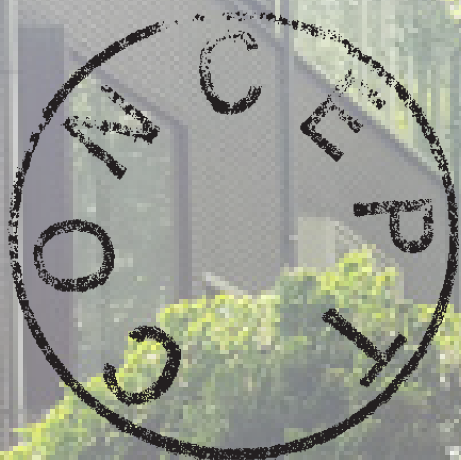




ONTWIKKELKADER

Te Werve-Oost

Rijswijk

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Rijswijk:

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Rotterdam, 13 september 2023

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

ONTWIKKELKADER

Te Werve-Oost

Rijswijk

INHOUD

1	Inleiding	.05
	1.1 Aanleiding	
	1.2 Ambitie	
	1.3 Plangebied	
	1.4 Leeswijzer	
2	Thema's	.07
	2.1 Wonen	
	2.2 Groen en water, duurzaamheid en klimaatadaptatie	
	2.3 Mobiliteit (STOMP)	
	2.4 Voorzieningen	
	2.5 Milieu	
	2.6 Ruimtelijke en functionele hoofdopzet	
3	Proces	.21
	3.1 Besluitenhistorie	
	3.2 Participatie en communicatie.	
	3.3 Omgevingsmanagement	
	3.4 Vervolgstappen	
4.	Uitvoering.....	.25
	4.1 Geld	
	4.2 Organisatie	
	4.3 Planning	
	4.4 Openbare ruimte	
	4.5 Risico's	

BIJLAGEN

1. Nota van Uitgangspunten
2. Eindverslag participatieproces
3. Groen en water, duurzaamheid en klimaatadaptatie
4. Verkeer en parkeren
5. Milieuaspecten
6. Ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Te Werve is een naoorlogse woonwijk in verandering. Er is gesloopt, er is nieuw gebouwd, er is gerenoveerd en de openbare ruimte is opnieuw ingericht. Te Werve wordt sociaal en fysiek een toekomstbestendige wijk.

Rijswijk Wonen en Synchroon vernieuwen in het oostelijk deel van de wijk de blokken rondom de Karel Doormanlaan. Door verdichting komt hier een mix aan woningtypes, aansluitend op het coalitieakkoord Gezonde Groei. Het doel is een vitale wijk waar mensen graag wonen, elkaar ontmoeten en genieten van het groen. Deze ambitie is op 3 juni 2021 omschreven in een bestuurlijke opdracht, waarbij we hebben ingezet op een gezamenlijk opdrachtgeverschap met Rijswijk Wonen en een gezamenlijke projectorganisatie. Omdat hier alle woningen eigendom zijn van Rijswijk Wonen maken we direct één samenhangend plan voor het gehele gebied.

Begin 2022 zijn er vier fysieke werksessies geweest met de gemeente, Rijswijk Wonen, Synchroon, Mecanoo en BGSV. Met de input van een bewoners enquête en deur-aan-deur gesprekken zijn de ambities, het programma en de aandachtspunten vanuit diverse beleidsvelden besproken. Het resultaat is vastgelegd in een nota van uitgangspunten (NvU) en op 21 februari 2023 door het college vastgesteld. Deze NvU wordt uitgewerkt in een Ontwikkeld kader dat ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

1.2 Ambitie

In de Nota van Uitgangspunten zijn de ambities vastgelegd die de gemeente meegeeft aan de ontwikkeling van Te Werve Oost. Het betreffen ambities op 6 thema's die gemeente, Rijswijk Wonen en Synchroon voor het gebied hebben benoemd na het doorlopen van een participatietraject. Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen wij naar de NvU, die als bijlage 1 is bijgevoegd.

De ambities kunnen als volgt worden samengevat:

- Een sterke identiteit: de nieuwe buurt wordt een integraal onderdeel van Te Werve door aan te sluiten op de bestaande bebouwings-, groen- en verkeersstructuur en versterkt de sociale structuur. De herkenbare hiërarchie van straten behouden en versterken.
- Verbinden oud en nieuw: Een kwalitatief goede openbare ruimte realiseren, die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en spelen (basis op orde/ minder achterstallig onderhoud/ kwaliteitsslag). De wijk ontwikkelen volgens het STOMP principe: 1) stappen, 2) trappen, 3) OV, 4) Mobility as a Service, 5) privéauto. We zetten dus nadrukkelijk in op het aantrekkelijk maken van de mobiliteitsinfrastructuur voor voetgangers en voor het gebruik van de fiets, het OV en deelmobiliteit. Daarmee wordt de wijk extra aantrekkelijk gemaakt voor huishoudens zonder auto.
- Gezond, groen en natuurinclusief: Het realiseren van een gezonde buurt met ruimte voor bewegen en toekomstbestendig groen.
- Samen leven, ontmoeten en prettig wonen: een optimale sociale cohesie. Ontmoeting in de buitenruimte en een buurtfunctie stimuleren, voor bestaande en nieuwe bewoners. Een inclusieve wijk waarin alle groepen op een gelijkwaardige manier kunnen meedoen.
- Klimaatadaptief en toekomstbestendig: Het realiseren van een toekomstbestendige klimaatadaptieve buurt. Gedifferentieerd, betaalbaar, 'inclusief' wonen en meer buurtbinding. Het toewerken naar een sociaal krachtige wijk, die meer gemengd is, om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken en daardoor betrokkenheid bij de plek te versterken.

1.3 Plangebied

Het ontwikkelgebied wordt begrensd door de Idenburglaan, de Sir Winston Churchilllaan, de Van Vollenhovenstraat en de Generaal Berenschotlaan. De openbare ruimte van deze straten maakt deel uit van het ontwikkelgebied.



Plangrens SOK

1.4 Leeswijzer

Omdat door de intensieve samenwerking in de voorbereidingsfase de plannen al gedetailleerd zijn vertaald in de NvU, kan dit Ontwikkeldkader volstaan met een aantal aanvullingen en wijzigingen hierop. Na vaststelling is het Ontwikkeldkader voor de gemeente een toetsingskader en leidraad voor de verdere uitwerking met corporatie en ontwikkelaar. De NvU is als bijlage 1 opgenomen in dit Ontwikkeldkader.

Naar aanleiding van de verder planuitwerking door de partijen, voortschrijdend inzicht en input uit het participatietraject ontstaat steeds meer zicht op het beoogde en gewenste eindresultaat. Dit is gebruikt om in dit Ontwikkeldkader uitspraken te doen over zaken die in de NvU nog als keuzes zijn benoemd. Daarnaast doet het ontwikkelkader voorstellen voor de uitwerking. De gemaakte keuzes staan per thema in hoofdstuk 2, de uitwerkingen in de bijlagen. Daarnaast gaat het Ontwikkeldkader in hoofdstuk 3 in op het vervolgtraject met onder meer de organisatie, participatie, financiële uitgangspunten en uitvoeringsaspecten.

Op het moment van opstellen van het ontwikkelkader zijn drie onderwerpen nog in onderzoek welke tot alternatieve scenario's voor de invulling kunnen leiden. In het op te stellen bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor deze alternatieve scenario's. In dit ontwikkelkader wordt per onderwerp kort aangegeven welke invloed ze hebben op de gemaakte keuzes. De drie onderwerpen zijn:

- De positie van de verkeerskundige aansluiting op de Churchilllaan (en de inrit in de parkeervoorziening van erboven gelegen woningen)
- Het geheel of half verdiept aanleggen van deze parkeervoorziening (strook Churchilllaan-Karel Doormanlaan)
- De inpassing van de 23 eengezinswoningen uit de jaren '90.

De combinatie van bovenstaande leidt tot verschillende scenario's met een ander programma en iets andere ruimtelijke invulling, passend binnen de uitgangspunten/kaders uit dit ontwikkelkader.

2. THEMA'S

In dit hoofdstuk worden voor zes thema's de uitgangspunten beschreven en onderbouwd. De ambities uit de NvU worden daarbij aangescherpt en concreet/toetsbaar gemaakt. In de bijlagen van dit ontwikkelkader worden van een aantal uitgangspunten de achtergronden nader beschreven. In de bijlagen is ook beschreven hoe de uitgangspunten uitgewerkt kunnen worden in concrete oplossingen. Deze oplossingen in de bijlage zijn aanvullend op het kader en niet kaderstellend.

2.1 Wonen

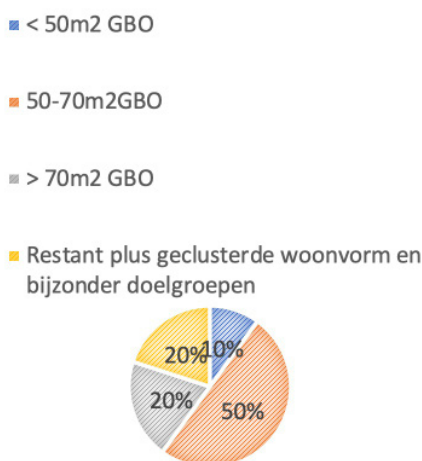
De vraag naar woningen is hoog voor alle doelgroepen. We willen hier een goede mix van woningen voor jong en oud, met aandacht voor leefbaarheid en sociale cohesie. Bestaande en nieuwe bewoners kunnen elkaar op een vanzelfsprekende manier ontmoeten. Samenleven, ontmoeten en prettig wonen is een speerpunt voor Te Werve Oost. De nadruk ligt op meer differentiatie, om de aantrekkingskracht voor gezinnen te vergroten en om doorstroming op gang te brengen.

We slopen 304 appartementen en 28 eengezinswoningen. Het voornemen van Rijswijk Wonen was aanvankelijk om de 23 relatief jonge eengezinswoningen te behouden. Door diverse ontwikkelingen loopt er nu een onderzoek of het vernieuwen van deze woningen mogelijk is. Uitgaande van de sloop van 304 woningen, komen er ca. 550 nieuwbouwwoningen voor terug, waarvan minimaal 50% in het sociale huursegment om te voorkomen dat teveel sociale huurwoningen verdwijnen. De andere 50% worden middel dure 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.

Woninggrootte

Voor een goede mix aan woninggrootte gaan we uit van de volgende verdeling;

- Maximaal 10% van de woningen is kleiner dan 50m² GBO.
- Maximaal 50% van de woningen is tussen de 50-70m² GBO.
- Minimaal 20% van de woningen is groter dan 70m² GBO.
- De resterende 20% kan worden gebruikt voor geclusterde woonvormen voor bijzondere doelgroepen (oppervlak <50m²) of (ook) voor woningen groter dan 50 m² GBO.



Alternatieve scenario's

In de scenario's worden mogelijkheden onderzocht om het woningaantal te laten stijgen. Dit is aanvaardbaar als de verdeling sociaal-markt en de woningtypologie in balans blijft en het verkeer naar de bijbehorende extra parkeerplaatsen het openbaar gebied binnen het plangebied niet extra belasten. Binnen deze context is het ook mogelijk om binnen het plangebied 30 zorgwoningen toe te voegen.

2.2 Groen en water, duurzaamheid en klimaatadaptatie

Op dit thema is van toepassing het Overkoepelend Rijkskader: Landelijke maatlat voor klimaatadaptief en groen bouwen.

Groen

Te Werve is een uitermate groene wijk. Deze kwaliteit wordt gekoesterd en versterkt. Gekozen wordt voor toekomstgerichte oplossingen met een groen beeld dat hoogwaardig en divers is en een brug slaat tussen de historie van de wijk en de nieuwe ambities voor groen, water, natuur en klimaat.

Het uitgangspunt voor woonstraten is bomen handhaven. Alleen extreme overlast of ernstige technische problemen zijn een motivatie voor verwijdering. De overlast van de bomen in Te Werve voldoet niet aan de normen van “zeer ernstige overlast”. Echter, door de opzet van het plan zal vanuit technische redenen een groot deel van de bestaande bomen worden vervangen door nieuwe boomstructuren. Op een aantal plekken zullen bomen ook worden ingepast;

Kenmerkend voor het type wijk is dat de boomstructuur en de boomsoortkeus de stedenbouwkundige structuur versterken. Dat betekent in het verleden vaak één (kleinere, bloeiende) soort per woonstraat en doorgaande straten met grote bomen. We laten ons hierdoor bij de boomsoortkeus inspireren. Biodiversiteit versterken betekent bij bomen niet veel verschillende soorten bomen planten maar de juiste soorten die passen bij beeld en biotoop. Dat zijn bloeiende, kleinere bomen als Één- of Tweestijlige Meidoorn, enkelbloemige Zoete Kers etc. Zaailingen zijn in de regel sterker dan cultivars door meer variatie in genetisch materiaal. Biodiverse grote soorten zijn bijvoorbeeld de inlandse Eik en Haagbeuk. De natte delen van de ecologische zone worden vormgegeven met soorten als Zwarte Els, Witte Els, Wilg en wellicht zelfs een enkele Zwarte Populier.

De ambities op het gebied van klimaat, biodiversiteit en water betekent dat er een ander type groen zal worden aangelegd dan oorspronkelijk in de wijk is aangebracht. Er wordt alleen groen aangelegd waarvan het beheer en onderhoud is geregeld.

Natuur

De buurt kent twee natuur-biotopen:

1. Stadsbiotoop. Gebouwen en (semi-) openbare ruimte incl. particuliere tuinen. De doelsoorten voor de stadsbiotoop worden op korte termijn in een doelsoorten en toetsingsdocument bepaald. Vervolgens worden de doelsoortvoorzieningen verwerkt in gebouwen, (semi-)openbare ruimte en beheerafspraken. De voorzieningen in de gebouwen sluiten aan op de voorzieningen in de openbare ruimte. De soorten worden zodanig gekozen andere soorten hierin meeprofiten.
2. Primaire ecologische verbinding Landgoederenzone door park de Driesprong (nat en droog). De breedte en doelsoorten voor de primaire ecologische verbinding zijn bekend (Bruin Blauwtje, Libellen, Marters, Watersalamander, Dwergvleermuis, Voorn, Spitsmuis). Voor het goed functioneren van deze primaire ecologische verbinding wordt deze verbonden met de ecologische verbinding langs de watergang van de Churchilllaan. Deze strook dient zoals eerder afgesproken minimaal 15 meter te zijn, maar 20 meter is wenselijk. Doorsnijdingen worden gecompenseerd door extra m2 elders. De gebouwen in de zone krijgen voorzieningen die aansluiten op de doelsoorten van de ecologische verbinding. Doorsnijdingen met verharding worden -zo nodig- door voorzieningen als faunapassages

Voor de doelsoorten van beide biotopen wordt ingezet op veiligheid, verscheidenheid, voedsel, voortplanting en verbinding.

Water

Minimaal 50 mm regenwater moet kunnen worden opgevangen op privaat terrein. Bij piekbuien van 70 mm/uur geldt de verplichting dat er geen schade optreedt. Ook moeten vitale voorzieningen blijven functioneren bij 90 mm/uur

De totale hoeveelheid afvalwater die op het gemengde riool wordt gestort mag niet toenemen.

Afhankelijk van het aantal extra inwoners moet dit afvalwater gecompenseerd worden door hemelwater af te koppelen van het gemengde stelsel. Daarbij wordt ook extra afvalwater ten gevolge van niet-wonen functies meegenomen.

Hitte (Klimaat)

Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Hiervoor zijn onderstaande ambities geformuleerd.

1. Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en plekken waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurniveau.
2. Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
3. 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmte werend of verkoelend ingericht.
4. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.
5. Vitale en kwetsbare functies, groen- en natuurvoorziening in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen hitte.
6. Hitte wordt tegengegaan door het planten en handhaven van voldoende (grote) bomen die ook de kans krijgen volwassen te worden.
7. De oppervlakte verharding van openbare ruimte wordt geminimaliseerd, de oppervlakte groen gemaximaliseerd.
8. Voor privétuinen zal in de regelgeving het beginsel 1/3 verhard, 2/3 onverhard worden verwerkt.

Bron: Leidraad klimaat adaptief bouwen (punt 1 tot en met 5)

Wind (Klimaat)

Voorkomen overlast als gevolg van wind

Als gevolg van de nieuw te realiseren middelhoge bebouwing aan de SWC-laan, zal met behulp van windonderzoek conform NEN 8.100 aangetoond moeten worden dat een goed windklimaat ontstaat.

- Voor de openbare ruimte activiteitenklasse I (doorlopen)
- Voor de entreegebieden activiteitenklasse II (slenteren)
- Voor tuinen, speelplekken en terrassen activiteitenklasse III (langdurig zitten)

In afwijking hierop kan een beoordeling 'matig' na bestuurlijke afweging worden toegestaan.

Bezonning (Klimaat)

Voor de bestaande woningen geldt dat deze in de nieuwe situatie moeten voldoen aan de lichte TNO-norm t.a.v. bezonning. Indien deze woningen in de bestaande situatie niet aan deze norm voldoen, mag de bezonningssituatie niet verder verslechteren.

Gevels

Klimplanten en gevels vol voorzieningen voor fauna. Tegen de gevels worden klimplanten geplant van soorten die aansluiten op de doelsoorten van de buurt. Gevels sluiten zoveel mogelijk aan op groen.

Daarnaast worden waar nodig en mogelijk de gevels afgeschermd om de hitte te weren. Tegen de gevels aan ligt in principe geen verharding.

Daken

Een groen-bruin dak is een dak met een zodanige inrichting dat de natuur zichzelf er kan vestigen. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld sedum daken.

Elk dak met een helling van maximaal 10% is groen-bruin. We brengen voldoende materiaal aan om flora- en fauna zich zelf te laten vestigen en ontwikkelen. Zo'n dak heeft een dikte van minimaal 20 cm. Materiaal kan bestaan uit isolatiemateriaal, materiaal uit de omgeving staat bijvoorbeeld uit gemalen puin tot ongeveer 25 mm. Op het dak kunnen wortelkluiten en boomstammen (bijenhôtels, schuilplek) worden aangebracht en buizen en grote keien als schuilplek. In aanvulling op de benodigde laag worden nog extra voorzieningen voor regenwaterberging en isolatie aangebracht. Eventuele zonnecollectoren worden zo mogelijk natuur inclusief ontworpen.

Of het noodzakelijk is ook bomen op daken te planten is situationeel verschillend. In de regel wordt gestreefd naar duurzame locaties voor bomen, dus in de volle grond. Toch bomen aanbrengen is de uitzondering ingegeven door klimaat, beeldkwaliteit, biodiversiteit e.d. Een alternatief is een meerstammige heester die wind- en groeiplaatsbestendig zijn.

(Semi-) openbare ruimte

(Semi-) openbare ruimte is groen tenzij.... De inrichting wordt medebepaald door de in het doelsoorten rapport genoemde benodigde voorzieningen. Half verharding geldt niet als groen. Groenbruine daken wel. Ondanks inbreiding zal de totale oppervlakte groen toenemen met minimaal 10%. Daarbij worden groene en bruine daken meegerekend. Er is ruimte voor spontane vestiging van natuur.

Naast natuur is ook de gewenste beeldkwaliteit en onderhoud bepalend voor de beplantingskeus. Met name voor plekken waar water geïnfiltreerd wordt (wadi's) is het belangrijk soorten te kiezen die zowel tegen natte als tegen droge omstandigheden bestand zijn. Het groen hoeft niet netjes te zijn, maar moet in een woonwijk wel een verzorgd karakter uitstralen. Bij de assortimentskeus kunnen we ons laten inspireren door eenvoudig te kijken wat het in de omgeving goed doet.

Alternatieve scenario's

Wanneer wordt gekozen voor een scenario met een volledig verdiepte parkeergarage in de strook lang de Churchillaan ontstaan meer kansen voor het verbinden van de ecologische zone langs de Churchillaan met de zone van de primaire ecologische verbinding Landgoederen zone – park de Driesprong.

In bijlage 2 zijn nadere uitwerkingen opgenomen voor specifieke locaties of omstandigheden.

2.3 Mobiliteit (STOMP)

De ambitie is om van het nieuwe Te Werve Oost een autoluwe wijk te maken. Belangrijk middel hiertoe is het afvangen van een groot deel van het autoverkeer door middel van een nieuwe aansluiting op de Sir Winston Churchilllaan. Het parkeren wordt grotendeels opgelost in parkeergarages. Op straat kan hierdoor prioriteit worden gegeven aan voetgangers en fietsers en ontstaat ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige en groene openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en spelen. Doorgaand autoverkeer door de wijk wordt ontmoedigd en de wijk wordt ingericht conform het STOMP principe waarbij voetgangers, fietsers en deelmobiliteit prioriteit krijgen op de privé-auto. Hiermee wordt voldaan aan de beleidskaders zoals opgenomen in het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 om gebiedsontwikkelingen als vliegwiel voor mobiliteitstransitie in te zetten.

Nieuwe aansluiting voor fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer.

In de Nota van Uitgangspunten zijn twee mogelijke locaties benoemd voor een nieuwe aansluiting op de Sir Winston Churchilllaan. Beide varianten zijn door adviesbureau Royal Haskoning DHV positief beoordeeld op aspecten als doorstroming en verkeersveiligheid. Na vaststelling van het ontwikkelkader wordt de ontwerpfase opgestart waarin de exacte locatie bepaald wordt op basis van o.a. ruimtelijke inpassing en kosten. De nieuwe aansluiting moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Op de wegen in de wijk mag het niet drukker worden met autoverkeer dan het nu is. Dit betekent dat extra toe te voegen woningen of ander programma direct ontsloten wordt via de nieuw te realiseren aansluiting op de Sir Winston Churchilllaan;
- Deze aansluiting wordt vormgegeven als een T-aansluiting;
- Voor het autoverkeer eindigt deze in de parkeergarage. Hierdoor wordt tegengegaan dat doorgaand autoverkeer de wegen in de wijk gaat belasten;
- Naast een extra aansluiting voor autoverkeer, komt er ook een extra aansluiting voor fietsers en voetgangers;
- De oversteekmogelijkheid voor fietsers en voetgangers over de Sir Winston Churchilllaan wordt verkeersveiliger gemaakt door de rijbanen voor het autoverkeer op deze weg uit te buigen waardoor tussen de rijbanen een rustpunt voor voetgangers en fietsers ontstaat.

Maatregelen in de verkeersstructuur

De verkeerskundige effecten van de, in de Nota van Uitgangspunten voorgestelde, maatregelen in de verkeersstructuur zijn door adviesbureau Royal Haskoning DHV onderzocht op aspecten als doorstroming en verkeersveiligheid. Ten aanzien van de verkeersstructuur gelden de volgende uitgangspunten:

- In alle straten geldt, net als in de huidige situatie, een maximum snelheid van 30 km/uur;
- Straten toegankelijk voor autoverkeer voldoen aan de CROW richtlijnen voor 30 km/uur erftoegangswegen, zijn tweerichtingsverkeer, hebben een rijbaan van 4.80 meter en zijn toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Bij haaksparkeren is de minimale rijbaanbreedte 5.50 meter. Waar nodig worden straten aangepast om hieraan te kunnen voldoen; De beperkte breedte van de wegen maakt het mogelijk dat voetgangers overal in de wijk de wegen veilig kunnen oversteken;
- Doordat de wijk autoluw en verkeersveilig wordt vormgegeven en het parkeren grotendeels in parkeergarages wordt opgelost, kunnen fietsers op een verkeersveilige wijze worden gemengd met het overige verkeer;
- Er komen snelheidsremmende maatregelen conform de richtlijnen voor erftoegangswegen en de straten worden uitgevoerd in klinkerverharding;
- Langs alle wegen komen voetpaden met een minimale breedte van 2.0 meter. In de autovrije hoven kunnen voetgangersroutes vrij zijn van vorm en anders gematerialiseerd. Daar zijn paden minimaal 1,5 meter breed;
- In-/uitgangen van parkeergarages worden zo gesitueerd dat er een evenwichtige verdeling van het autoverkeer over de diverse erftoegangswegen ontstaat;

- De Karel Doormanlaan krijgt ter hoogte van park De Driesprong een 'knip' voor autoverkeer. in overleg met de hulpdiensten wordt onderzocht of de route wel doorgankelijk moet blijven voor bijvoorbeeld, brandweer en ambulances;
- De tussenstraten Doctor Kruytstraat, Pater van Lithstraat en Professor Snouck Hurgronjestraat worden autovrije voetgangersgebieden;



Impressie toekomstige verkeersstructuur

Parkeren

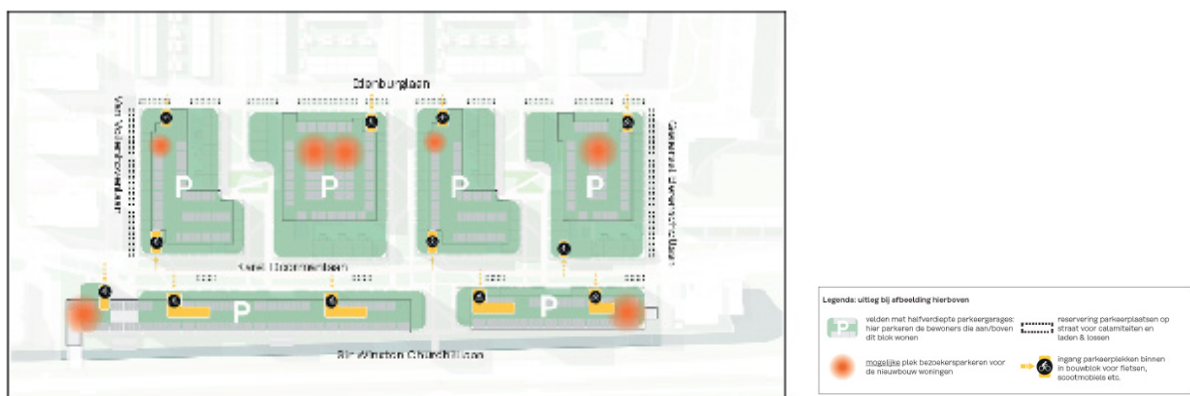
Volgens de Nota van Uitgangspunten hanteren we de volgende parkeernormen:

Gebiedsnorm Te Werve woningcategorieën	type/GBO	kentallen bewoners inclusief bezoek (0,2 pp)
grondgebonden, koop, groot	vrijstaand	2,1
grondgebonden, koop, middelgroot	2-onder-1-kap	1,8
grondgebonden, koop, klein	tussen/hoek	1,6
etage, koop, groot	> 120 m2	1,5
etage, koop, middelgroot	80-120 m2	1,3
etage, koop, klein	50-80 m2	1,2
etage, koop, micro	< 50 m2	0,8
grondgebonden, huur, groot	> 120 m2	1,4
grondgebonden, huur, middelgroot	80-120 m2	1,3
grondgebonden, huur, klein	50-80 m2	1,1
etage, huur, groot	> 120 m2	1,3
etage, huur, middelgroot	80-120 m2	1,0
etage, huur, klein	50-80 m2	0,8
etage, huur, micro	< 50 m2	0,6
kamerverhuur, zelfstandig		0,5
kamerverhuur, niet-zelfstandig		0,2
serviceflat		0,4

Aanvullend gelden voor het parkeren van auto's en fietsen gelden de volgende spelregels en randvoorwaarden:

- Nieuwe bewoners parkeren niet in de openbare ruimte en komen dan ook niet in aanmerking voor een parkeervergunning - ook niet als het een tweede auto betreft, of een gehandicaptenparkeerplaats, of een elektrische auto;
- Per woonblok wordt bepaald of alle bezoekers aan bewoners parkeren in de openbare ruimte, of op eigen terrein. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar reguliere bezoekersplaatsen en de zogenaamde ruimtereservering. Afhankelijk van de gekozen oplossing worden wel of geen bezoekersvergunningen verstrekt aan alle bewoners in het betreffende woonblok;
- Bezoekersparkeerplaatsen die in pandig worden gerealiseerd zijn toegankelijk en bereikbaar via een kentekenherkenningssysteem bij de ingang - of door middel van een vergelijkbaar systeem;
- Bij appartementencomplexen worden in de buurt van ingangen van woongebouwen specifieke parkeerplaatsen aangewezen voor voertuigen die worden ingezet voor verhuisbewegingen, pakketdiensten en de inzameling van afval, voor zover de doorstroming van het overige verkeer ernstig gehinderd worden als deze voertuigen stilstaan op de openbare weg;
- De parkeerbehoefte per blok/fase hoeft niet perse binnen hetzelfde blok gerealiseerd te worden: als acceptabele loopafstanden worden aangehouden mag de parkeerbehoefte van een blok/fase ook deels worden opgelost in een ander blok/fase. Parkeervoorzieningen dienen vanuit de openbare ruimte voor voetgangers toegankelijk te zijn;
- Bewoners die wonen in een woning die zich wel in het projectgebied bevindt maar die niet wordt gesloopt, behouden hun parkeerrechten vergelijkbaar met huishoudens die buiten het projectgebied wonen;

- Op gebiedsniveau zal een parkeeronderzoek worden uitgevoerd naar de autobeschikbaarheid onder huidige bewoners in het projectgebied. Als hieruit naar voren komt dat een deel van de huidige parkeerplaatsen in het projectgebied op dagelijkse basis wordt gebruikt door bewoners uit aanliggende straten in de omgeving van het projectgebied, dan zal dat deel van de parkeerplaatsen in het ontwerp van het openbare gebied terugkeren.
- In tegenstelling tot bewoners- en bezoekersparkeren zijn parkeerplaatsen voor deelauto's in de openbare ruimte toegestaan. Uit nader onderzoek en in overleg met aanbieders van deelmobiliteit, moet locatie en aantal benodigde parkeerplaatsen voor deelauto's bepaald worden;
- De parkeereis mag met maximaal 20% verlaagd worden als deelauto's worden toegepast. Uitgangspunt is 1 deelauto per 25 huishoudens. Voor 1 deelauto kunnen dan 5 parkeerplaatsen minder worden aangelegd. De deelauto's worden in beginsel aangelegd op eigen terrein. Voor de toegankelijkheid en uitwisselbaarheid van de deelauto's is het wenselijk om parkeerplaatsen aan te wijzen in de openbare ruimte
- Het invalidenparkeren vindt plaats op eigen terrein, bij voorkeur inpandig. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting ten aanzien van verzoeken tot het aanwijzen van specifieke gehandicaptenparkeerplaatsen op kenteken in de nabijheid van liften, voor zover de parkeergarage zodanig groot is dat de maximale loopafstand voor bewoners tussen parkeerplaats en de voordeur groter is dan 100 meter. Bewoners worden in alle gevallen uitgesloten voor een aanvraag voor een gehandicaptenparkeerplaats op straat, langs de openbare weg;
- Parkeren voor elektrische auto's vindt ook plaats op eigen terrein, bij voorkeur inpandig. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting ten aanzien van het op verzoek aanwijzen van parkeerplaatsen met een oplaadmogelijkheid voor elektrische auto's. Bij een eventueel tekort aan laadmogelijkheden op eigen terrein, wordt geen parkeervergunning verleend om te laden bij een oplaadpunt in betaald parkeergebied;
- Het ontwerp van de inpandige parkeervoorzieningen wordt getoetst aan de NEN2443:2013;
- Om fietsgebruik te stimuleren dienen goed toegankelijke (begane grond) individuele en/of gemeenschappelijke fietsvoorzieningen gerealiseerd te worden voor maximaal 100 wonheden per stalling. Voor wat betreft omvang en uitvoeringsvereisten wordt verwezen naar de 'concept beleidsregels fietsbergingen bij nieuwe woongebouwen' - of recenter;
- In de openbare ruimte en specifiek bij maatschappelijke voorzieningen en voor bezoekers bij appartementengebouwen worden conform richtlijnen CROW openbare stallingsmogelijkheden voor fietsen geplaatst.



Indicatie parkeren toekomstige bewoners, bezoek en speciale doelgroepen

Alternatieve scenario's

Wanneer gekozen wordt voor een scenario met sloop van 23 eengezinswoningen en als gevolg daarvan het woningbouw programma toeneemt, moet al het parkeren voor deze extra woningen in garages worden opgelost. Daarnaast mag de toename niet leiden tot extra verkeersbewegingen in de wijk zelf. Voor de positie van de aansluiting op de Churchilllaan geldt voor beide varianten dat zij verkeerskundig acceptabel zijn in te passen. Vooralsnog zijn zowel een volledig- als halfverdiepte parkeergarage verkeerskundig acceptabel, mits hellingbanen goed ingepast worden in de omgeving en voldoen aan algemeen geldende richtlijnen voor maximale hellingpercentages, opstelruimte en zicht.

2.4 Voorzieningen

Ontmoeten

We willen alledaagse ontmoetingsplekken voor de buurt maken waar iedereen zich welkom voelt. We maken hierbij onderscheid tussen ontmoetingsplekken binnen en in de buitenruimte. Belangrijk is dat verschillende buurtbewoners elkaar gedurende de dag zowel binnen als buiten kunnen ontmoeten.

- **Binnen:** In de buurt willen we voldoende op korte afstand bereikbare, kwalitatief goede en multifunctionele ruimtes voor verblijf, (spontane) ontmoeting, beweging en meedoen. Deze plekken moeten toegankelijk zijn voor iedereen, ook voor mensen die wat minder te besteden hebben of een (fysieke) beperking hebben. Ook moet iedereen zich er welkom voelen. In bijvoorbeeld een buurthuis of buurthuiskamer is dit te bevorderen doordat de medewerkers hierop attent zijn (positieve sfeer creëren), door een gezellige inrichting, (subtiele) aanwezigheid van een regenboogvlag of flyers en posters in verschillende talen.
- **Buiten:** Willen we zorgen voor een aantal grotere ontmoetingsplekken die aanleiding zijn om te spelen, bewegen, recreëren en ontmoeten. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en bij herstructurering van bestaande woongebieden streven we ernaar dat 3% van het woongebied ingericht is als openbare speelruimte. We streven daarbij zoveel mogelijk naar grote centrale buurtplekken in plaats van meerdere kleine over de wijk versnipperde speelplekjes. De speeltuin van de speeltuinvereniging rekenen we niet mee, omdat deze niet openbaar is. We houden rekening met het gebruik door inwoners met een beperking, met name door een rijdbare ondergrond, voldoende verlichting (dit draagt ook bij aan een veilig gevoel) en zonder (smalle) hekken. In Te Werve als geheel is momenteel 3,63% van het woongebied ingericht als openbare speelruimte.

We gaan ook zorgen voor plekken waar mensen elkaar kort/spontaan kunnen ontmoeten. Denk hierbij aan logische wandelroutes waar mensen automatisch langskomen bijvoorbeeld naar de parkeergarage. Maar ook de inrichting in en voor portieken. Als mensen elkaar op die plekken ontmoeten, willen we dat ze ook kunnen zitten en het een fijne groene plek is om even stil te staan en een praatje te maken. We zorgen voor voldoende zitgelegenheden langs de wandelroutes (om de 200 meter een zitgelegenheid) en voor voldoende en afwisselend groen het hele jaar door. Het is prettig als minimaal een deel van de zitgelegenheden een armleuning heeft, waardoor onder andere ouderen gemakkelijker op kunnen staan.

Voorzieningen

We willen dat er voldoende voorzieningen komen op het gebied van zorg, spelen en ontmoeten (zie ontmoetingsplekken - buiten) en welzijn (denk aan de aanwezigheid van een sociaal- en jongerenwerk en een loketfunctie) binnen het plangebied of in de omgeving daarvan.

Zorg

Voor de bewoners moeten eerstelijns zorgverleners aanwezig zijn zoals huisartsen, fysiotherapeuten, diëtisten en tandartsen. We bekijken dit Te Werve breed en in relatie tot aangrenzende wijken. De reeds in Te Werve aanwezige zorgprofessionals worden betrokken en gevraagd wat hun wensen zijn voor de toekomst. De locaties voor eventuele zorgvoorzieningen moeten worden afgestemd op de mogelijkheden voor bereikbaarheid en parkeren.

Spelen

Hier is bij 'Ontmoeten – Buiten' al aangegeven wat de ambities zijn. Er is een speeltuin in Te Werve Oost. Er is contact gelegd om te kijken hoe de speeltuin kan aansluiten bij de nieuwe inrichting van de wijk. Onderdeel van de ontwikkeling is het creëren van een goede en veilige fiets- en wandelroute vanuit de omgeving, ook overzijde Churchillaan, naar deze speeltuin.

Welzijn

Welzijn Rijswijk gaat in de loop van 2023 gebruik maken van ruimtes in het schoolgebouw aan de Fokstraat. Gemeente, Welzijn Rijswijk, Rijswijk Wonen en Synchroon gaan samen onderzoeken hoe welzijn kan aansluiten bij de overige voorzieningen in de wijk.

Fietsenstallingen

Fietsenstallingen zijn voorzieningen voor de buurt. De eisen met betrekking tot locaties, aantallen en inpassing worden beschreven bij de onderdelen openbare ruimte en mobiliteit, elders in dit Ontwikkeldkader.

Grondstoffen- en afvalinzameling

In overleg met de ontwikkelaar wordt gezien welke wijze van grondstoffen- en afvalinzameling het beste past bij de behoeften in het gebied. Daarbij is het gemeentelijk beleid richtinggevend:

1. Bij appartementen willen we voor alle afvalstromen in pandige collectieve containers toepassen. We zamelen dan niet apart pmd in, maar maken gebruik van een gemixte in pandige collectieve container voor rest en pmd. De hoeveelheden zijn afhankelijk van het type en oppervlakte van de woning en de hoeveelheid inwoners die verwacht worden.
2. Als dat logistiek inpasbaar is willen we voor de laagbouw woningen bij voorkeur 3 minicontainers aan huis leveren (GFT-e, pmd en OPK) en realiseren we 1 ondergrondse container voor restafval.
3. De te plaatsen voorzieningen en routes worden te allen tijde voor akkoord met Avalex afgestemd. Ook collectieve aanbiedplaatsen voor verrijdbare containers dienen in overleg met hen te worden bepaald.

2.5 Milieu

Op basis van uitgevoerde indicatieve onderzoeken is de verwachting dat aan de wettelijke eisen voor wat betreft bodem, geluid, lucht en externe veiligheid kan worden voldaan. Omdat het een stedelijk vernieuwingsproject betreft van minder dan 2.000 woningen kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Voor de op te stellen aanmeldnotitie, ten behoeve van deze beoordeling, gebruiken we de definitieve onderzoeken die nodig zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er worden geen negatieve milieuaspecten verwacht.

We geven de volgende kaders mee voor de uitwerking:

Bodem:

- Nieuwe speelvoorzieningen voor kinderen realiseren we bij voorkeur op schone grond. In ieder geval dient te worden voldaan aan de gezondheidskundige risicowaarde voor een voldoende bodemkwaliteit voor lood. Deze bedraagt < 100 mg/kg.ds

Geluid:

- Eenzijdig georiënteerde woningen aan de Sir Winston Churchilllaan kunnen van een gesloten borstwering en een geluidsabsorberend plafond worden voorzien om de geluidsbelasting te verminderen
- Bij de situering van de gebouw-gebonden installaties moet rekening gehouden worden met geluid
- De bestaande kinderopvang True Colors geeft geluid. Het kan verstandig zijn hier een kopgevel zonder te openen ramen toe te passen.

Externe veiligheid:

- De ventilatievoorzieningen moeten uitgeschakeld kunnen worden bij calamiteiten
- Het is verstandig de Veiligheidsregio vroegtijdig bij de planvorming voor de aanleg van parkeergarages te betrekken, onder meer over de brandveiligheid.

Luchtkwaliteit:

- Vanwege de vervuiling die houtstook veroorzaakt willen we in de nieuwe woningen geen voorzieningen voor open haarden
- We willen dat ook bij bouw- en sloopactiviteiten zoveel mogelijk emissiearme voer- en werktuigen worden gebruikt

Energie

- Nieuwbouwwoningen zijn altijd aardgasvrij
- Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)
- Voor het gebied wordt een warmteplan gemaakt om optimale warmte- en koudeopslag te kunnen realiseren.
- De nieuwe woningen kunnen niet worden aangesloten op Warmteling omdat deze nog niet beschikbaar is op het moment dat de woningen worden opgeleverd

Circulair bouwen:

De ambitie is om meer circulair te bouwen. Gebouwen krijgen een materialenpaspoort. In het ontwerpproces gelden de volgende richtlijnen:

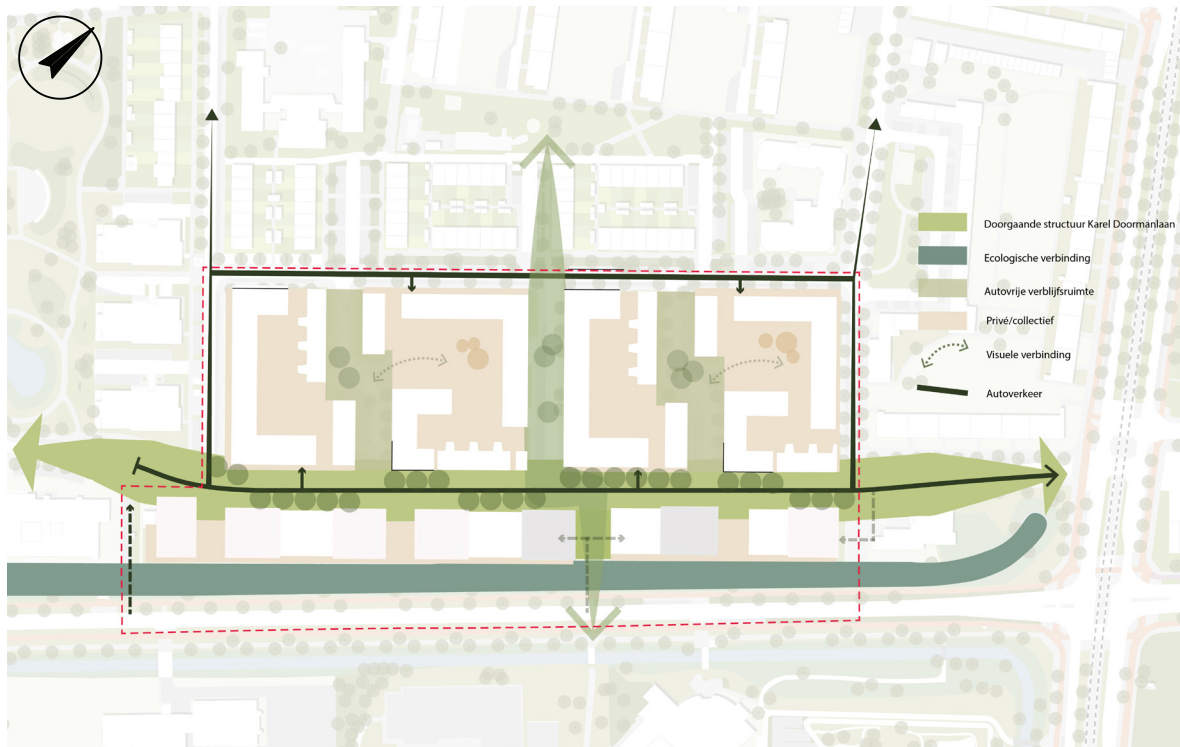
- Gebruik zo min mogelijk materialen
- Kies voor biologisch afbreekbare en hernieuwbare materialen
- Ontwerp gebouwen op maximale levensduur en flexibiliteit van die delen die naar verwachting lange tijd in gebruik zullen blijven.
- Maak gebouwen waar het kan goed demontabel

Nutsvoorzieningen:

- In het plan willen we ruimte bieden voor het plaatsen van (toekomstige) nutsvoorzieningen zoals buurtbatterij, trafo voorziening en POP station voor glasvezel.
- We willen deze voorzieningen ruimtelijk goed inpassen; in gebouwen of in de openbare ruimte omkleed door groen, in erfscheidingen en minimaal uit het zicht, maar wel bereikbaar.

2.6 Ruimtelijke en functionele hoofdropzet

Hieronder worden beknopt de belangrijkste uitgangspunten voor de ruimtelijk functionele opzet van de wijk beschreven. Het gaat om de verkavelingsopzet, de (maatvoering van) de openbare ruimte, de beeldkwaliteit van de bebouwing en van het groen. Samen met een programma van eisen voor de openbare ruimte vormt dit een aanzet voor de uitwerking in inrichtingsplannen. In bijlage 4 worden de achtergronden toegelicht en benoemd hoe dit bij voorkeur uitgewerkt kan worden. In bijlage 5 komt de beeldkwaliteit van de bebouwing en de overgang openbaar-privé aan de orde.



Raamwerk

De bouwvelden

- De bebouwing is gesitueerd binnen de kenmerkende opzet van Te Werve in een orthogonale structuur met herkenbare woonvelden en stempel. Kopgevels, langsgevels en rooilijnen dragen bij aan het leesbaar maken van het raamwerk. De bebouwing vindt plaats binnen de aangegeven uiterste bebouwingslijnen. (zie tekening)
- De hoogte van de bebouwing sluit aan op de omgeving. Voor de vier bouwvelden tussen Idenburglaan en Karel Doormanlaan betekent dat maximaal 4 bouwlagen op een (halfverdiepte) garage. Aan de Churchilllaan zijn hoogte accenten passend. Twee hoge accenten (maximaal 12 lagen) zijn op afstand gesitueerd van bestaande omliggende bebouwing. Aan de randen van het bouwveld zijn de accenten maximaal 7 lagen hoog. De maximale bouwhoogte is op bijgaande kaart aangegeven. (zie tekening)
- Binnen de bouwvelden wordt het parkeren en fietsparkeren op een hoogwaardige manier opgelost; uit het zicht van de openbare ruimte, goed bereikbaar, in de nabijheid van woningen en met prettige entrees, ook naar het openbaar gebied.



Hoogte

Het raamwerk van de openbare ruimte

- Het ruimtelijk beeld van de openbare ruimte sluit aan bij het gebruik en de positie van de straat binnen het geheel. Karel Doormanlaan als hoofdstructuur met een relatief dynamisch karakter en een doorgaande groenstructuur, bestaande uit laan bomen en nieuwe herkenbare lineaire elementen. De drie autovrije straten hebben een verblijfskarakter en losse groenstructuur met verblijfsplekken. De straten rondom zijn functionele woonstraten waarvan de groenstructuur wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De groene zone aan de zijde van de Churchilllaan heeft een natuurlijk en informeel karakter als onderdeel van een mogelijk ommetje (zie tekening).
- Ten behoeve van een goede verkeersstructuur, parkeerplekken voor bezoekers en een robuuste toekomstgerichte groenstructuur zullen alle straten opnieuw ingericht moeten worden waarbij de maatvoering wordt aangepast aan de huidige richtlijnen. (in de bijlage zijn voor alle straten profielen opgenomen van hoe deze inrichting eruit zou kunnen zien)
- Vanuit het openbaar gebied is er contact (zicht en/of routes) naar de opgetilde binnentuinen/ tussentuinen, ondanks het hoogteverschil. De overgang, groen met een trap en een eventueel hek die collectief van openbaar scheidt is zorgvuldig vormgegeven en lokt contact en ontmoeting uit.



Groenstructuur

Overgangen openbaar privé

- Zoals overal in Te Werve kent de bebouwing een groene omzooming. Afhankelijk van de situatie en positie is dit minimaal een geveltuin van 0,30 m, een overgangszone van 1,5 meter, een voortuin of een openbare groenstrook.
- De overgangszone lokt ontmoeting uit. Daar waar de overgangszone de enige buitenruimte is wordt deze robuust vormgegeven.
- Aan het openbaar gebied zijn overal voorkanten/voordeuren en verblijfsruimten gesitueerd. Er zijn geen dichte plinten. Een uitzondering kan gemaakt worden voor enkele plekken in het zuidelijk blok (Churchilllaan) als deze maximaal een halve laag hoog zijn en ingepakt met groen.
- Op de daktuinen wordt de overgang openbaar-privé mee ontworpen.

Beeldkwaliteit van de bebouwing

- Binnen de bouwvelden zijn verschillende gebouwen te onderscheiden die een eenvoudige hoofdvorm hebben en orthogonaal ten opzichte van elkaar zijn geplaatst. Een uitzondering kunnen twee blokken aan de Professor Snouck Hurgronjestraat en Pater van Lithstraat zijn.
- In de strook langs de Churchilllaan is er sprake van een doorgaande stedelijke laag van 4 bouwlagen met doorsnijdingen en accenten. Voorkomen moet worden dat het beeld ontstaat van één langgerekte wand.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen langs en kopgevels, waarbij kopgevels meer gesloten zijn, maar ook openingen hebben.
- Kleur en materiaal gebruik sluit aan bij de (oorspronkelijke, jaren '50) bebouwing van Te Werve.
- In de architectuur zijn thema's herkenbaar van de jaren '50 bebouwing; verticale geleding, reliëf, verbijzonderingen en details.
- Binnen de buurt zijn er maximaal twee verschillende identiteiten te onderscheiden: ten noorden en ten zuiden van de Karel Doormanlaan

Alternatieve scenario's

Wanneer wordt gekozen voor een scenario met sloop van de 23 eengezinswoningen moet nieuwbouw op deze plek passen binnen het bebouwingsschema van maximaal 4 hoog en eenvoudige volumes. Het verdiepen van de parkeerbak aan de zuidzijde vermindert kwetsbare, dichte plinten verbetert de relatie tussen verschillende onderdelen van het raamwerk en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit.

3. PROCES

3.1 Besluiten historie

Rijswijk Wonen werkt al lang aan de herontwikkeling van de wijk Te Werve Oost en heeft in 2021 projectontwikkelaar Synchron geselecteerd voor de realisatie van de plannen in nauwe samenwerking met de gemeente. Voor de gemeente begint de formele betrokkenheid in 2020 met het vaststellen van een bestuurlijke opdracht.

24 augustus 2020	Bestuurlijke opdracht integrale aanpak Te Werve
22 september 2022	RIB concept Nota van Uitgangspunten Te Werve Oost vrijgegeven voor inspraak
27 september 2022	Afschalen bestuurlijke opdracht naar gebiedsontwikkeling Te Werve Oost
21 februari 2023	Nota van Uitgangspunten vastgesteld door het College
21 februari 2023	RIB inzake vaststelling van de Nota van Uitgangspunten
21 maart 2023	RIB inzake aanwijzen actiegebied Te Werve Oost
6 september 2023	Ondertekening Samenwerkingsovereenkomst met Rijswijk Wonen
17 oktober 2023	Behandeling Ontwikkeldkader door de raad

3.2 Participatie en communicatie

Vanaf september 2022 heeft er participatie plaatsgevonden voor de nota van uitgangspunten. Na de vaststelling daarvan op 21 februari 2023 is input opgehaald voor het ontwikkeldkader. De belangrijkste momenten vind u in onderstaand overzicht:

- Januari 2021 - Selectie ontwikkelpartner Synchron in afstemming met gemeente Rijswijk
- Juni 2021 – Bestuurlijke opdracht herstructurering Te Werve Oost
- November / december 2021 - Bewonersenquête en deurgesprekken
- April 2022 - Sloopboodschap bewoners
- Mei 2022 - Bewonersbijeenkomsten
- Juni 2022 - Oprichten projectcommissie
- Juni 2022 – Samenwerkingsovereenkomst Rijswijk Wonen/Synchron gesloten
- September 2021 / september 2022 - Opstellen concept Nota van Uitgangspunten
- Oktober 2022 - Bewoners informeren over sloopfasering
- Oktober / december 2022 - Participatie NvU online en offline (inloop- en informatiebijeenkomst)
- Februari 2023 – Vaststellen NvU + Nota van Inspraak gepubliceerd
- Mei 2023 – Klankbordgroep bewoners
- Mei 2023 – Wijkwandeling bewoners
- Juni 2023 – inloopbijeenkomst in park De Driesprong
- Oktober 2023 – Vaststellen Ontwikkeldkader

Fase Nota van Uitgangspunten (NvU)

Het participatieproces voor de NvU vond plaats onder begeleiding van het bureau De Wijde Blik, specialist in communicatie en participatie bij ruimtelijke projecten. Drie fasen in dit proces voerden de boventoon; informeren, participeren en rapporteren. Het informeren gebeurde hierbij laagdrempelig met onder meer een publieksversie van NvU in de vorm van een flyer en een video. Participatie in deze fase omvatte een enquête via de website, een mailing naar zakelijke stakeholders en zowel een inloop- als een inspraakbijeenkomst. Het eindverslag van dit proces is als bijlage 2 bijgevoegd.

Fase Ontwikkelkader

In aanloop naar dit Ontwikkelkader konden belangstellenden op verschillende manieren kennis nemen van en meedenken over deze nieuwe fase:

- Een klankbordgroep op 24 mei;
 - o Met 10 deelnemers gingen we dieper in gesprek over het plan voor de wijk. Zo hebben we het o.a. gehad over de komst van voorzieningen in de nieuwbouw en hoe de deelnemers het verschillende groen in de openbare ruimte zouden willen gebruiken in de toekomst.
- Een Wijkwandeling op 30 mei;
 - o 12 deelnemers gingen onder leiding van de architect en projectontwikkelaars van Rijswijk Wonen en Synchron rondwandelen door TWO om de belangrijke beeldbepalende elementen aan te wijzen en in gesprek te gaan over wat men mooi vindt aan hun wijk, en hoe deze elementen behouden kunnen blijven of terugkomen.
- Inloopbijeenkomst op 28 juni:
 - o Deze bijeenkomst in Park de Driesprong was een afsluitende participatiebijeenkomst. De bijeenkomst werd bezocht door ongeveer 50 geïnteresseerden. Aan de hand panelen gaven medewerkers van Rijswijk Wonen, gemeente Rijswijk en Synchron uitleg. Op de getoonde panelen was een uitwerking te zien van de input die in de voorgaande twee bijeenkomsten is opgehaald. Dit werd nu bij de aanwezigen getoetst.

Kort samengevat zijn de resultaten van deze drie participatiemomenten, per ontwikkelkaderhoofdstuk:

Wonen

- Komen er woningen speciaal voor ouderen? En worden de andere woningen allemaal goed toegankelijk? Hier komt later meer duidelijkheid over.
- Hoe groot worden de woningen? Hier komt later meer duidelijkheid over.
- Architectuur: van belang om aan te sluiten bij gebouwen er omheen en leuk om wat afwisseling te zien zoals nu (setbacks, dieptewerking in de gevel, boogjes en verbijzondering in metselwerk)

Groen en water, duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Bouw hittebestendig!
- Bouw ook voor dieren zoals met netskastjes voor vogels en vlinderstruiken.
- Zorg voor openbare groene binnentuinen
- Groene gevels en groen zoals voor de Hofdames is mooi.
- Denk goed na over welke bomen waar: moeten er wel komen maar niet overal zo hoog (i.v.m. donkere woningen en overlast van viezigheid van het huidige type bomen).

Mobiliteit (STOMP)

- Parkeren: dat de nieuwbouw geen parkeervergunning op straat krijgt, stelt omwonenden gerust. Wel is van belang dat er voldoende parkeerplekken in de parkeergarages staan en goed bereikbaar is voor bezoekers. En worden die parkeerplekken niet te duur?
- Autovrij en autoluw is fijn, want er wordt veels te hard gereden. Wel is van belang dat dichtbij de woning moet kunnen stoppen voor boodschappen of mindervaliden.
- Fietsen belangrijk maken en goede route door de Karel Doormanlaan.

Voorzieningen

- Maak ruimte/aanleiding voor sport, evenals moestuinieren
- Voldoende speelplekken zijn belangrijk, maar niet té veel: laat ook ruimte voor rustige plekken.
- De buurthuiskamer en kleine ondernemers in de plint kunnen participanten zich goed vinden

Milieu

- De modellen van windhinder en schaduw waren na uitleg geruststellend voor participanten, op de bewoners van 23 EGW die blijven staan na.

Ruimtelijke en functionele opzet

- Fijn dat het bouwhoogte in deelgebied A in de nieuwbouw zelfs lager lijkt te zijn dan nu. Nu is de bebouwing 4,5 laag met kap, straks 3,5 tot 4,5 laag zonder kap.
- Men vindt de hoogte van de gebouwen aan de Churchilllaan nog steeds hoog, maar men te spreken over de verminderde totale hoogte en maar 2 torens hoger dan 10 lagen.
- Let op inkijk vanuit hogere gebouwen op balkons en tuinen (privacy): suggestie werd gedaan voor (deels) inpandige balkons.
- Woningen in de plint.

Vervolgproces

- Participanten zijn erg benieuwd hoe de architectuur en woningplattegronden er straks uit komt te zien.
- Bewoners vroegen zich of je kan inspreken op het ontwikkelkader wanneer het bij de gemeenteraad ligt (nee) en bij het bestemmingsplan (ja). Ze horen graag wanneer dit participatie- en inspraakproces plaats vindt.
- Over de bouw: bewoners vroeg zich af of er een ruimte komt waar je even kan uitrusten temidden van al het bouwgeweld. En op welke manier er gebouwd gaat worden (i.v.m. trillingen en overlast).

Deze suggesties en aandachtspunten worden meegenomen in het vervolgontwerp. De bewoners van de 23 gezinswoningen die behouden zouden blijven zijn door Rijswijk Wonen geïnformeerd over nieuwe onderzoek ten aanzien van hun woningen.

Digitaal

Informatie over het project is te vinden op de gemeentelijke website <https://www.rijswijk.nl/te-werve-oost>. Op de informatiepagina staat de basisinformatie en er wordt doorverwezen naar andere bronnen.

Op de projectwebsite www.wonenintewerve.nl kunnen geïnteresseerden informatie halen en hun mening geven over de planvorming in de verschillende fasen van het proces. In 2022 gebruikten we dit instrument volop ten behoeve van de Nota van Uitgangspunten.

Het digitale platform <https://samen.rijswijk.nl/nl-NL/> is in 2022 ingesteld op initiatief van de gemeente Rijswijk en wordt gebruikt voor bijvoorbeeld ideeën ophalen, stemmen, discussiëren, enquêtes en ondersteuning voor adviesraden en bewonerscomités. Hier wordt ook de mogelijkheid geboden om actief mee te denken en informatie op te halen over Te Werve Oost.

3.3 Omgevingsmanagement

De sloop en nieuwbouw wordt in fasen uitgevoerd. Dat geldt ook voor de aanleg van de infrastructuur en de herinrichting van de openbare ruimte. Bewoners hebben zorgen over de verwachte overlast. Daarom zal straks een omgevingsmanager alles in goede banen leiden. Vooruitlopend op de uitvoering loopt een gemeentelijke omgevingsmanager low profile al mee in de projectorganisatie.

Voor alle fasen worden zogenaamde BLVC-plannen opgesteld. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Voor de verschillende gebiedsontwikkelingen wordt een format ontwikkeld dat ook voor Te Werve Oost zal gelden.

3.4 Vervolgstappen

Rijswijk Wonen wil in het derde kwartaal van 2024 met de sloop van de eerste woningen beginnen. Om dat mogelijk te maken is het gebied tot actiegebied verklaard en heeft Rijswijk Wonen het huurcontract van de bewoners van de eerste fase opgezegd. Een deel daarvan heeft inmiddels al een nieuwe (tijdelijke) woning gevonden, de leeggekomen woningen worden tijdelijk verhuurd.

Het Ontwikkeldkader is als vervolgstap belangrijk omdat dit het besluitvormingsmoment is voor de raad. Dat was de Nota van Uitgangspunten niet. In het ontwikkelkader wordt aangegeven welke keuzes de gemeente maakt, mede naar aanleiding van de inspraakreacties bij de Nota van Uitgangspunten.

Op basis van het voorliggende plan en het vastgestelde Ontwikkeldkader kan Rijswijk Wonen het concept ontwerpbestemmingsplan afmaken. Om start sloop in 2024 mogelijk te maken zijn alle inspanningen erop gericht om nog in december 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

RijswijkWonen en gemeente hebben op 6 september 2023 een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) getekend. Deze kan worden beschouwd als een intentieovereenkomst (IOK) zoals die normaliter met ontwikkelaars wordt gesloten. Alle afspraken moeten verder worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst (AOK), waarin ook de financiële verplichtingen van partijen jegens elkaar worden uitgewerkt en vastgelegd.

Het is belangrijk om in het vervolgtraject voldoende flexibiliteit te hebben. Eerder zijn enkele scenario's benoemd waaruit Rijswijk Wonen nog geen keuze heeft gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan moet enerzijds deze scenario's mogelijk maken en anderzijds in alle scenario's de kwaliteit borgen.

4. UITVOERING

4.1 Geld

Te Werve Oost wordt gerealiseerd op basis van zelfrealisatie door Rijswijk Wonen, daarbij ondersteund door Synchron als ontwikkelpartner.

De gemeentelijke plankosten worden door middel van kostenverhaal in rekening gebracht. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de ministeriële regeling plankosten. Daarmee is in andere projecten ervaring opgedaan. De plankosten zijn onder andere afhankelijk van het programma, inrichting en fasering. Er is op dit moment onvoldoende informatie om op basis van de plankostenscan zekerheid te geven over de hoogte van de te verhalen plankosten. Wel wordt op korte termijn hiervoor een richtinggevende berekening gemaakt. De lopende plankosten worden gedekt uit een beschikbaar budget van € 95.000,- voor 2023 en uit de bijdrage van € 300.000,- die Rijswijk Wonen na het tekenen van de Samenwerkingsovereenkomst als voorschot aan de gemeente betaalt. Bij het tekenen van de anterieure overeenkomst worden aansluitend de totale gemeentelijke plankosten gefactureerd na aftrek van het voorschot. Daarmee zijn alle plankosten vooraf gedekt.

Indien de gemeente als eigenaar van de openbare ruimte hierin moet investeren om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, worden de kosten hiervan verhaald op de initiatiefnemers volgens de wettelijke principes van het kostenverhaal. De berekeningen worden gemaakt volgens de systematiek van het exploitatieplan. De verschuldigde bedragen en moment van betalen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Uitgangspunt is dat de gemeente zelf alleen investeringen doet als er dekking is, bijvoorbeeld binnen reguliere budgetten voor de herinrichting van de openbare ruimte. Er is een krediet van € 147.000,- beschikbaar voor de herinrichting van de Karel Doormanlaan. Voor overige investeringen is op dit moment geen krediet gereserveerd.

Ontwerp en uitvoering zullen voldoen aan het gemeentelijke *Programma van eisen openbare ruimte*.

4.2 Organisatie

BIn deze gebiedsontwikkeling trekken Rijswijk Wonen en gemeente samen op. De afspraken zijn vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst. Hierin is over elkaars rollen op hoofdlijnen het volgende bepaald:

- Rijswijk Wonen is eigenaar van het vastgoed en zal dit voor eigen rekening en risico vernieuwen. Zij voert deze taken uit samen met haar partner Synchron.
- De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte en verantwoordelijk voor het opstellen en verlenen van planologische producten en besluiten en het inrichten van de openbare ruimte
- Synchron heeft als opdrachtnemer van Rijswijk Wonen een aantal taken en rollen, waaronder het maken van een plan, het realiseren van de huurwoningen van Rijswijk Wonen, het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van de vrije sector woningen en het gedurende 5 jaar exploiteren van een buurthuis.

Gemeente en Rijswijk Wonen richten een gezamenlijke projectorganisatie in, bestaande uit een Stuurgroep en een Projectleidersoverleg.

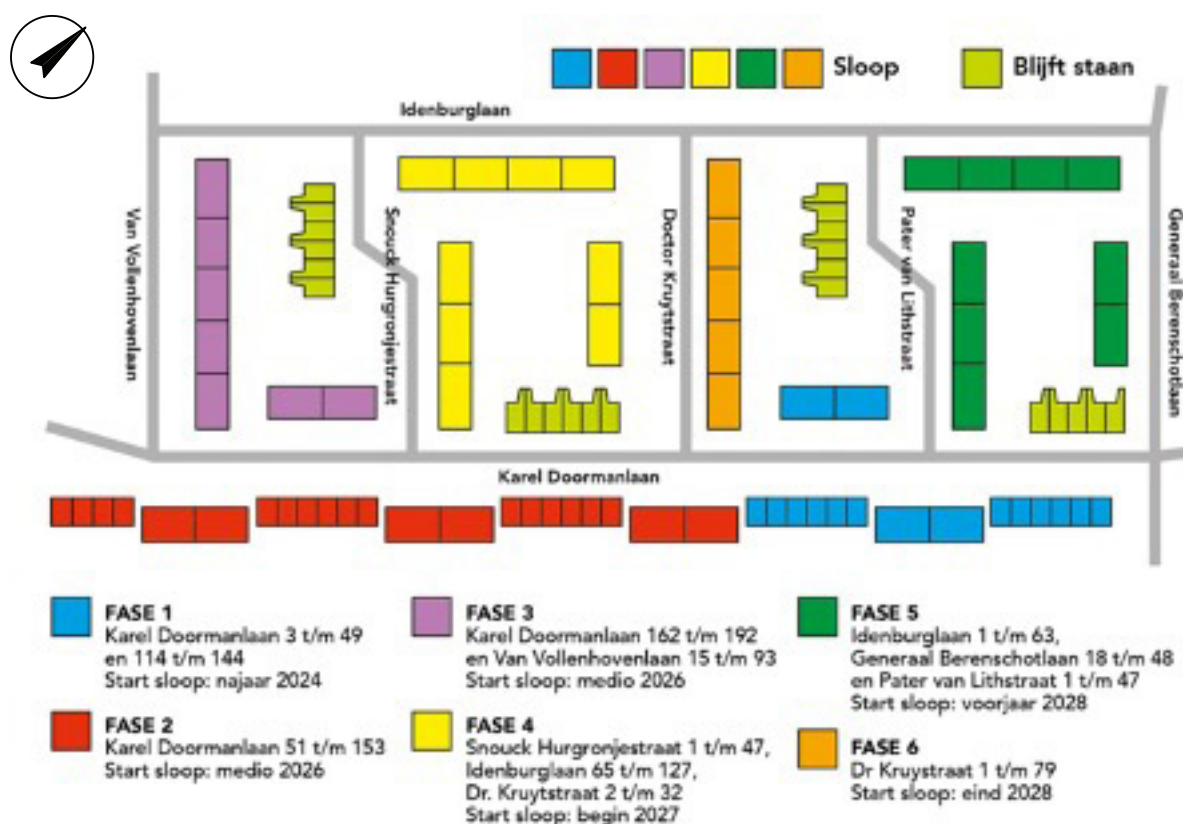
De Stuurgroep stelt voorstellen van het Projectleidersoverleg vast en bereidt besluitvorming voor door het college en de raad en de raad van commissarissen van Rijswijk Wonen. In de Stuurgroep hebben zitting:

- namens de Gemeente; de wethouder RO (voorzitter) en de wethouder Wonen, de ambtelijk opdrachtgever, en de projectleider;
- namens Rijswijk Wonen; directeur-bestuurder en Manager Vastgoed van Rijswijk Wonen en de projectontwikkelaar (op verzoek van Rijswijk Wonen kunnen directeur en projectontwikkelaar Synchron aansluiten).

In het projectleidersoverleg vindt de afstemming en voorbereiding van de stuurgroep-overleggen plaats. Aan het Projectleidersoverleg nemen de projectleiders deel van de gemeente, Rijswijk Wonen en Synchron (als gedelegeerd opdrachtgever). Het projectleidersoverleg draagt zorg voor een goede coördinatie en afstemming van de werkzaamheden, die onder verantwoordelijkheid van enerzijds de Gemeente en anderzijds van Rijswijk Wonen plaatsvinden. Het projectleidersoverleg komt tweewekelijks bij elkaar.

4.3 Planning

De planning is in overleg met de betrokken partijen opgesteld en bij de Samenwerkingsovereenkomst gevoegd. Centraal staat het moment waarop de sloop start in 2024. Op dat moment moeten alle woningen in fase 1 leeg zijn. De huurcontracten zijn opgezegd en een groot deel van de woningen zijn inmiddels tijdelijk verhuurd in afwachting van de sloop. De uitvoering van het project geschiedt in 6 fasen:



Om het project te realiseren moeten grofweg de volgende stappen worden doorlopen:

- Verkenning en communicatie
- Participatie en Nota van Uitgangspunten
- Opstellen Ontwikkeldkader en besluitvorming
- RO-procedure leidend tot een onherroepelijk bestemmingsplan
- Opstellen ontwerp verschillende bouwdelen met per fase eigen vergunningentraject
- Uitvoering 6 bouwfasen
- Herinrichten openbare ruimte per fase

Alle inspanningen zijn erop gericht om nog in december het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Hiervoor is onderstaande planning opgesteld:

➤ Bestemmingsplan en omgevingsvergunning	140 dagen	din 21-3-23	don 9-11-23
Vaststellen stedenbouwkundig ontwerp	0 dagen	don 21-9-23	don 21-9-23
Uitvraag offertes adviseur bestemmingsplan	4 wkn	din 21-3-23	woe 19-4-23
Uitvoeren onderzoeken ruimtelijke procedure	6 wkn	don 20-4-23	vri 9-6-23
Actualiseren onderzoeken obv vastgesteld stedenbouwkundig plan	2 wkn	don 21-9-23	woe 4-10-23
Beoordelen onderzoeken gemeente + ODH	6 wkn	maa 12-6-23	vri 21-7-23
Opstellen concept ontwerpbestemmingsplan	6 wkn	maa 26-6-23	vri 25-8-23
Beoordelen en aanpassen concept bp	6 wkn	maa 26-8-23	vri 6-10-23
Wettelijk vooroverleg	4 wkn	maa 9-10-23	don 9-11-23
Opstellen stukken college	9 dagen	vri 10-11-23	woe 22-11-23
Aanlevertijd	9 dagen	don 23-11-23	din 5-12-23
Collage	0 dagen	din 5-12-23	din 5-12-23
Ter visie legging	6 wkn	vri 15-12-23	don 8-2-24
Behandelen zienswijzen	30 dagen	don 22-2-24	woe 3-4-24
Opstellen stukken college	5 dagen	don 4-4-24	woe 10-4-24
Aanlevertijd	8 dagen	don 11-4-24	maa 22-4-24
College	0 dagen	maa 22-4-24	maa 22-4-24
Procedure vaststellen door de raad	40 dagen	din 23-4-24	maa 17-6-24
Bestemmingsplan vastgesteld	0 dagen	maa 17-6-24	maa 17-6-24
➤ Onherroepelijk omgevingsplan/bestemmingsplan	631 dagen	din 18-6-24	din 17-11-26
Mogelijk beroep, RvS	12 mndn	din 18-6-24	maa 19-5-25
Indienen omgevingsvergunning	3 dagen	din 18-6-24	don 20-6-24
Behandeltermijn	8 wkn	vri 21-6-24	don 15-8-24
Verlengtermijn	6 wkn	vri 16-8-24	don 26-9-24
Verleende omgevingsvergunning	0 dagen	don 26-9-24	don 26-9-24
Bezwaartermijn	6 wkn	vri 27-9-24	don 7-11-24
Behandelen bezwaren	30 dagen	vri 15-11-24	don 26-12-24
Opstellen stukken college	5 dagen	vri 27-12-24	don 2-1-25
Aanlevertijd	8 dagen	vri 3-1-25	din 14-1-25
College besluit omtrent bezwaar	0 dagen	din 14-1-25	din 14-1-25
Mogelijk beroep en voorl voorz rechtbank	12 mndn	woe 15-1-25	din 16-12-25
Mogelijk hoger beroep RvS	12 mndn	woe 17-12-25	din 17-11-26

Ervan uitgaande dat geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan medio 2024 onherroepelijk.

4.4 Openbare ruimte

Door de gewijzigde opzet van de openbare ruimte zal een grondruil plaats moeten vinden. De gemeente draagt openbare ruimte over aan Rijswijk Wonen ten behoeve van bebouwing. Rijswijk Wonen draagt grond over aan de gemeente t.b.v. de openbare ruimte. Bij het ruilen van grond wordt rekening gehouden met de bestemming en de bijbehorende grondwaarde.

Per saldo wordt er gestuurd op een minimaal kostenneutraal resultaat. Indien uit de exploitatieberekeningen blijkt dat er een surplus overblijft door realisatie van koop-, sociaal, middeldure en vrije sectorwoningen kan dit door de gemeente worden gebruikt voor investeringen in de openbare ruimte.

Stadsbeheer wordt zo vroeg mogelijk betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte. Vooraf goede afspraken maken voorkomt problemen achteraf. Belangrijk is de vraag of de openbare ruimte kwalitatief en financieel duurzaam in stand gehouden kunnen worden. Daarvoor zijn het team Stadsbeheer en het team Onderhoud Openbare ruimte (ORD) verantwoordelijk. Stadsbeheer doet daartoe periodieke inspecties en verricht daarop gebaseerd onderhoud en vervanging op middellange en lange termijn, terwijl ORD het dagelijks onderhoud verricht.

4.5 Risico's

Op basis van de GOTIK elementen (Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit) zien wij de volgende risico's binnen deze gebiedsontwikkeling:

Geld

- De haalbaarheid van bouwprojecten staat onder druk door onder meer de stijgende bouwkosten en dalende leencapaciteit bij kopers (inflatie, hypotheekrente). Dit zijn algemene risico's die op projectniveau niet beheersbaar zijn.
- 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.

Organisatie

- Er is onvoldoende ambtelijke capaciteit voor dit project. Door de hoge werkdruk is er kans op vertraging en fouten. Dit geldt overigens ook voor de andere betrokken partijen.
- Noodgedwongen wordt veel gebruik gemaakt van flexibele inhuur. Dat komt de continuïteit binnen het project en de samenwerking niet ten goede.

Tijd

- Vertraging door diverse oorzaken is niet eens een risico meer, maar komt regelmatig voor met grote zekerheid. Gelet op de opgezegde huurcontracten en het tijdstip waarop alles ontruimd is voor de sloop is vertraging van de start sloop zeer ongewenst.
- Alle inspanningen zijn erop gericht om het planproces tijdig te doorlopen zodat het ontwerpbestemmingsplan in december ter visie kan. De onderliggende onderzoeken zijn echter nog niet allemaal getoetst en bij onvoldoende kwaliteit of ontbrekende onderdelen kan vertraging optreden. Het plan moet dan onder de omgevingswet worden aangevraagd en daarvoor moeten deels weer andere onderzoeken worden gedaan.

Informatie

- In het verleden is veel aandacht besteed aan informatievoorziening voor bewoners en andere belanghebbenden en aan participatie. Het onderzoek naar het vernieuwen van de 23 grondgebonden woningen en/of het verdiept aanleggen van de parkeergarage langs de Sir Winston Churchilllaan kan leiden tot planwijzigingen met gevolgen in tijd en geld.

Kwaliteit

- 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 binnen deze randvoorwaarden de gewenste kwaliteit te realiseren. Met het risico dat dit niet op alle onderdelen voor de volle 100% lukt.
- Naast woningnieuwbouw wordt er beperkt nieuwe voorzieningen aangelegd, zoals een buurthuis. Deze voorzieningen moeten worden gevuld met de functies waarvoor ze bedoeld zijn.
- Er ligt een parkeeropgave in het gebied. Dit kan worden gecombineerd met een mobiliteitsoplossing (multimodaliteit, deelgebruik c.q. het stomp-principe). Wanneer het programma wordt vergroot neemt de parkeervraag toe. De ambitie is om (privé-) parkeerplaatsen gedeeltelijk verdiept en/of ondergronds te realiseren. Op dit moment is nog niet voldoende afgestemd op welke manier de extra (bezoekers)parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Niet alle risico's liggen op het bord van de gemeente. Risicobeheersing en -beperking kan dus ook maar ten dele door de gemeente worden opgepakt. Rijswijk Wonen zal waarschijnlijk wel kijken naar de gemeente om een aantal risico's op te vangen of te mitigeren. Een risico is een afwijking op de voorspelde waarde, dit kan dus ook een kans zijn. Het optreden van risico's zal bij de gemeente voornamelijk effect hebben op de financiën (positief of negatief), of de tijd (fasering en doorlooptijd).



BIJLAGE ONTWIKKELKADER

Te Werve-Oost

Rijswijk

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Rijswijk.

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Rotterdam, 7 september 2023

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BIJLAGEN BIJ ONTWIKKELKADER

Te Werve-Oost

Rijswijk

INHOUD

Bijlage 1	Nota van uitgangspunten	5
Bijlage 2	Eindverslag participatie	15
Bijlage 3	Groen en water, duurzaamheid en klimaatadaptatie	25
Bijlage 4	Verkeer	29
Bijlage 5	Milieuaspecten	31
Bijlage 6	Ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit	39

Deze Nota van Uitgangspunten geeft op hoofdlijnen de kaders weer voor de herontwikkeling van Te Werve-Oost. Wat blijft behouden? Waar liggen kansen? Wat zijn de belangrijkste ambities en waar moet het plan op hoofdlijnen aan voldoen? De gemeente Rijswijk heeft in samenwerking met Rijswijk Wonen en Synchroon ambities benoemd en geprioriteerd voor de beoogde vernieuwing van Te Werve-Oost. De Nota van Uitgangspunten is voor de gemeente een toetsingskader en leidraad voor de verdere uitwerking met corporatie en ontwikkelaar. Zo weten Rijswijk Wonen en Synchroon wat de ambities en uitgangspunten zijn voor de ontwikkeling.

Te Werve | Rijswijk

Nota van Uitgangspunten

07-09-2022

De ambitie voor Te Werve-Oost is hoog. Het plan kan bijdragen aan de doelen zoals omschreven in het coalitieakkoord Rijswijk, Gezonde groei! (2022-2026): 'We zorgen dat Rijswijk verder kan groeien. Wel leggen we een aantal duidelijke accenten, die koers geven aan de ontwikkeling van de stad:

- Sociale kwaliteit van de stad
- Stadsontwikkeling
- Openbare ruimte en leefbaarheid
- Veiligheid en handhaving
- (...) Identiteit en participatie.'

Het doel van de vernieuwing van Te Werve-Oost is te komen tot een verbetering van de leefbaarheid in de wijk door het realiseren van een vitale wijk waar mensen graag wonen, elkaar ontmoeten en genieten van het groen. Focus in de vernieuwing van Te Werve-Oost is de herstructurerings- en verduurzamingsopgave van Rijswijk Wonen. En het verbeteren van de leefbaarheid en de sociale cohesie. De ontwikkeling moeten we op een zodanige manier inbedden in Te Werve, dat het een onlosmakelijk deel uitmaakt van de gehele wijk, zodat bestaande en nieuwe bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

In de wijk is de afgelopen jaren al veel vernieuwd. Te Werve-Oost is een van de laatste delen die aan de beurt is, maar tegelijkertijd de meest omvangrijke van alle locaties. Tot nu toe was de trend het toevoegen van meer eengezinswoningen. Met deze laatste locatie ligt de lat hoger: verdichten en mixen is de opgave.

In oktober 2021 hielden Rijswijk Wonen en gemeente Rijswijk een partnerselectie waar Synchroon in combinatie met Mecanoo geselecteerd werden om een visie op te stellen voor Te Werve-Oost. De Nota van Uitgangspunten heeft als doel om de ambities die richtinggevend zijn voor de herontwikkeling vast te leggen. Rijswijk Wonen, Synchroon en Mecanoo werken binnen deze kaders een visie uit. De gemeente borgt hiermee de ambities gedurende de looptijd van de ontwikkeling.

Rijswijk Wonen en Synchroon hebben in de afgelopen maanden de behoeftes van de bewoners geïnventariseerd. Dit participatieproces zal voortgezet worden.

De huidige buurt bestaat volledig uit sociale huur: 51 eengezinswoningen en 304 portieketageflats zonder lift.

In Te Werve wonen bijna 4.000 inwoners. De leeftijdsgroep van 25 tot en met 45 jaar omvat ongeveer een derde van de bevolking. Een zesde van de inwoners is 65 jaar of ouder. Een groot deel van de inwoners is alleenstaand, heeft geen vast inkomen of staat nog aan het begin van zijn/haar carrière. Het gemiddelde inkomen van de inwoners is laag. Qua bevolkingssamenstelling is er sprake van een gemengde samenstelling als het gaat om migratie-achtergrond. De slechte kwaliteit van de woningen en het gebrek aan mogelijkheden om in de wijk door te stromen naar bijvoorbeeld een middeldure huurwoning of koopwoning, maakt dat mensen verhuizen. Wat de wijk aantrekkelijker zou maken is: een meer gemixte woningvoorraad met kwalitatief goede levensloopbestendige woningen en meer ruimte om te ontmoeten. De transformatieopgave biedt een uitgelezen kans om daar wat aan te doen.

Zes ambities

Voor Te Werve zijn zes ambities benoemd:



1. Een sterke identiteit



2. Verbinden oud en nieuw



3. Gezond, groen en natuurinclusief



4. Samen leven, ontmoeten en prettig wonen: een optimale sociale cohesie



5. Klimaatadaptief en toekomstbestendig



6. Gedifferentieerd, betaalbaar, 'inclusief' wonen en meer buurtbinding



Een sterke identiteit

Te Werve is een naoorlogse woonwijk met een heldere opbouw: een raamwerk van robuuste lanen, straten en besloten hoven. De beleving van het groen is op verschillende niveaus ontworpen in Te Werve. Dit is een reeks van groene plekken: rondom de voordeur in de gemeenschappelijke binnentuin, het straatgroen, tot het buurt- en wijkpark. De bebouwing is op een vanzelfsprekende manier rondom deze groene structuren ingepast, in een strak ritme van orthogonale blokken. De hiërarchische opbouw is ook zichtbaar in de ontsluitingsstructuur. De nieuwe invulling ondersteunt deze ruimtelijke kenmerken. De Karel Doormanlaan, met grote rijen volgroeide bomen, vormt de ruggengraat van de wijk. De zijstraten daarvan vormen de verbindingen met de Idenburglaan, die onlangs opnieuw is ingericht met groenstroken en parkeren. De nieuwe ruimtelijke invulling biedt kansen om Te Werve aan de Sir Winston Churchillaan een 'gezicht' naar buiten te geven.

huidige wijk



Impressie toekomstige wijk

Ambitie: de nieuwe buurt wordt een integraal onderdeel van Te Werve door aan te sluiten op de bestaande bebouwings-, groen- en verkeersstructuur en de sociale structuur te versterken.

Ambitie: herkenbare hiërarchie behouden en versterken.

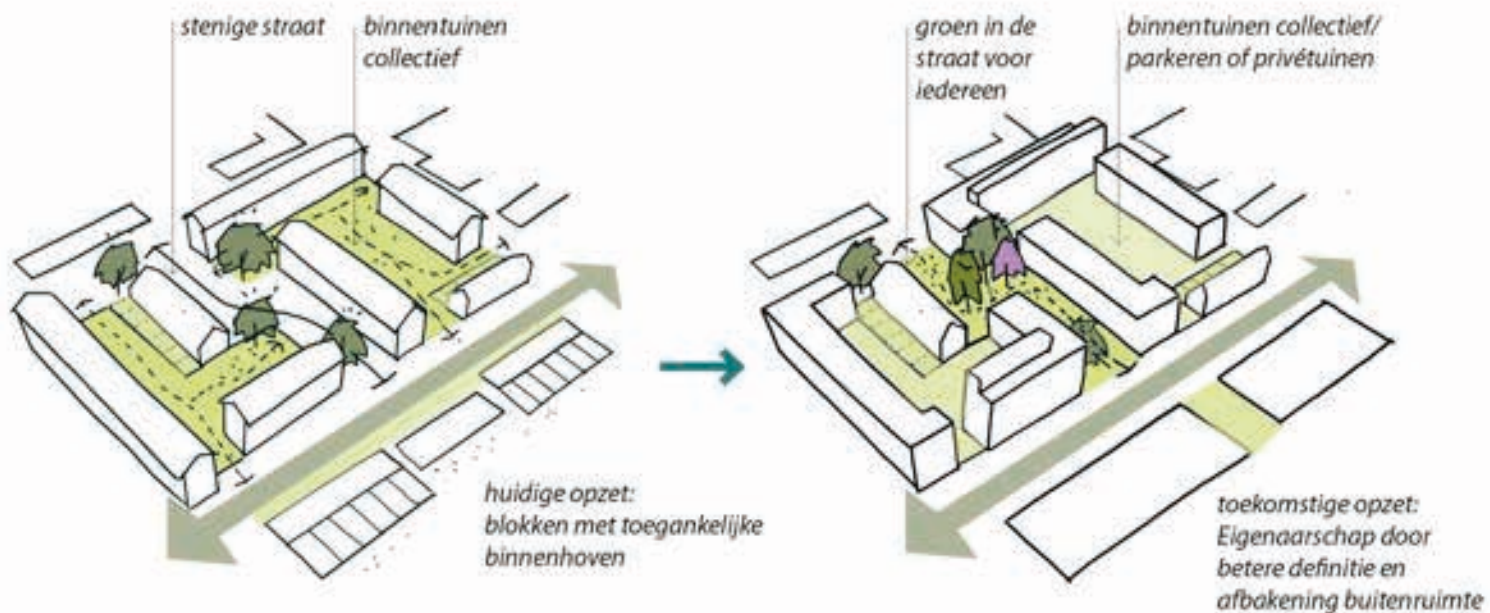
- De wijk wordt gekenmerkt door afwisselende blokken in een stempelstructuur met een orthogonale opzet. De nieuwe blokken voegen zich in deze structuur.
- Architectuur, refererend aan wederopbouw, die past in het geheel van de wijk. In kleur- en vormtaal aansluiten op de architectuur van de bestaande wijk, maar met een frisse interpretatie van de naoorlogse thema's.
- De buurt vormt het gezicht van de wijk aan de Churchillaan. Dit is een stedelijke boulevard die een nieuw gezicht krijgt. Hier kunnen hoogteaccenten toegevoegd worden.
- Bebouwing langs de Churchillaan is alzijdig en heeft een representatieve uitstraling naar zowel de Churchillaan als de Karel Doormanlaan.
- De te handhaven eengezinswoningen worden ingepast, zodat ze passen binnen de nieuwe wijk.

huidige wijk

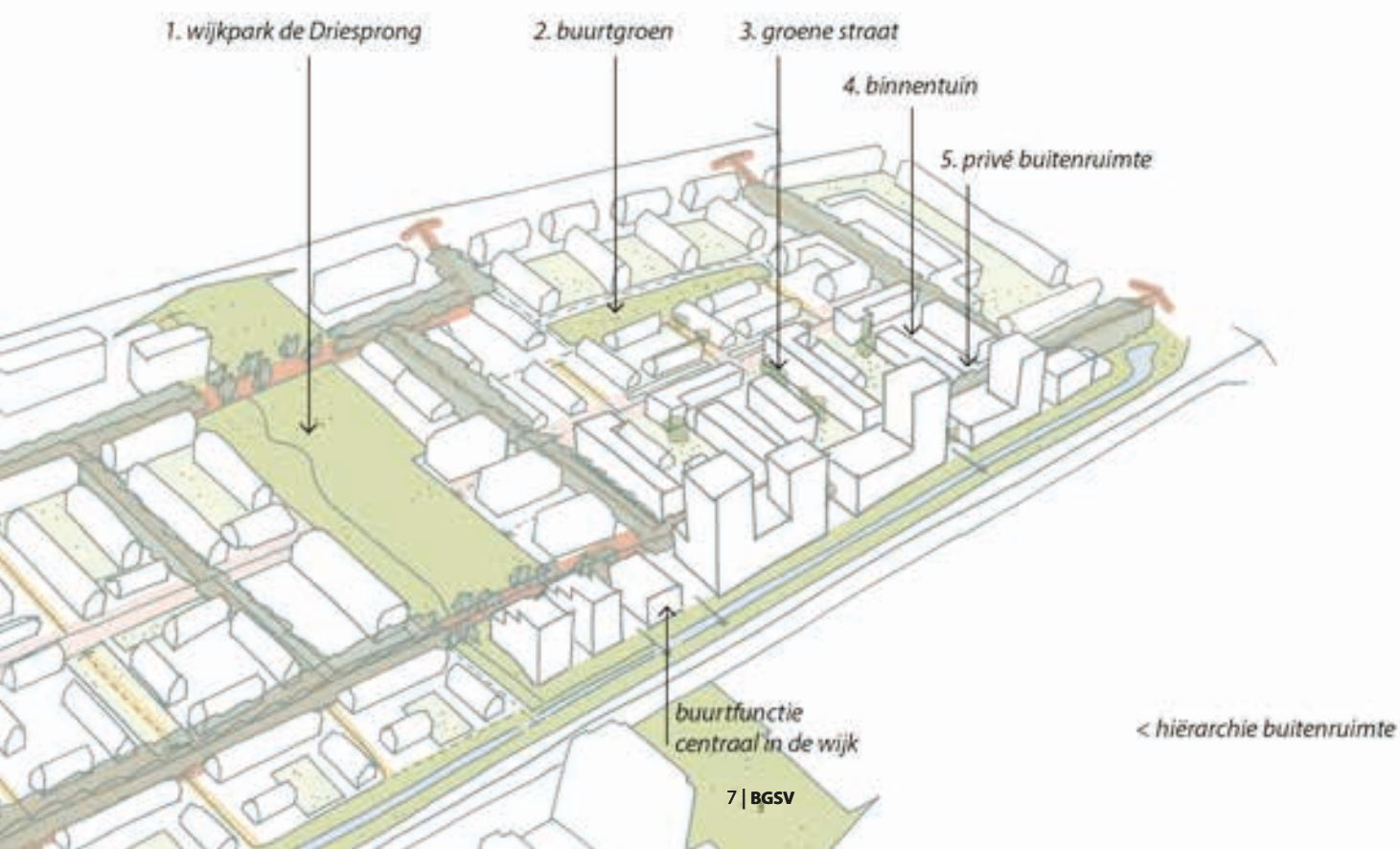
toekomstige wijk: architectuur met nieuw elan passend bij de bestaande bouw van Te Werve

kenmerken naoorlogse wijk





De ontmoetingsplekken in het groen kennen een hiërarchie. Zo is er een ontmoetingsplek per blok op de binnenhof, een openbare ontmoetingsplek 'per straatje' en goede routes naar het buurt- en wijkgroen.





Verbinden oud en nieuw

Deze ambitie gaat om het fysiek, ruimtelijk verbinden van de oude en nieuwe wijk. Op het gebied van mobiliteit is een sterke verandering zichtbaar in de samenleving. In plaats van de auto, wordt steeds meer gebruik gemaakt van de fiets en het OV als milieuvriendelijk en goedkoop alternatief. Met het terugdringen van de auto ontstaat er ook meer ruimte voor de voetganger. Toch is de auto nog steeds een belangrijk vervoermiddel voor veel bewoners van Te Werve. Mensen die minder goed ter been zijn of mensen met afwijkende werktijden zijn vaak aangewezen op vervoer per auto. Ook neemt verkeer door pakketbezorgers sterk toe. Hiervoor moet het plan een goede oplossing bieden. De ambitie is om de nieuwe invulling minder ruimte te geven aan de auto en het pakken van de fiets te vergemakkelijken, zonder dat omliggende straten daardoor zwaarder belast worden.

Ambitie: een kwalitatief goede openbare ruimte realiseren, die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en spelen (basis op orde/ minder achterstallig onderhoud/ kwaliteitsslag).

Ambitie: de wijk ontwikkelen volgens het STOMP principe: 1) stappen, 2) trappen, 3) OV, 4) Mobility as a Service, 5) privéauto. We zetten dus nadrukkelijk in op het aantrekkelijk maken van de mobiliteitsinfrastructuur voor voetgangers en voor het gebruik van de fiets, het OV en deelmobiliteit.

Stappen

- Rondje langs de Churchillaan kunnen lopen waar de breedte dat toelaat.
- Veilige wandelroutes naar het buurtgroen zonder veel auto's tegen te komen.
- Veilige wandelroute naar het wijkpark.
- Veilige, comfortabele routes naar OV-haltes.

Trappen (fietsparkeren)

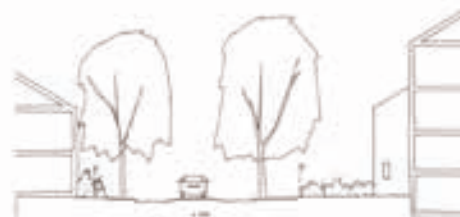
- Goede fietsroutes realiseren naar OV-haltes, bovenwijkse voorzieningen en aansluiten op recreatieve routes.
- Karel Doormanlaan is onderdeel van een fietsroute door de wijk.
- Fietsroute Churchillaan is makkelijk bereikbaar door een extra fietsbrug in het midden van Te Werve Oost.
- Fietsen wordt gestimuleerd. Het plan is zo ontworpen dat je sneller de fiets pakt dan de auto. De in pandige gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond bij appartementen is makkelijk bereikbaar. Aantal fietsparkeerplekken is te berekenen volgens de (nog vast te stellen) Rijswijkse 'beleidsregel bergingen bij nieuwe woongebouwen'.

OV

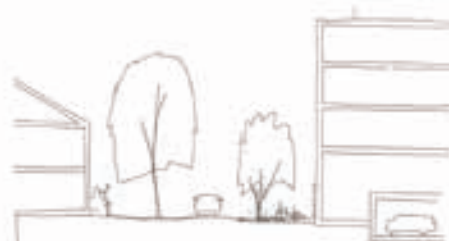
- Het plan faciliteert prettige fiets- en wandelroutes naar tramhaltes Burgemeester Elsenlaan en bushaltes aan de Generaal Spoorlaan.

MaaS

- Er wordt ruimte gemaakt voor een deel(auto)systeem dat aansluit op de behoeftes van de bewoners.
- De realisatie van een HUB aan de entree van de wijk wordt onderzocht. Deze HUB biedt ruimte aan (deel) auto's, deelfietsen en is een servicepunt voor pakketjes om verkeer door pakketbezorgers te beperken.
- Deelsystemen dienen in ieder geval op goed toegankelijke, uitnodigende plekken binnen de wijk gesitueerd te worden.



bestaande Karel Doormanlaan



toekomstige Karel Doormanlaan

Gebiedsnaam Te Werve woningcategorieën	type/BOG	kantalen bewoners inclusief bezoek (0,2 ps)
grondgebonden, koop, groot	vrijstaand	2,1
grondgebonden, koop, middelgroot	2-onder-1-kap	1,6
grondgebonden, koop, klein	tuwenhoek	1,6
stage, koop, groot	> 120 m ²	1,5
stage, koop, middelgroot	80-120 m ²	1,3
stage, koop, klein	50-80 m ²	1,2
stage, koop, micro	< 50 m ²	0,8
grondgebonden, huur, groot	> 120 m ²	1,4
grondgebonden, huur, middelgroot	80-120 m ²	1,3
grondgebonden, huur, klein	50-80 m ²	1,1
stage, huur, groot	> 120 m ²	1,3
stage, huur, middelgroot	80-120 m ²	1,0
stage, huur, klein	50-80 m ²	0,8
stage, huur, micro	< 50 m ²	0,6
samenrethuur, zelfstandig		0,5
samenrethuur, niet-zelfstandig		0,2
servicelief		0,4

parkeernorm autoparkeren



Groenbeleving tot bij voordeur. Door van de bebouwde en onbebouwde ruimte een aantrekkelijk biotoop te maken, kunnen bewoners, gebruikers en passanten tot in de privé sfeer groene kwaliteiten ervaren.

Priveauto (parkeren)

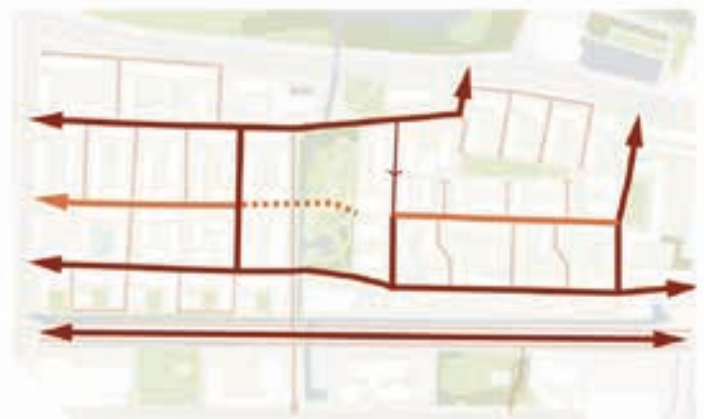
- Parkeren voor bezoekers mag langs de openbare weg plaatsvinden. Parkeren voor de bewoners wordt op eigen terrein opgelost, uit het zicht van de openbare weg.
- Bewoners van de nieuwbouw in Te Werve-Oost krijgen geen parkeervergunning op straat.
- Het verkeer wordt aan de randen van het gebied afgevangen, o.a. in een parkeergarage om onnodig verkeer door de wijk te vermijden.
- De Karel Doormanlaan wordt getransformeerd tot autoluwe route.
- De noordzuid lopende straten worden autovrij vormgegeven (Prof. Snouck Hurgronjestraat, Dr. Kruytstraat, Pater van Lithstraat).
- Auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd.
- Het plan moet voldoen aan parkeernorm op pagina 4.
- Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,2 pp/wo, waarbij 0,1 pp/wo daadwerkelijk wordt aangelegd en 0,1 pp/wo ruimtelijk beschikbaar is voor een mogelijke uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

Verkeersstructuur

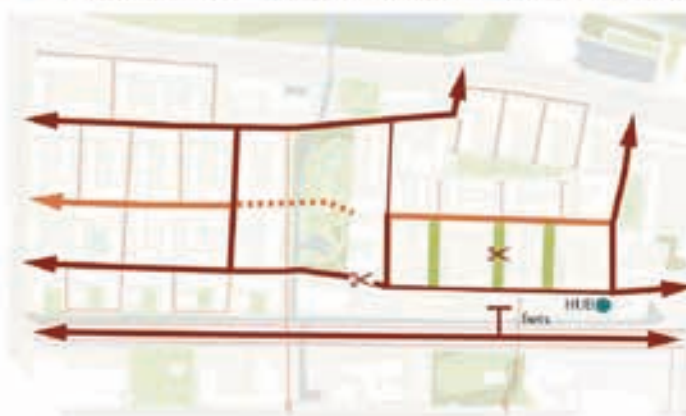
De ambitie is om de wijk niet te belasten met extra autoverkeer door nieuwbouw. Het extra te realiseren programma na ontwikkeling wordt direct ontsloten (en afgevangen in een parkeergarage) vanaf een nieuwe ontsluiting aan de Churchilllaan. Hiervoor zijn twee varianten denkbaar. In de voorkeursvariant komt de nieuwe aansluiting halverwege de Churchilllaan, waardoor deze 'centraal in de wijk' uitkomt en meerdere bouwblokken vanaf de nieuwe inrijke kunnen worden ontsloten. Combinatie van de nieuwe aansluiting met de bestaande fietsoversteek over de Churchilllaan vergroot de verkeersveiligheid. Deze is nog verkeersveiliger dan de huidige solitaire fietsoversteek over Churchilllaan. Terugvaloptie is een nieuwe aansluiting in het verlengde van de Van Vollenhovenlaan. Aandachtspunt hierbij is behoud van de verkeersveiligheid ter hoogte van de school en bestaande woningen in de Van Vollenhovenlaan. Doorgaand autoverkeer via de Karel Doormanlaan van/naar Te Werve-West tegengaan door middel van een knip ter hoogte van het wijkpark.



— hoofdroute fiets — stedelijke route fiets - - interne fietsroutes



bestaande verkeersstructuur



voorkeursvariant aansluiting Churchilllaan*

* afhankelijk van andere uitwerking



terugvaloptie aansluiting Churchilllaan*



Een gezonde wijk daagt uit om te spelen, te sporten, te wandelen en te fietsen. Het stimuleren van ontmoetingen en sociale contacten draagt bij aan het welbevinden evenals een groene omgeving. Soms moet er een afweging gemaakt worden: behoud van bomen of de bomen kappen om de onderliggende asbestcementleidingen te kunnen verwijderen. De gemeente kiest dan voor de meest toekomstgerichte oplossing, namelijk asbestcementleidingen opruimen en nieuwe bomen aanplanten. Ook is het bomenbestand eenzijdig, waardoor het kwetsbaar is voor ziektes. Meer variatie aanbrengen is gewenst. Zo wordt bij elk onderdeel een zorgvuldige afweging gemaakt met betrekking tot de meest duurzame oplossing. De ontwikkeling van Te Werve-Oost heeft als ambitie bij te dragen aan die gezonde wijk voor mens en dier.

Ambitie: het realiseren van een gezonde buurt met ruimte voor bewegen en toekomstbestendig groen.

Bewegen en leefbaarheid

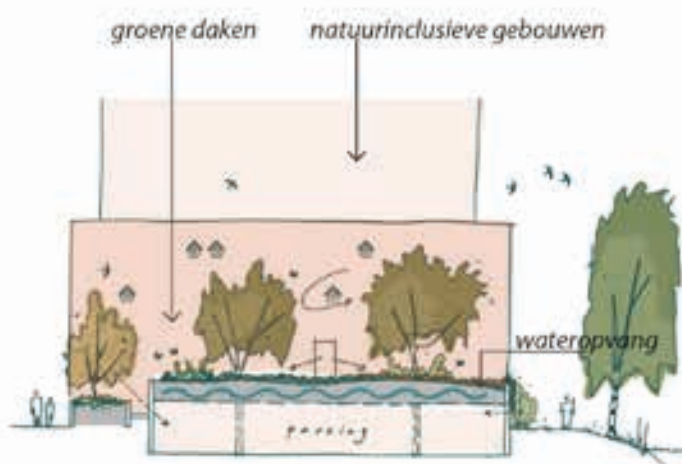
- Het STOMP-principe stimuleert bewegen door in te zetten op prettige fiets- en wandelroutes.
- Voldoende speel- en sportplekken toevoegen passend bij de doelgroep.
- Het aantal geluidsbelaste woningen zoveel mogelijk beperken en de woningen langs de Churchilllaan voorzien van maatregelen om overlast tegen te gaan.

Groen en bomen

- De wijk behoudt haar groene karakter, waarbij de kwalitatieve bomen waar mogelijk worden ingepast, al dan niet herplant of gecompenseerd door een ruimer assortiment.
- Voor nieuwe soorten in de Karel Doormanlaan-Oost wordt aangesloten op de soorten van de Karel Doormanlaan-West. Deze hebben een grote soorten variatie, zodat ze minder kwetsbaar zijn voor ziektes en er een grotere biodiversiteit ontstaat.
- Vruchtdragende beplanting toepassen ten behoeve van vogels en beplanting die insecten aantrekken.

Ecologie

- De zone tussen de Karel Doormanlaan wordt een grote ecologische structuur, waarbij er tussen zuidelijke gevelopbouw en het fietspad een minimale vrije zone van 15-20m ontstaat om de structuur te versterken. Deze zone is verbonden met de groenzone langs de Karel Doormanlaan via de openingen tussen de appartementengebouwen.
- Doelsoorten uit het groen beleidsplan meenemen. Voor de doelsoorten (blauwtje, bunzing, watersalamander, dwergvleermuis, voorn, spitsmuis) wordt ingezet op: veiligheid, verscheidenheid, voedsel, voortplanting en verbinden.
- Het is de ambitie dat daken worden ingericht zodat ze bijdragen aan de ecologische waarde en klimaatadaptieve doelen.
- In de buurt zelf wordt onderzocht wat belangrijke doelsoorten zijn. Natuurinclusieve maatregelen worden getroffen, ook aan de bebouwing d.m.v. nestgelegenheid.



voorbeelduitwerking van een groen dak op parkeergarage klimaatadaptieve en ecologische maatregelen langs de Churchilllaan





Samen leven, ontmoeten en prettig wonen

Deze ambitie gaat over het sociaal verbinden van de bestaande en nieuwe bewoners: een optimale sociale cohesie. Daarnaast is het maken van een inclusieve wijk waarin alle groepen op een gelijkwaardige manier kunnen meedoen een belangrijk uitgangspunt. In Te Werve kun je prettig wonen: minder overlast en eenzaamheid.

Ambitie: ontmoeting in de buitenruimte en een buurtfunctie stimuleren, voor bestaande en nieuwe bewoners.

Ambitie: inclusieve wijk waarin alle groepen op een gelijkwaardige manier kunnen meedoen.

- Sociale samenhang stimuleren door het toevoegen van een buurtfunctie/wijkhuiskamer centraal in de wijk TeWerve (nabij het wijkpark).
- Betrokkenheid van de bewoners bij de buitenruimte vergroten. Buitenruimte wordt zo vormgegeven dat helder is of het om openbare, collectieve of privé-buitenruimte gaat. Dit versterkt het eigenaarschap.
- Alle bebouwing en openbare ruimte wordt zo ontworpen dat het sociaal veilig is. Ogen op straat, een goede verlichting en overzichtelijke ruimtes zijn hierbij van belang. Blinde gevels moeten worden voorkomen. Entrees van garages liggen niet op prominente zichtlocaties en eventuele hellingbanen worden in pandig opgelost.
- De openbare ruimte en speelplekken zijn toegankelijk voor iedereen, zonder obstakels of grote hoogteverschillen.
- Er zijn voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen op goed bereikbare plekken.
- Ook de gebouwen worden inclusief ontworpen met ruimte voor scootmobiel.
- Rijswijk wil voldoende woonaanbod voor kwetsbare inwoners (Woonzorgvisie 2021). We streven hierbij naar inclusie, waarbij ook de kwetsbare inwoners zoveel mogelijk mee kunnen doen en hun plek in de wijk kunnen krijgen. Vandaar de wens om hier geclusterde woonvormen voor kwetsbare ouderen of andere kwetsbare groepen te realiseren.

We willen in de plannen rekening houden met de wensen van de bewoners. Synchroon/Rijswijk Wonen hebben een bewonersenquête gehouden. Hieruit kwamen de volgende punten:

- Meer groen in de straten en minder tegels.
- Behoeftte aan een ontmoetingsplek/buurtfunctie
- Minder (hard rijdend) autoverkeer in de Karel Doormanlaan.
- Woningen voor ouderen, gezinnen en alleenstaanden.
- Fietsen en scooters van de stoep in een centrale stalling.
- Meer logica in de ontsluiting en autorichting. Meer eenrichtingsverkeer.
- Groen imago houden.
- Geen gehorige woningen meer en geen vocht- en schimmeloverlast.



Klimaatadaptief en toekomstbestendig

Hittestress komt steeds vaker voor in de toekomst, evenals piekbuien. De wijk moet zich zodanig aanpassen dat met deze klimatologische omstandigheden omgegaan kan worden en er geen schade ontstaat. Te Werve is een boomrijke wijk. Bomen en beplanting dragen bij aan de vermindering van CO₂ in de atmosfeer, nemen fijnstof op en bieden verkoeling in hete zomers. Daarom is groen erg belangrijk voor klimaatadaptiviteit. Het is de ambitie om energieneutraal en levensloopbestendig te bouwen, met aandacht voor circulariteit.

In het 'concept Transitievisie Warmte' is Te Werve aangewezen als een buurt die zal worden aangesloten op een collectief warmtenet dat gevoed wordt door WarmtelinQ of Aardwarmte. De aanleg ervan in Te Werve is vooralsnog na 2040 gepland. Als zich concreet kansen voordoen kan deze planning mogelijk worden heroverwogen. Lokale initiatieven vanuit de bewoners/bedrijven zullen worden ondersteund, daarnaast wordt ingezet op besparen van energie. Voor de toepassing van WKO worden beleidsregels opgesteld.

Ambitie: het realiseren van een toekomstbestendige klimaatadaptieve buurt.

Tegengaan hittestress

- Evenveel bomen terugbrengen als er gekapt worden uitgaande van het beleid van de gemeente Rijswijk: 'Boom op de juiste plek'.
- Meer groen realiseren en minder verharding om hittestress tegen te gaan. Door het toepassen van gebouwd parkeren en het minimaliseren van bestrating tot het hoogst noodzakelijke.
- De daken van parkeergarages die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden zodanig ingericht dat ze bijdragen aan ecologische doelen en het tegengaan van hittestress.

Wateropvang

- Minimaal 50 mm moeten kunnen worden opgevangen op privaat terrein. Bij piekbuien van 70 mm/uur geldt de verplichting dat er geen schade optreedt. Ook moeten vitale voorzieningen blijven functioneren bij 90 mm/uur.

Energie

- De nieuwbouw en zo mogelijk de te handhaven eengezinswoningen worden aardgasvrij.
- Nieuwbouw wordt BENG (bijna energie neutraal) opgeleverd. ENG zou wenselijk zijn. Dit vraagt om een integraal ontwerpproces waarbij installaties niet achteraf worden gerealiseerd.
- Deelauto's worden liefst duurzaam opgeladen, door middel van zonne-energie.
- Warmteplan wordt aangesloten op: of 1) warmtepomp centrale WKO of 2) gesloten bodem warmtewisselaars of 3) afhankelijk van de planning aansluiten op WarmtelinQ.

Circular

- Nieuwbouw maakt gebruik van circulaire materialen.
- Gebouwen krijgen een materiaalpaspoort.



De huidige opzet binnen de plancontour bestaat uit 355 sociale woningen, waarvan 51 grondgebonden woningen en 304 appartementen zonder lift. Hiervan worden 28 eengezinswoningen en alle appartementen gesloopt. 23 eengezinswoningen blijven behouden. Met de ontwikkeling wordt veel meer variatie in doelgroepen en segmenten gerealiseerd. Rijswijk Wonen wil in Te Werve Oost vernieuwen vanwege de technische staat van de woningen en om haar woningportefeuille te vernieuwen en te differentiëren. Hiermee is ruimte voor doorstroming en is de voorraad geschikt voor alle levensfasen. Dit biedt de mogelijkheid om wooncarrière te maken binnen de wijk. Ook wordt ruimte geboden aan woningen die geschikt zijn voor specifieke doelgroepen. We vernieuwen dat wat is verouderd en voegen toe wat ontbreekt. Er wordt gebouwd waar behoefte aan is, zoals voor starters, jonge gezinnen en ouderen. De ambitie is een meer gemengde wijk realiseren, zodat bewoners niet hoeven te verhuizen, maar kunnen doorstromen binnen de wijk en daardoor betrokken bewoners behouden kunnen blijven. Dit kunnen we bereiken door een gedifferentieerder en duurzamer woningaanbod te realiseren. Door onder meer het toevoegen van midden huur en koop, waardoor de wijk een stevige basis krijgt. Doorstroming (van bijvoorbeeld ouderen) in de wijk wordt mogelijk gemaakt en nieuwe doelgroepen (jonge stellen en gezinnen) kunnen zich vestigen in de eengezinswoningen. In Te Werve-Oost zal de komende vijf jaar naar verwachting het aantal sociale huurwoningen afnemen met 50–100 woningen. In het middenhuur en koopsegment zal het aantal woningen toenemen met 150–200 woningen.

Ambitie: toewerken naar een sociaal krachtige wijk, die meer gemengd is, om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken en daardoor betrokkenheid bij de plek te versterken.

Categorieën

- Ongeveer 50% sociale woningen terugbrengen. Sociale woningen die verdwijnen in Te Werve-Oost worden per saldo elders binnen Rijswijk gecompenseerd

Het maximum aantal woningen

De maxima zijn bepaald voor deelgebied A en B

- Minimaal 30% grondgebonden woningen in deelgebied A. Een verkenning wordt gedaan naar de mogelijkheden voor toevoeging meer eengezinswoningen.
- Maximaal aantal woningen in deelgebied B: is afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage in relatie tot de parkeernorm van de te bouwen woningen.
- Het maximaal aantal woningen totaal is ongeveer 550, mits het parkeren op een goede ruimtelijke manier inpasbaar is.

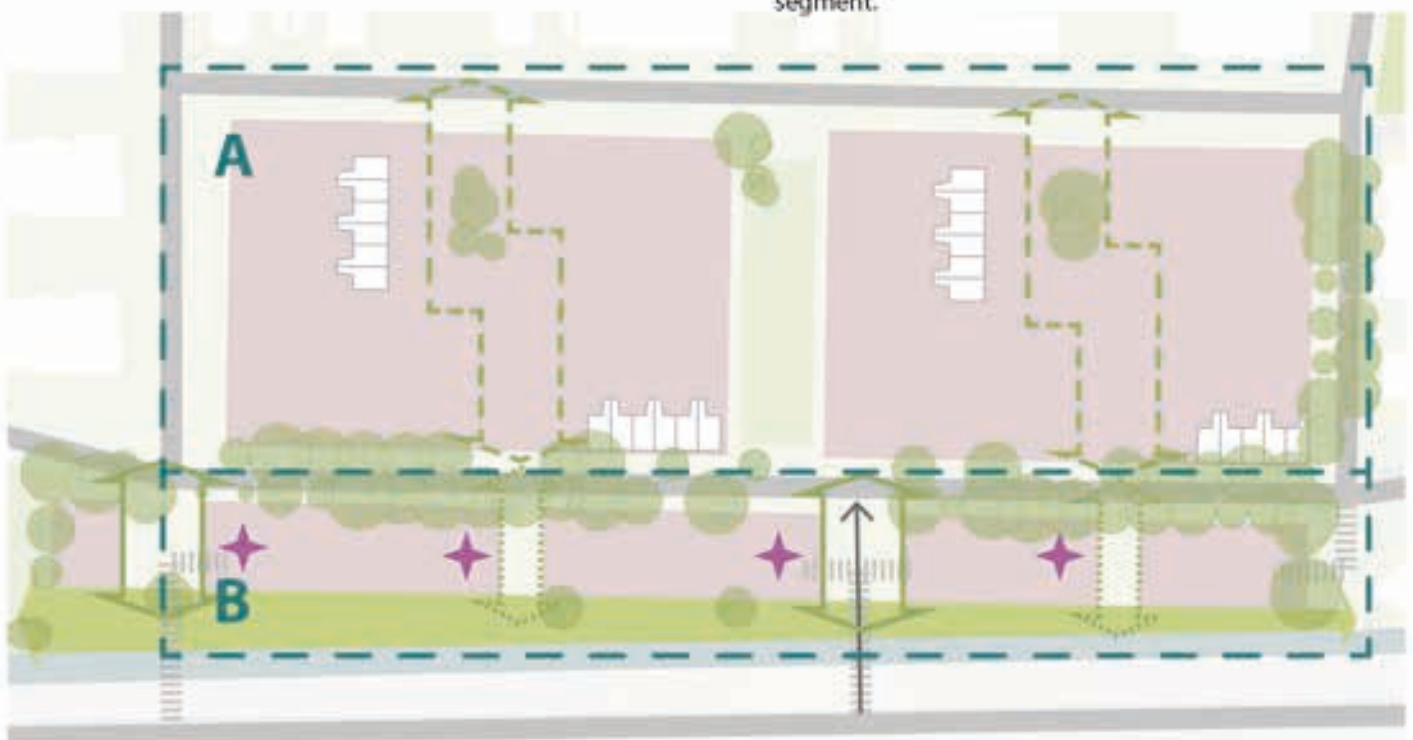
Woninggrootte

Om een goede mix aan verschillende woninggroottes te realiseren worden de volgende percentages toegepast:

- Er wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan (kleine < 50 m² gbo) gedeelde appartementen. Maximaal 10% van de woningen is kleiner dan 50m² GBO.
- Maximaal 60% van de woningen is tussen de 50-70m² GBO.
- Minimaal 20% van de woningen is groter dan 70m² GBO.

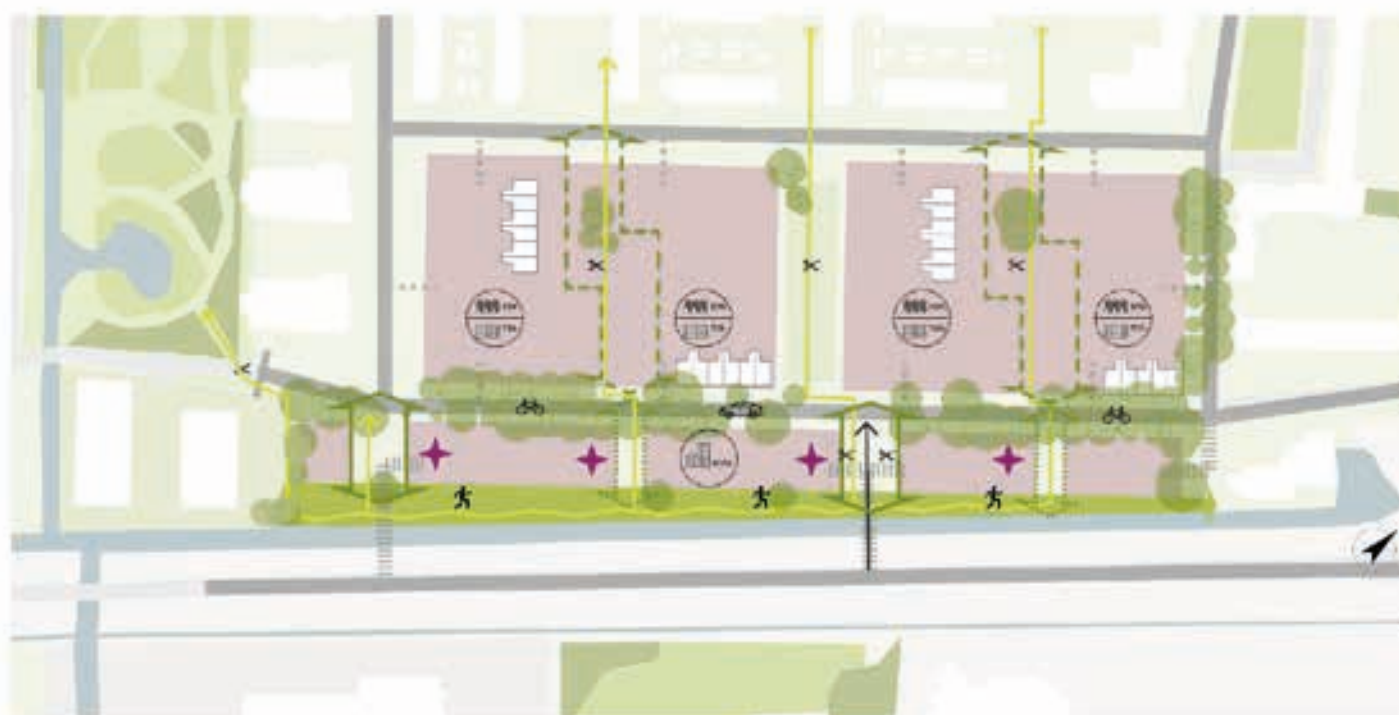
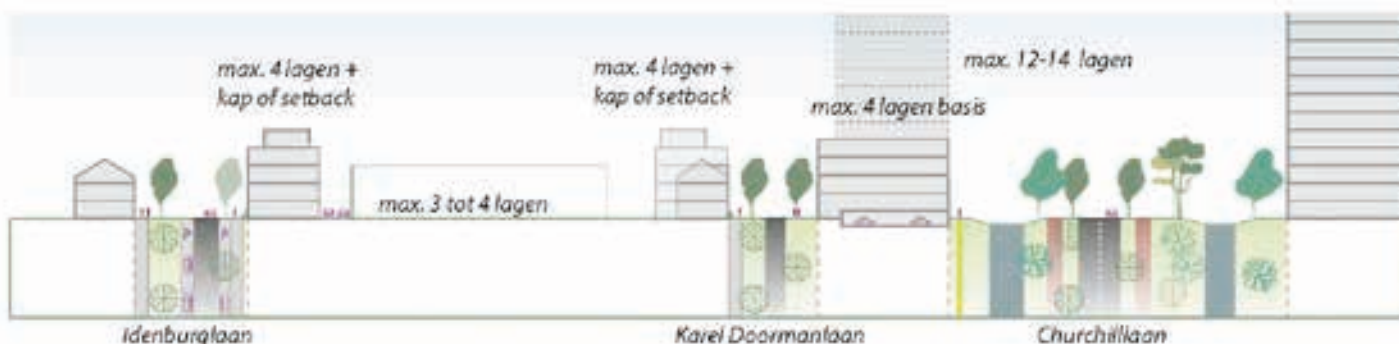
Overige ambities

- Er wordt onderzocht of een geclusterde woonvorm voor een bijzondere doelgroep kan worden ingepast (bijvoorbeeld kwetsbare ouderen).
- Levensloopbestendige woningen realiseren.
- Menging van koop en huur in het middeldure en dure segment.



Kaders bebouwing

- De bouwhoogte loopt af van de Churchilllaan richting de Idenburglaan, om zo goed aan te sluiten op de bestaande wijk.
- Volgens de Hoogbouwvisie van Rijswijk mag langs de Churchilllaan hoogbouw gerealiseerd worden. Maar om aan te sluiten op de rest van de wijk en een goede bezonning en windklimaat te realiseren, is een maximale hoogte van 12-14 lagen verdeeld over vier accenten toegestaan.
- De vier torens hebben een setback aan de Karel Doormanlaan. Dit is nodig voor het ruimtelijk onderscheiden van de stedelijke laag. Ook heeft het positief effect op de bezonning. Het plan moet voldoen aan de lichte TNO-norm. En een positief effect op het windklimaat. Hierop is de NEN 8100 van toepassing; niveau van slenteren.
- De bebouwing aan de Karel Doormanlaan en de Idenburglaan heeft een basishoogte van maximaal 4 lagen met eventueel een kap of een extra verdieping met setback.
- Dit wordt afgewisseld met bebouwing (met name in de tussengelegen noordzuid straten) van 2 lagen met kap tot 4 lagen hoog.
- Bebouwing in deelgebied B heeft een dubbelzijdige oriëntatie.
- Alle bebouwing heeft een representatieve uitstraling naar de openbare straten en draagt bij aan een optimale sociale veiligheid door 'ogen op straat' te realiseren.
- In de stedelijke laag zitten enkele onderbrekingen (van 15-20m breed) om voldoende 'lucht' in het beeld te houden.
- Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare straten opgelost.
- Parkeergarages aan de Churchilllaan liggen halfverdiept en worden aan het zicht onttrokken door woningen aan de Karel Doormanlaan en groen aan de Churchilllaan.
- Parkeren op de binnenterreinen uit het zicht van openbare straten oplossen.
- De bouwblokken worden orthogonaal in een herhalend patroon geplaatst in aansluiting op de omgeving (de stempelstructuur).
- Bij het bepalen van de straatprofielen wordt rekening gehouden met technische randvoorwaarden, zoals het bestaande onderheide riool, behoudenswaardige bomen en de te behouden laagbouw woningen.



legenda

- | | | | |
|--|---|---|--|
| bouwvelden | ecologische zone met windloop | vloerplannen / elevaties | fietsverbinding |
| accenten - perspectief sluiten afzijg georiënteerd | behoudenswaardige bomen / boomstructuren in openbaar gebied | stedenbouwkundige onderbreking | knip in oorspronkelijke structuur |
| te ontwikkelen in samenhang met aangrenzende stedenbouwkundige accenten, o.a. natuurzone | te maken bomen worden groenstrook | windroute | afsluiting |
| | indicatie plek voor een autoverkeerstraat | indicatie plek voor een autoverkeerstraat | max. twee knippen vanaf de Idenburglaan |
| | | | mogelijke perkenomgeving (bomen of overkapping parkeergarages) |

BIJLAGE 2: EINDVERSLAG PARTICIPATIE

Verslag

Participatie Rijswijk Te Werve
fase Nota van Uitgangspunten

De **Wijde**
Blik



Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

De
Wijde
Blik

Inleiding

Dit participatieverslag vormt de afronding van een proces dat van september tot en met november 2022 heeft gelopen voor de vernieuwing van Te Werve Oost in Rijswijk. Het participatieproces is begeleid door De Wijde Blik in opdracht van gemeente Rijswijk i.s.m. Rijswijk Wonen, Synchronon en BGSV.

Het participatieverslag is geschreven onder verantwoordelijkheid van De Wijde Blik, met de oprechte ambitie om een getrouwe weergave van het algehele participatieproces en de resultaten op te stellen. Tussentijdse verslagen zijn gedeeld op de website wonenintewerve.nl. Hiermee is er gedurende het proces transparant gehandeld naar de omgeving.

Aan het einde van het document staat een slotconclusie opgenomen. Het heeft geleid tot inzichten en voorstellen tot aanpassingen in de NvU en hiermee mogelijk tot ontwerpaanpassingen die er zonder dit proces mogelijk niet waren gekomen. Onze oprechte dank aan alle betrokkenen en een ieder wie zich heeft ingezet en heeft meegedacht met het proces en hiermee de planvorming.

Theo Dohle, Diane van Toor
De Wijde Blik

Verslag

Aanleiding participatieproces

De gemeente Rijswijk en Rijswijk Wonen hebben de ambitie uitgesproken om de wijk Te Werve-Oost in Rijswijk ingrijpend te vernieuwen. Niet alleen moeten er meer woningen komen, maar die woningen moeten comfortabeler en duurzamer zijn dan de huidige woningen en meerdere doelgroepen bedienen. Naast sociale huurwoningen gaat het om huurwoningen in het middeldure segment en de vrije sector. Na een selectieprocedure is ontwikkelaar Synchroon door Rijswijk Wonen aangetrokken als partner in de gebiedsontwikkeling. Van de 355 woningen in het gebied is het voornemen om 304 portiekwoningen en 28 eengezinswoningen te slopen. De concept Nota van Uitgangspunten voorziet in ongeveer 550 nieuwe woningen, waarvan 50% in de sociale huur. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte en het groen en maatschappelijke voorzieningen zoals een buurthuis. De drie betrokken partijen willen zowel huidige als toekomstige bewoners bij de planvorming betrekken, net als andere stakeholders, waaronder de projectcommissie Te Werve Oost als vertegenwoordiging van de huidige bewoners in het gebied.

Participatieplan

Om de participatie gestructureerd op te zetten heeft De Wijde Blik een participatieplan opgesteld dat uitvoerig is besproken met de drie opdrachtgevers: gemeente Rijswijk, Rijswijk Wonen en Synchroon. In dit plan zijn de participatieniveaus vastgelegd, maar ook de verschillende doelgroepen zoals hiernaast is aangegeven. In het plan is ook de procesaanpak uitgewerkt.



Voor de doelgroepenbenadering voor de participatie hanteren we het ringenmodel zoals de gemeente dat ook al elders heeft gebruikt.

- = Plangebied Rijswijk Wonen & Synchroon
- = Aangrenzende ontwikkeling van 'Lammers Real Estate'
- = Eerste ring: dit zijn de meest direct betrokkenen: de bewoners van Te Werve Oost; waarvan de woningen worden vervangen door nieuwbouw of bewoners die daar direct aan grenzen. Zij krijgen intensief met de veranderingen te maken.
- = Tweede ring. Deze bestaat uit omwonenden die zicht hebben op Te Werve-Oost, die veranderingen in de bereikbaarheid kunnen ervaren en/of voor wie de nieuwe voorzieningen van belang zijn, zoals de bewoners van Te Werve West.

Overige doelgroepen:

- Projectcommissie van bewoners Te Werve Oost, organisaties en andere stakeholders in en rond Te Werve Oost, waaronder de scholen in de omgeving, de speelruinvereniging, ontwikkelaar Lammers Real Estate etc.
- Woningzoekenden.
- Overige bewoners van Rijswijk.

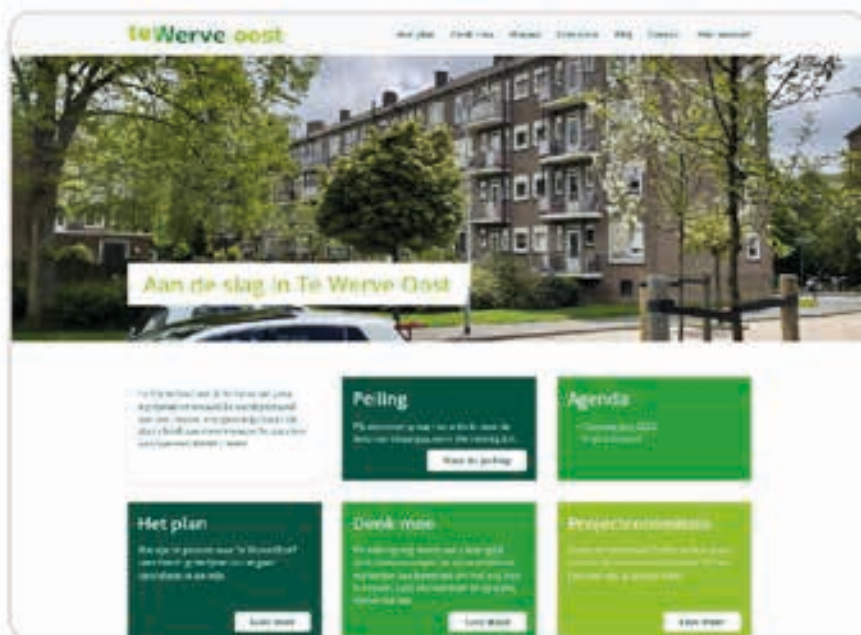
Verslag

Procesaanpak

Tijdens het participatieproces hebben we onderscheid gemaakt in drie fasen: informeren over de NvU en de wijze waarop omwonenden en andere stakeholders worden betrokken, participeren en rapporteren.

We hebben ervoor gezorgd dat alle doelgroepen laagdrempelig geïnformeerd zijn over de NvU en over het proces en de wijze waarop ze hun inbreng hierop konden hebben. We hebben daarvoor de volgende middelen ingezet:

- De website www.wonenintewerve.nl voorzien van alle informatie over de NvU en het participatieproces. Alle betrokken documenten, zoals de concept NvU en de publieksversie zijn hier te vinden. Tegelijkertijd was deze informatie ook op de gemeentelijke website is te vinden.
- Er is een publieksversie van de NvU gekomen, doormiddel van een flyer en als extra opdracht een vertaling naar B1 niveau.
- Naast de flyers die huis aan huis zijn verspreid – circa 1.000 stuks - zijn er ook posters in de diverse portieken opgehangen.
- Er is een filmpje gemaakt waarin de wethouder uitleg geeft, samen met een vertegenwoordiger van Rijswijk Wonen, voorzitter van de bewonerscommissie en BGSV, waarom het belangrijk is dat de buurt wordt vernieuwd en wat de functie van de NvU daarbij is.



Verslag

De Wjde Blik

Er zijn verschillende participatiemomenten geweest:

1. Enquête via de website;
2. Mailing naar zakelijke stakeholders;
3. Inloopbijeenkomst op 20 oktober 2022 in De Loods in Rijswijk;
4. Inspraakbijeenkomst op 15 november 2022 in De Loods in Rijswijk.

Van zowel de Inloopavond als de Inspraakbijeenkomst is een verslag opgesteld. Deze is op de website geplaatst. Hiermee hebben wij alle opgehaalde input gedeeld. De Nota van Beantwoording wordt door de gemeente opgesteld. Aansluitend krijgen de mensen die een inspraakreactie hebben gegeven, in februari een reactie.

Resultaten & Aandachtspunten:

Enquête via de website

Er is een enquête gehouden via de website www.wonenintewerve.nl voor de Nota van Uitgangspunten. Dit ging over onze aanpak: is deze helder en heeft u nog aandachtspunten voor ons? Deze enquête is door acht personen ingevuld, een bescheiden aantal, online peilen heeft een beperkte waarde in een wijk als Te Werve. In de resultaten komt naar voren, dat de NvU voor deze mensen helder is. Zij geven als aandachtspunten mee: dat zij graag op korte termijn een buurthuis zouden willen. Zich zorgen maken over de hoogte van de gebouwen aan de Churchillaan. Het steeds drukker vinden worden qua verkeer en wel zorgen hebben over de extra verkeersbewegingen door werkverkeer. Wel voorstander zijn van autoluw, maar niet van autoloos en het belangrijk vinden dat er deskundigen meekijken met alle maatregelen op het gebied van biodiversiteit. Ook zouden ze graag willen zien dat de verbeteringen die door de gemeente zijn beloofd, worden nagekomen, met name op het gebied van onderhoud en beheer.

Mailing naar zakelijke en maatschappelijke stakeholders

De Wjde Blik heeft een mailing verzorgd naar organisaties in de omgeving. Hierin hebben wij aangegeven dat wij namens de partijen het participatietraject verzorgen en de bewoners en omwonenden van de wijk actief bij betrekken, maar ook van hen graag horen wat zij als organisatie, die ook actief is in de wijk, vindt van de concept NvU. Of ze positief zijn over bepaalde onderdelen hiervan? Of zorgen of aandachtspunten hebben, of zelfs iets missen?

Na een reminder per e-mail en nabel ronde, zijn hier zeven reacties op gekomen van: Rehobothschool, Vidomes, Bewonersvereniging en commissie, UP Kinderopvang, Belangen Bedrijven Rijswijk, Bewonersgroep de Moestuin.

Verslag

De Wijde
Blik

De meest voorkomende reacties noemen we hieronder:

- Positief over het feit dat bewoners en omwonenden én organisaties worden betrokken bij dit proces;
- NvU lastig te lezen door taalgebruik. Deze zou wat publieksvriendelijker mogen (zij kregen de originele versie later is de NvU versie B1 gemaakt);
- Zorgen over doorstroming en verkeer;
- Zorgen over de sloop- en realisatiefase en de daarmee samenhangende drukte.

Inloopbijeenkomst op 20 oktober 2022



In De Loods in Rijswijk, vond de inloopavond plaats voor het plan: vernieuwing Te Werve Oost. De avond werd bezocht door ongeveer 55 inwoners en geïnteresseerden. Aan de hand van de panelen gaven medewerkers van Rijswijk Wonen, gemeente Rijswijk of Synchroon uitleg over het plan en kon men vragen stellen.

Verslag

De
Wijde
Blik

Bewoners maken zich zorgen over hun persoonlijke situatie, de herhuisvesting, zeker in de eerste fase, maar ondanks dat, begrijpen mensen dat de vernieuwing nodig is en vinden velen het een mooi plan.



Over het algemeen zijn bewoners trots op hun groene diverse wijk. Meninge verschillen wel over de huidige bomen en hoe hoog de hoogbouw zou moeten worden. Men maakt zich niet alleen zorgen over schaduwwerking en windhinder, maar ook zorgen voor leefbaarheid: hoe blijft de wijk leefbaar met zoveel extra huishoudens (schoon, heel, veilig, herkenbaar)? En (bezoekers)parkeren in de nabijheid en doorstroming. Mensen zijn blij met het vele nieuwe groen, de veiligere verkeerssituatie en de toekomstige mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Eenzaamheid speelt een rol, er is behoefte bij allerlei verschillende mensen (jong/oud, wel of geen migratie achtergrond, economische positie) om elkaar te kunnen ontmoeten. Deze behoefte is er zowel in de openbare ruimte (bv picknickbanken zijn genoemd) als een locatie binnen (buurthuis wordt gemist).

Inspiraakbijeenkomst op 15 november 2022

In De loods in Rijswijk vond de Inspiraakbijeenkomst plaats voor het plan: vernieuwing in Te Werve oost. Tijdens deze avond werd door de gemeente Rijswijk en het stedenbouwkundig bureau, een toelichting gegeven op de concept Nota van Uitgangspunten en was er de mogelijkheid om vragen te stellen. In deze Nota van Uitgangspunten legt de gemeente vast hoe Rijswijk Wonen en gebiedsontwikkelaar Synchroon Te Werve Oost moeten vernieuwen. Het gaat dan onder meer om het aantal woningen, inclusief het aandeel sociale huurwoningen, de hoogte van de nieuwbouw en de inrichting van straten en het groen.

Tijdens de inspraakavond is toegelicht welke wensen en opmerkingen, die tijdens de participatie zijn ingebracht, mogelijk verwerkt worden in de Nota van Uitgangspunten. Tijdens de Inspiraakavond kon men mondeling of schriftelijk een reactie geven hierop.

De avond werd bezocht door ongeveer 70 inwoners en/of geïnteresseerden. De avond werd begeleid door De Wijde Blik als procesbegeleider.

Verslag

De Wjde Blik

Bij de aftrap werd kort iets over de historie van het project verteld door de gemeente en BGSV, het bureau dat de NvU heeft opgesteld, waarbij in de laatste inloopavond reeds een beeld is geschetst van de vernieuwing en over het verdere proces. Zo gaven zij aan dat tijdens de inspraakbijeenkomst het vooral gaat over de formele inspraak op de concept Nota van Uitgangspunten (NvU) van de gemeente Rijswijk. In deze nota worden op hoofdlijnen de vernieuwingsplannen vastgelegd. Zaken die naar aanleiding van de inspraakreacties wijzigen, hebben effect op de vervolgplannen en geeft aan dat het daarom belangrijk is dat de aanwezige bewoners reageren op de NvU. Ook gaven zij bij aan dat men tot en met 2 december 2022 schriftelijk kon reageren. De afgelopen periode zijn al reacties van bewoners binnengekomen, zij hebben ideeën aangeleverd, maar ook hun zorgen geuit. Er werd deze avond kort stilgestaan bij deze punten.

Er is een letterlijk verslag van deze avond gemaakt en gedeeld via de website, daarnaast wordt een aparte Nota van Beantwoording op de binnengekomen inspraakreacties opgesteld.

Impact participatie op de Nota van Uitgangspunten

Naar aanleiding van de inspraakavond zijn er 32 inspraakreacties ingediend. In de Nota van Beantwoording staan deze reacties uitgeschreven, inclusief de beantwoording hiervan én of er wel of niet iets mee wordt gedaan met betrekking tot de NvU. In de conclusie staat opgenomen dat er 7 wijzigingen voorgesteld worden om door te voeren in de NvU. Hieronder zijn deze weergegeven:

Voorgestelde wijzigingen	
1)	In de NvU wordt opgenomen dat de gemeente onderzoekt of het woningprogramma gerealiseerd kan worden zonder dat alle hoogteaccenten de maximumhoogte van 12-14 lagen krijgen. De conclusie wordt vastgelegd in het Ontwikkeldkader.
2)	In de NvU wordt opgenomen dat de gemeente onderzoekt hoe de gebouwen dusdanig gepositioneerd kunnen worden zodat het straatprofiel van de Karel Doormanlaan ruimte kan krijgen. De conclusie wordt vastgelegd in het Ontwikkeldkader.
3)	In de NvU wordt aangegeven dat voor elk bouwproject een BLVC-plan wordt opgesteld en dat de gemeente voor het totale project een omgevingsmanager aanstelt.
4)	In de NvU wordt opgenomen dat de ontwikkelaar nader onderzoek doet naar schaduwwerking en windhinder.
5)	In de NvU wordt ten aanzien van verkeer en parkeren een nadere toelichting opgenomen. In het Ontwikkeldkader wordt dit inhoudelijk verder uitgewerkt.

Verslag

De Wjde Blik

- | |
|--|
| 6) In de NvU wordt opgenomen dat de gemeente de eisen aan de aansluiting op de Churchillaan vastlegt in het Ontwikkeldkader. |
| 7) In de NvU wordt opgenomen dat er participatiemomenten komen bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. |

Dit is het resultaat van de impact van de participatie op de Nota van uitgangspunten.



BIJLAGE 3: GROEN EN WATER, DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

De ambities en doelstellingen die zijn genoemd zijn in paragraaf 2.2 van het Ontwikkeldkader kunnen op onderstaande wijze worden vertaald naar een ontwerp voor de groene inrichting. Hiermee wordt een voorzet gedaan voor een voorkeursuitwerking en voor concrete oplossingen. Wanneer in de uitwerking blijkt dat het ook op een andere manier kan en daarmee een kwalitatief gelijkwaardig of beter resultaat wordt bereikt is het mogelijk van deze voorkeursuitwerking af te wijken.

Openbaar groen:

- In de Karel Doormanlaan zullen we een groot deel van de bomen moeten kappen. We willen minimaal 2 groepen en 3 solitaire bomen behouden.
- We brengen de juiste soorten bomen terug, die maximaal bijdragen aan de gewenste natuurwaarden
- We onderzoeken de mogelijke verplaatsing van bomen aan de
 - o Idenburglaan; ten behoeve van grotere bomen bij minimaal de helft van het profiel, verplaatsen naar daktuinen
 - o Aan de Doctor Kruytstraat, naar andere plek in dezelfde straat
 - o Huidige binnentuinen om een plek te krijgen in een van de drie autovrije straten
- Indien dat haalbaar is (voldoende kwaliteit) gaan we het verplanten voorbereiden
- Voeg bomen toe tot een aantal van totaal 200 bomen (nu 205) waarvan 50 grote, 1e orde bomen (inclusief KD straat)
- We willen een toename van de hoeveelheid groen in het openbaar gebied. Groenzones die worden aangeduid als reservering voor parkeren tellen daarbij niet mee.
- Groenzones en bermen kennen een biodiverse inrichting met beplanting mede gericht op aangegeven doelsoorten en waarbij het onderhoud past bij wat in de gemeente gebruikelijk is.
- Openbare groenzones van 1,50 of minder breed die direct tegen de bebouwing aan liggen willen we robuust inrichten met halfhoge planten, heesters of een haag.
- We maken een 20 meter brede ecologische zone tussen de zuid-oostelijke gevel en het fietspad langs de Sir Winston Churchilllaan, waarbij beplanting tegen de (halfverdiepte) parkeerbak aanligt. Waar 20 meter niet mogelijk is geldt een minimale breedte van 15 meter. De Karel Doormanlaan is onderdeel van deze ecologische verbindingszone en de inrichting wordt dan ook mede hierdoor bepaald. Wandelroute over de parkeerbak, niet door de groenzone koppelen aan de route langs de woningentrees.



Sfeer beelden mogelijke invulling



Ook de daktuinen op parkeergarages doen mee in de beleving van het groen. Het is daarom van belang dat deze kwalitatief hoogwaardig worden uitgevoerd met een groene uitstraling waarbij groen voldoende groeikansen krijgt. Het is daarvoor belangrijk dat:

- Met de constructie rekening gehouden wordt met voldoende gronddekking voor planten en heesters
- Plaatselijk ook bomen op het dak geplaatst kunnen worden; minimaal 3 echte bomen per daktuin, afhankelijk van de grootte van de tuin.
- Het dak een waterbergende functie krijgt.
- Er voldoende schaduw is van bladeren; bomen of andere constructies, bijvoorbeeld een begroeide pergola.
- De beplantingstypologie biodivers is en aansluit op het openbaar gebied.
- De daktuinen in de strook Karel Doormanlaan-Churchilllaan spelen een rol in de ecologische verbinding. De inrichting voegt ecologische waarde toe en wordt afgestemd op de belangrijkste doelsoorten.
- De bebouwing maakt onderdeel uit van de verbinding en middels natuurinclusief bouwen worden hiertoe maatregelen genomen; nestkasten, en -stenen, gevelbegroeiing, schuilplaatsen, groene en bruine daken. Het hoogteverschil tussen maaiveld en daktuin parkeergarages wordt zodanig vormgegeven dat ook dieren kunnen passeren: een helling of kleine treden met begroeiing naast een trap.

Voor de gewenste sfeer wordt verwezen naar de referenties op de volgende pagina



Ter inspiratie: Een groen bruin dak is mede ontstaan vanuit de wens natuur te behouden op een plek waar gebouwd wordt. De bovenlaag van het perceel worden opgeslagen en later teruggelegd op het dak. Er worden dode elementen toegevoegd waarna de natuur zelf aan werk gaat om het biotoop af te maken

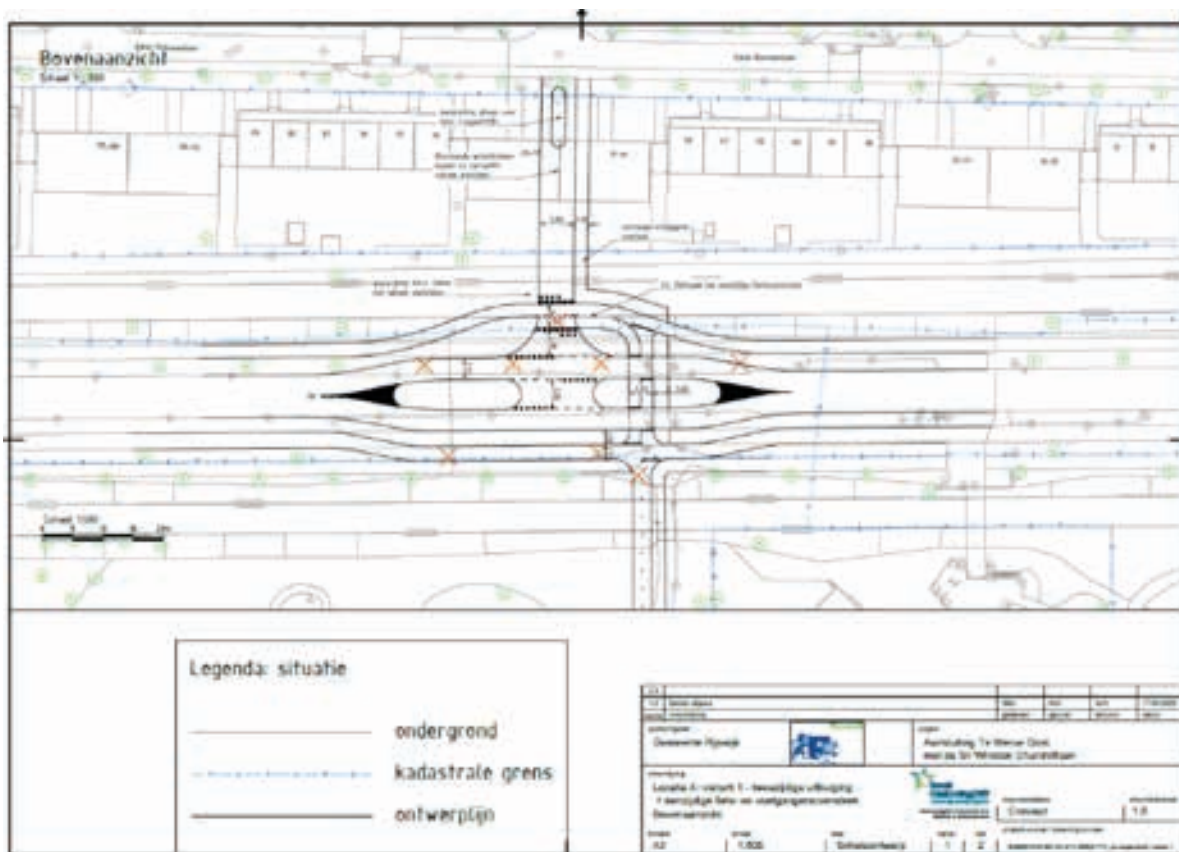
Voor de gewenste sfeer wordt verwezen naar de referenties op deze pagina



BIJLAGE 4: VERKEER

3.1 Nieuwe aansluiting op de Churchilllaan

Met de ontwikkeling van te Werve wordt een nieuwe oversteek, met rustpunt, gecreëerd op de Churchilllaan, zodat bewoners van Te Werve per fiets of te voet het NS station, de bedrijven in de Plaspoelpolder of het fietspad richting Delft sneller en verkeersveiliger kunnen bereiken. Door de rijbanen voor het autoverkeer, ter plaatse van de fiets-/voetgangersoversteek, uit te buigen ontstaat een snelheid remmend effect. Dit is nodig omdat er in de huidige situatie de snelheid regelmatig overschreden wordt. De nieuwe fiets-voet oversteek kan gecombineerd worden met een aansluiting voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Onderstaande tekening is een indicatieve schets van hoe dit ingericht zou kunnen worden.



indicatie schetsontwerp toekomstige aansluiting fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer

3.2 Nieuwe aansluiting voor autoverkeer

Voor de twee mogelijke locaties van de aansluiting op de Churchilllaan voor het autoverkeer heeft RoyalHaskoning DHV verkeersonderzoek gedaan. Dit is gebeurd op basis van de stand van zaken op dat moment. Deze zijn niet meer geheel in overeenstemming met de uitgangspunten in dit ontwikkelkader, waaronder de exacte woningaantallen en de (nu niet meer wenselijke doorkoppeling) naar de van Vollenhovenlaan. Op basis van dit (verouderd) onderzoek is te concluderen dat beide varianten mogelijk zijn.

Onderzochte opties extra aansluiting Sir Winston Churchilllaan

In de nota van uitgangspunten *Te Werve Oost (nyu)* zijn twee mogelijke locaties genoemd voor de extra aansluiting op de Sir Winston Churchilllaan. Een voorkeursvariant (optie 1) met een nieuwe aansluiting halverwege de Sir Winston Churchilllaan en een terugvaloptie (optie 2). De voorkeursvariant sluit 'centraal in de wijk' aan ter hoogte van de Doctor Kruijtsstraat en ontsluit meerdere bouwblokken (blok 1 en 2). De terugvaloptie sluit aan in het verlengde van de Van Vollenhovenlaan.



Voorkeursvariant *nyu* (optie 1)



Terugvaloptie *nyu* (optie 2)

Beide varianten zijn door ingenieursbureau Royal Haskoning DHV (RHDHV) onderzocht op de aspecten verkeersdoorstroming, verkeersveiligheid en ruimtelijke inpassing. RHDHV concludeert in het onderzoek dat een verkeersveilige aansluiting op de Sir Winston Churchilllaan in beide opties is in te passen. RHDHV heeft tevens berekend hoeveel autoverplaatsingen in beide opties via de nieuwe aansluiting worden 'afgevangen'. Uit de tabel hieronder blijkt dat er ruim 200 extra woningen in de wijk bij komen. Ook komen er wat duurdere woningen terug wat over het algemeen leidt tot een wat hoger autobezit en meer autoverplaatsingen. Het aantal extra autoverplaatsingen als gevolg van de herontwikkeling wordt ingeschat op 1087-1283 *myt/etmaal*. Conform de gestelde eis in het *nyu* zal dit aantal extra autoverplaatsingen 'afgevangen' moeten worden via een nieuwe aansluiting op de Sir Winston Churchilllaan. Uit de bovenstaande afbeelding is af te leiden dat in optie 1 1.117 *myt/etmaal* worden 'afgevangen'. In optie 2 zijn dit 782 *myt/etmaal*. Er wordt in optie 2 niet voldaan aan het criterium uit het *nyu* dat extra autoverkeer als gevolg van de nieuwbouw wordt afgevangen in een parkeergarage en hiermee de wegen in het gebied niet extra worden belast. Optie 1 voldoet wel aan dit criterium. Ander voordeel van optie 1 is dat de aansluiting op de Sir Winston Churchilllaan voor auto- en fietsverkeer kan worden gecombineerd op een locatie waar nu al een fietsoversteek aanwezig is. De bestaande fietsoversteek wordt hierdoor verkeersveiliger gemaakt en er hoeft slechts op 1 locatie een maatregel te worden genomen wat leidt tot lagere aanlegkosten dan optie 2 waar op meerdere locaties maatregelen nodig zijn.

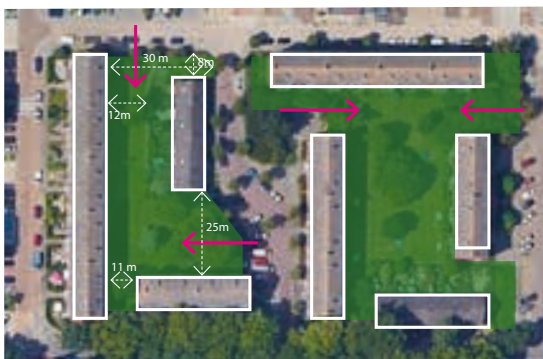
Conclusie rapportage onderzoek RoyalHaskoningDHV

BIJLAGE 5: RUIMTELIJKE OPZET

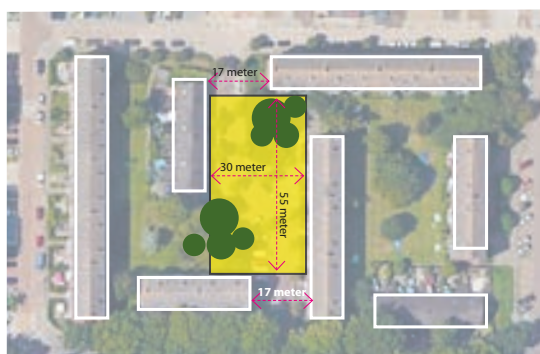
De uitgangspunten die zijn genoemd voor de ruimtelijke opzet volgen uit een analyse van de bestaande wijk Ter Werve en hoe de gemeente dat graag vertaald ziet in de nieuwe ontwikkeling. In onderstaande wordt de achtergrond beschreven en een voorzet gedaan voor de voorkeursuitwerking in concrete oplossingen. Wanneer in de uitwerking blijkt dat het ook op een andere manier kan en daarmee een kwalitatief vergelijkbaar of beter resultaat wordt bereikt is het mogelijk van deze voorkeursuitwerking af te wijken.

5.1 Het Raamwerk van Te Werve

Te Werve is een naoorlogse woonwijk met een heldere opbouw; een raamwerk van robuuste lanen, straten en besloten hoven. Het groen speelt een belangrijke rol in de beleving van de wijk en het kent een gelaagde opbouw. Tussen de buurten ligt wijkpark de Driesprong, in de straten staan grote bomen en op de collectieve hoven is veel groen aanwezig. De hiërarchische opbouw is zichtbaar in de ontsluitingsstructuur. De Karel Doormanlaan is de doorgaande hoofdstructuur en daarnaast zijn er de korte noord-zuid hoven, paden en straatjes. De bebouwing is op een vanzelfsprekende manier in het raamwerk ingepast, in een strak ritme van orthogonale woonvelden. Een woonveld is een herkenbare ruimtelijke eenheid die veelal bestaat uit een aantal zich herhalende stempels. Daarbij is een stempel een samenstel van een aantal bouwblokken (appartementengebouwen en rijtjes grondgebonden woningen), evenwijdig en haaks ten opzichte van elkaar geplaatst, en met een wisselende rooilijn waardoor soms een smalle en soms een bredere groenzone de bebouwing inkadert (tuin, haag of berm). Vanuit de straten is er zicht op de groene binnenwereld binnen het stempel/bouwveld. Door de herhaling van een stempel binnen een woonveld ontstaat in het straatbeeld een herkenbaar ritme.



permeabele binnentuinen die naar buiten doorlopen met groen groen doet mee in de beleving van de straten aan de randen



groen binnengebied doet mee in de straat en draagt bij aan de ruime uitstraling van de openbare ruimte



binnentuinen dragen bij aan de **groene uitstraling van de straat**. Bij de nieuwbouw is dit verdwenen, afwisseling van **bijzondere kopen** en rijen is nog wel aanwezig

De hierboven beschreven bestaande opbouw van de naoorlogse wijk Ter Werve, blijft ondanks de ontwikkeling herkenbaar. Dat betekent dat in de nieuwbouw sprake is van woonvelden die gelegen zijn binnen het raamwerk van doorgaande routes en korte straatjes daar haaks op. De bebouwing tussen de Karel Doormanlaan en de Churchilllaan wordt opgevat als een eigen woonveld met één samenhangend karakter.

De bebouwing begeleidt de Karel Doormanlaan als hoofdstructuur en vormt aan de Churchillaan het gezicht van de wijk. Aan de noordzijde van de Karel Doormanlaan ligt een woonveld dat bestaat uit twee bijna identieke stempels. De stempels zijn steeds opgebouwd uit twee bouwvelden met een (geknikte) tussenstraat. Verschillen in rooilijn versterken in het straatbeeld het ritme van de bouwvelden. Tussen de bouwvelden liggen, in de hiërarchie van de wijk ondergeschikte, paden/straatjes met een verblijfsfunctie. Vanuit de omliggende straten zijn de privé binnenhoven van het veld zichtbaar. Hieronder is het beoogde raamwerk en de invulling van de woonvelden schematisch weergegeven.



5.2 De bouwvelden

Binnen de ontwikkeling worden verschillende bouwvelden onderscheiden, die zijn opgebouwd uit verschillende van elkaar te onderscheiden gebouwen. De verschillende gebouwen zijn onderscheidend in typologie, hoogte en/of volume en ze zijn haaks ten opzichte van elkaar geplaatst. Als onderdeel van de stempel kan één bijzonder (afwijkend) volume worden ingepast, daarnaast worden de 4 rijtjes met te handhaven woningen ingepast.

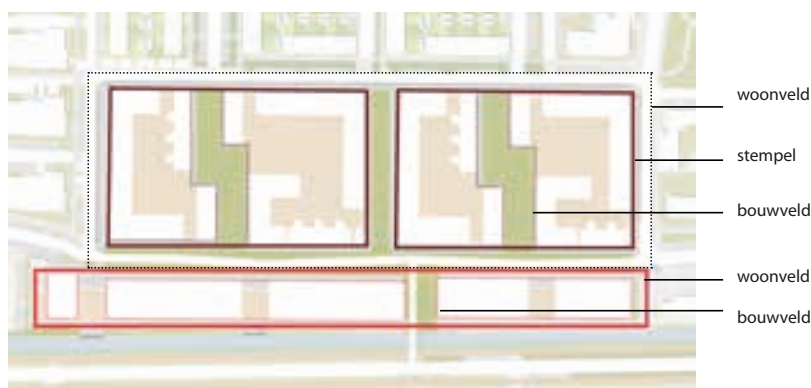
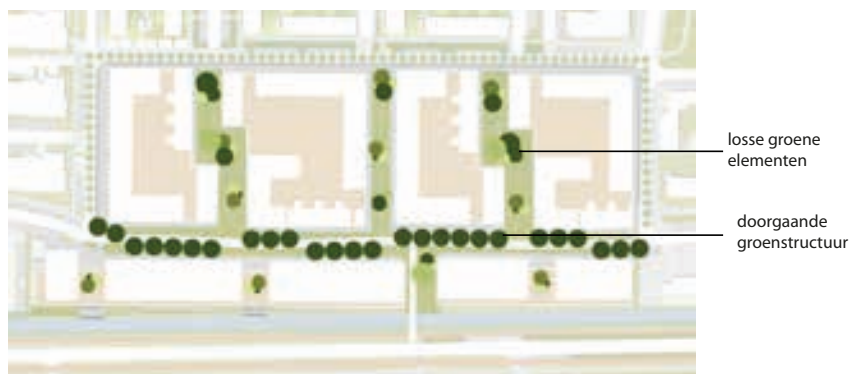
De vier bouwvelden aan de noordzijde van de Karel Doormanlaan sluiten in bouwhoogte aan op de omgeving. Binnen het bouwveld wordt een typologische mix gerealiseerd wat ook afleesbaar is aan de bebouwing. De gebouwen vormen samen een compositie van losse gebouwen om een binnenruimte. Een bouwveld heeft niet de uitstraling van een gesloten bouwblok met gelijkwaardige hoeken, maar er is duidelijk sprake van kop- en langsgevels. De vier bouwvelden vormen een zich herhalende compositie. Aan de Idenburglaan en de Karel Doormanlaan ontstaat daardoor een beeldbepalend ritme met afwisselend kop- en langsgevels. Ieder bouwveld bevat een half verdiepte parkeergarage die afgezoomd wordt door woningen.

Het bouwveld tussen de Karel Doormanlaan en de Churchillaan is anders opgebouwd. Hier is sprake van een stedelijke laag van 4 verdiepingen met hoogte accenten. Deze accenten zijn hoger midden in het ontwikkelgebied en zijn lager aan de randen. Daardoor sluiten zij beter aan op de omgeving. Ook hieronder bevindt zich een verdiepte of halfverdiepte garage die minimaal aan de Karel Doormanlaan is afgezoomd met woningen.

Tussen de bouwvelden bevindt zich openbaar gebied. Aan alle zijden van een bouwveld bevinden zich voordeuren en altijd is de overgang van de woning naar het openbaargebied vormgegeven met een groene overgangszone; minimaal met een geveltuintje van 30 cm, maximaal met een (collectieve) voortuin.

Voor de bouwvelden worden de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- Maximale bouwhoogte volgens kaart
- Per bouwveld een afwisseling in langs- en kopgevels, bouwhoogte en typologie
- Parkeergarage minimaal half verdiept met de bovenzijde van de constructie op maximaal ca. 1,20m boven maaiveld
- In de garage wordt al het parkeren voor bewoners en mogelijk een deel van het bezoekersparkeren opgelost.
- Fietsparkeren voor bewoners in appartementen wordt individueel of collectief opgelost in of aansluitend op de garage, uit het zicht van de openbare ruimte. De voorzieningen voor fietsparkeren zijn comfortabel en veilig; entrees met daglicht, niet gemengd met autoverkeer, met ruimte voor bijzondere fietsen en eenvoudig bereikbaar met maximaal 1 deur en flauwe (fietsbare) helling.
- Elke garage met daarin openbare parkeerplaatsen heeft voor voetgangers een uitgang in de openbare ruimte zodat bewoners en bezoekers via de straat het huis bereiken. Een extra uitgang is mogelijk in een binnentuin en als uitzondering (hoogte accenten Churchilllaan) een uitgang bij een stijgpunt van appartementen.
- Aan de openbare zijde van de blokken worden de parkeergarages afgezoomd met bebouwing met een begane grond die hier minimaal 4 meter overheen kraagt. Als uitzondering kan aan de zijde waar de garage grenst aan een ecologische zone en waar geen voetgangersroute langs loopt, ook groen worden afgezoomd.
- Op de garages ligt een daktuin met voldoende dekking voor een groen beeld en een goede toegankelijkheid.
- Nutsvoorzieningen en technische ruimtes moeten in de bouwblokken worden ingepast (gebouwd)



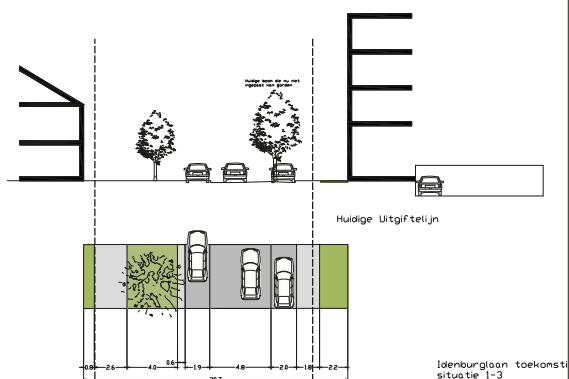
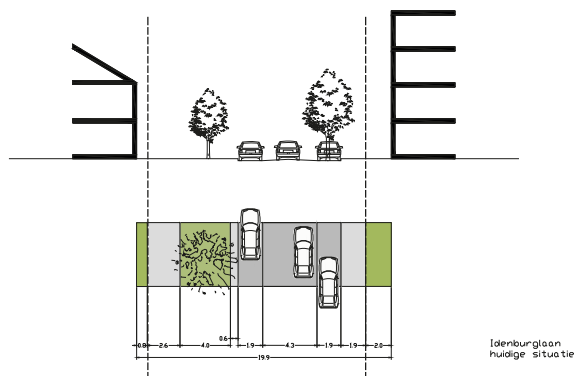
5.3 De openbare ruimte inclusief profielen

De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk en is geschikt voor ontmoeten en verblijven. De rol van de auto wordt kleiner door deze zoveel mogelijk in garages te laten parkeren, door straten autovrij te maken en door routes met veel doorgaand verkeer te knippen. Hoewel in alle straten een vergroening plaats zal vinden, is als gevolg van de positie van de straat binnen het raamwerk van de wijk en de bijbehorende plek in de hiërarchie het ruimtelijk beeld verschillend. De Karel Doormanlaan is onderdeel van de hoofdstructuur (primaire - doorgaande lijn binnen te Werve) met grote bomen. Door het verkeersluw maken ervan ontstaat meer ruimte voor ontmoeting, maar het blijft een straat met een hoge dynamiek, met name voor het langzaam verkeer. De Idenburglaan, van Vollenhovenstraat en de Generaal Berenschotlaan zijn te karakteriseren als (doorgaande) woonstraten. Hier wordt in de huidige situatie veel langs de straat geparkeerd, door de ontwikkeling wordt dit minder en ontstaat er ruimte voor vergroening. De vergroening wordt meer als een deel van de benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers als ruimtereservering wordt aangelegd en in eerste instantie niet wordt verhard maar als groenstrook wordt gerealiseerd, zoals beschreven in de bijlage verkeer. De straten hebben een voornamelijk functioneel karakter. De Professor Snouck Hurgronjestraat, Doctor Kruijtsstraat en Pater van Lithstraat, worden autovrij en bieden maximaal ruimte aan het realiseren van ambities op het gebied van groen stedelijk leven (vergroenen, ontmoeten, spelen en bewegen). Verblijven staat hier centraal. De Churchillaan transformeert van een achterkant naar een voorkant met entrees aan de ecologische verbinding.

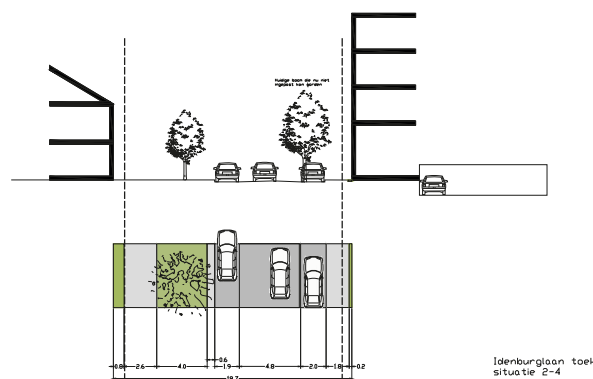
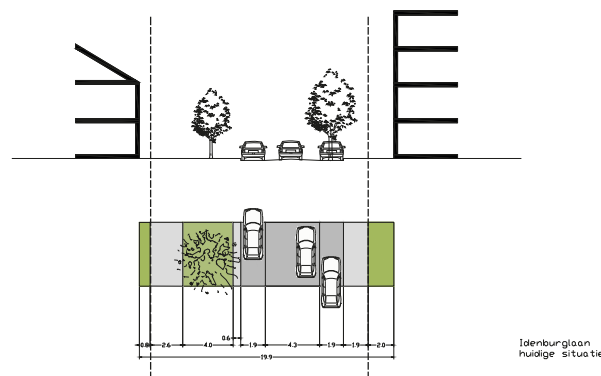
Voor de inrichting van de verschillende straten is het volgende ruimtelijk beeld uitgangspunt. In bijgevoegde profielen is zichtbaar hoe zij transformeren, aan welke (minimale) maatvoering zij moeten voldoen en hoe de overgangszone ingevuld (kan) worden. Door zowel het huidige als het nieuwe profiel weer te geven is duidelijk hoe de inrichting en maatvoering wordt aangepast. In de profielen is uitgegaan van het realiseren van 100% van het parkeren. Bij het niet aanleggen van de reservering kan steeds een 2 meter brede strook aan de planzijde van het profiel worden vervangen door groen.

De Karel Doormanlaan

- Is herkenbaar onderdeel van hoofdwegennetwerk. Behouden en versterken van een sterke eigen identiteit met een lineair karakter. Dit door:
 - o Doorgaande boomstructuur van 1e orde bomen, eventueel aangevuld met 2e orde (ondergeschikt). Een laanstructuur/ bomenrij (minimaal 1 rij), met minimaal om de 15 a 20 meter een boom.
 - o Toevoegen van een nieuw element, bv beplante wadi, haag, beweegroute etc die lineair karakter benadrukt.
 - o Aan de zuidzijde continuïteit in de overgangszone en een robuuste vormgeving/beplanting daarvan (bij voorkeur gebouwd element met plek om te zitten).
- Inpassen bestaande volwassen bomen, minimaal 3 groepen, op strategische plekken.
- Minimaal verharding aanbrengen: 2xtrottoir en een rijbaan (inclusief fiets), aan beide zijden daarvan groene bermen.
- Doorgaande route voor de fiets tussen Te Werve Oost en West
- Doorgaande rijbaan (2 richtingen) met zowel aandacht voor continuïteit op schaal van de wijk (lange zichtlijn, doorgaand) als voor het op een natuurlijke manier remmen van de snelheid, bijvoorbeeld door het knikken de route.
- Minimaal parkeren; alleen voor pakketdiensten (1 plek per 50 meter) en invaliden parkeerplekken.
- Tweerichtingsverkeer, maatvoering als aangegeven in profiel.
- Aan beide zijden van de straat voordeuren.
- Noordzijde; afwisseling tussen langsgevels en kopgevels, zuidzijde doorgaande stedelijke laag met hoogte accenten.
- Sprongen in de rooilijn per bouwveld/bouwdeel.



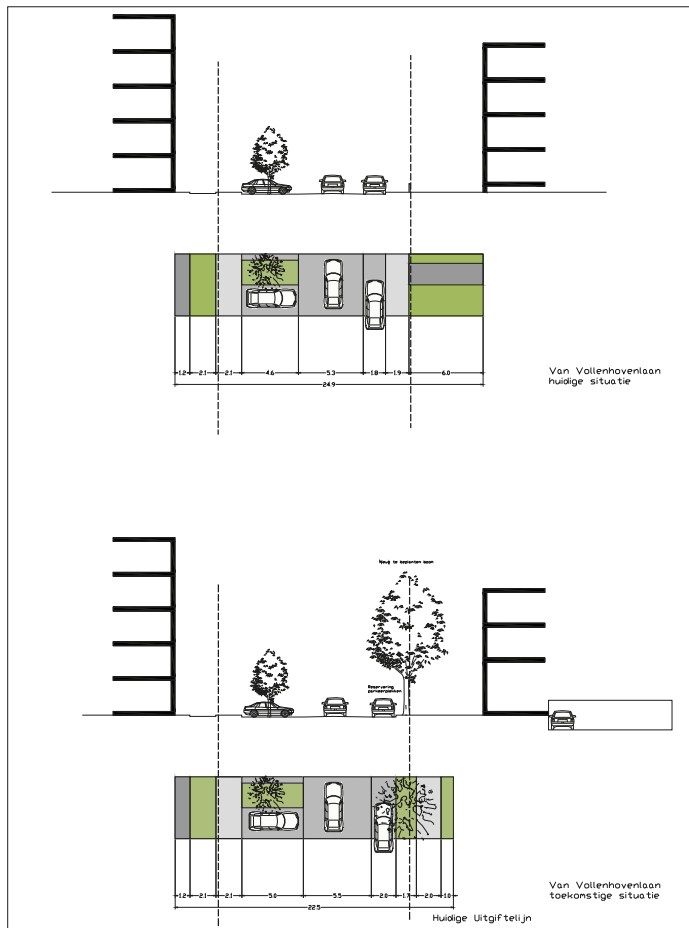
Idenburglaan



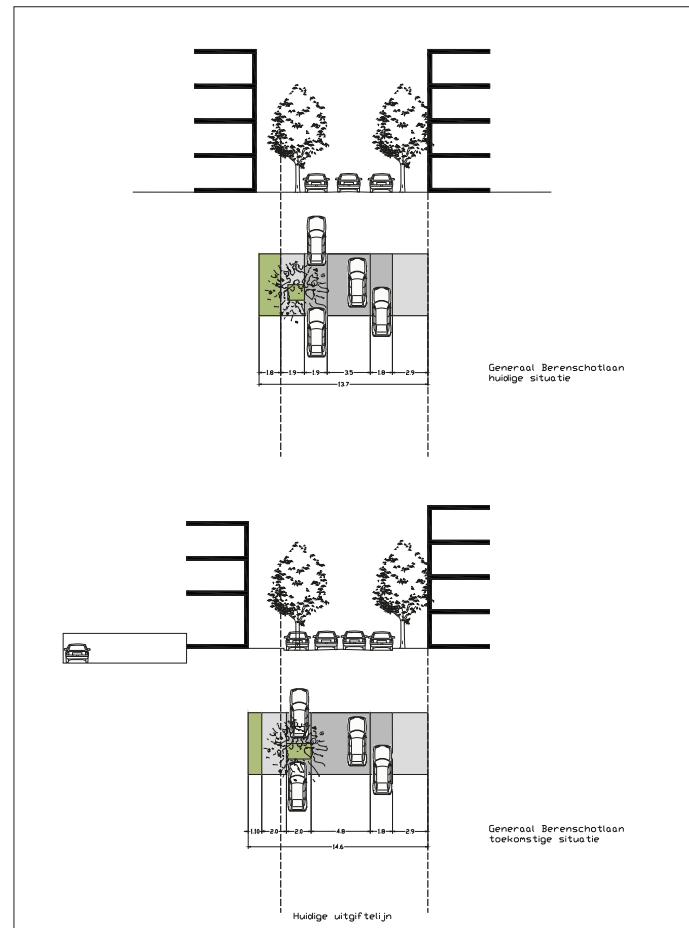
Idenburglaan

Idenburglaan

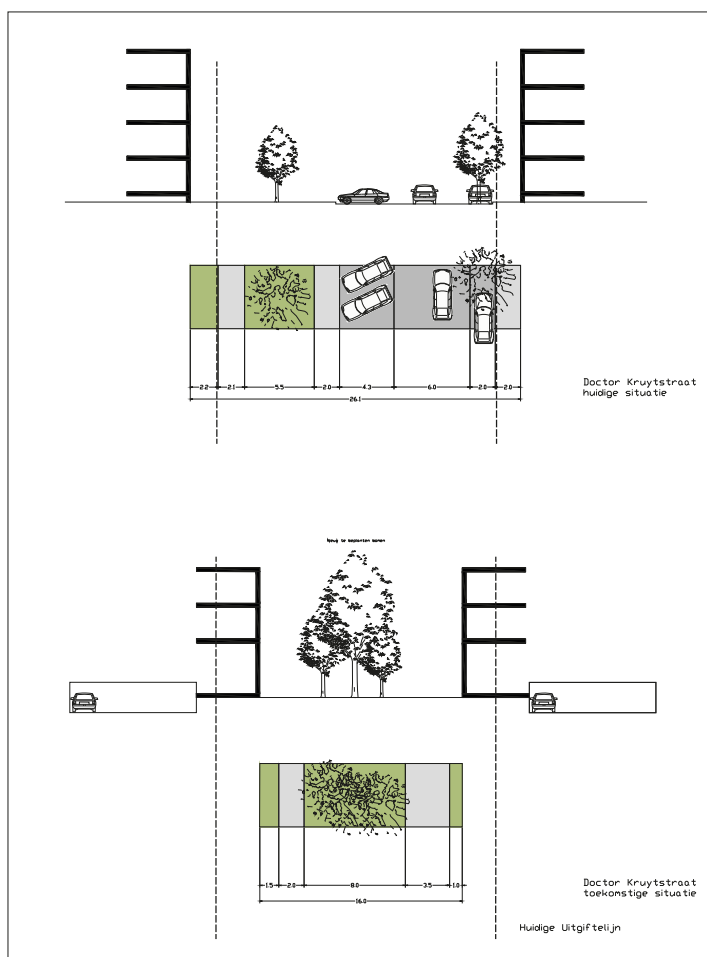
- Is herkenbaar als buurtstraat met gemengd gebruik; verblijf, verkeer en parkeren in tweerichtingsverkeer.
- Aantal parkeerplaatsen aan noordzijde behouden (43pp in langs en haaks), toevoegen van (een ruimtereservering voor) langsparkeren aan de zuidzijde.
- Tweerichtingsverkeer, maatvoering als aangegeven in profiel.
- Toevoegen losse bomen in profiel/tussen parkeren; deels vervangen bestaande kleine bomen zuidzijde door 1e en 2e orde bomen in een losse laanstructuur.
- Markeren zijstraten (paden) door het zichtbaar maken van bomenkronen in straatbeeld.
- Voordeuren aan de straat.
- Afwisseling tussen langsgevels en kopgevels en afwisseling rooilijn/hoogte/woningtype/overgangszone.



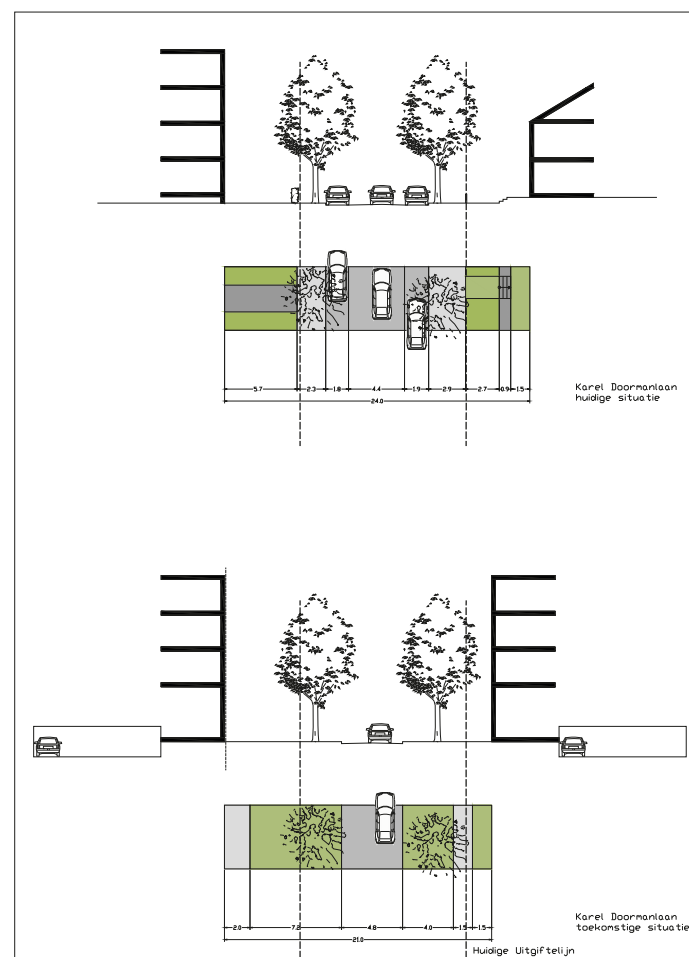
van Vollenhovenstraat



Generaal Berenschotlaan



Doctor Kruijtsstraat



Karel Doormanlaan

van Vollenhovenstraat

- Is herkenbaar als buurtstraat met, met name, een functioneel gebruik: verkeer en parkeren in tweerichtingsverkeer.
- Aantal parkeerplaatsen aan westzijde behouden (17 pp haaks) toevoegen van (een ruimtereservering voor) langsparkeren aan de oostzijde.
- Tweerichtingsverkeer, maatvoering als aangegeven in profiel.
- Toevoegen 2e orde bomen in een losse laanstructuur.
- Voordeuren aan de straat.
- Afwisseling tussen langsgevel en kopgevels.
- Overhoekse oriëntatie (i.p.v. langs- en kop als uitzondering) voor de hoek van Vollenhovenstraat en De Karel Doormanlaan

•

Generaal Berenschotlaan

- Is herkenbaar als buurtstraat met, met name, een functioneel gebruik: verkeer en parkeren in tweerichtingsverkeer.
- Aantal parkeerplaatsen aan oostzijde behouden (12 pp langs) en een ruimtereservering voor langsparkeren aan de oostzijde.
- Tweerichtingsverkeer, maatvoering als aangegeven in profiel.
- Behouden van de bestaande bomen.
- Voordeuren aan de straat.
- Afwisseling tussen langsgevel en kopgevels.

Professor Snouck Hurgronjestraat, Doctor Kruytstraat en Pater van Lithstraat

- Herkenbaar als verblijfsgebied en alleen toegankelijk voor langzaam verkeer.
- Drie gebieden die familie van elkaar zijn maar ook een eigen uitstraling hebben.
- Maximaal groene invulling, breedte minimaal 16 meter, plaatselijk verbreden tot 25 meter; op deze plaatselijke verbreding voor iedere straat een speelplek/ontmoetingsplek/groen van minimaal 100m².
- Gestrooide bomen/boomgroepen; 3e orde en/of meerstammig. Op breedste deel ook 2e of 1e orde boom/bomen.
- Bomen inpassen met ondergrondse infra en op voldoende afstand (ca. 5 meter) van de gevel.
- Minimaliseren verharding door samenvoegen voetpaden of zo smal mogelijk maken ervan (zonder bereikbaarheid hulpdiensten en verhuishagen uit het oog te verliezen).
- Voordeuren aan de straat.
- Asymmetrisch straatbeeld is denkbaar, verschillen in voortuinzone en rooilijn.
- Doctor Kruytstraat sluit aan op speelroute richting de speeltuin, fietsen toegestaan.

Churchilllaan

- Representatieve uitstraling met entrees aan een 'buitengalerij' of pad. Geen garage/blinde plinten zichtbaar.
- Ontworpen robuuste overgangszone voor de gehele lengte.
- Een wandel- of struinroute langs minimaal een deel van het gebouw, kan samenvallen met de pas langs de entrees.
- Flauwe oever, circa 15 meter ten behoeve van ecologische verbinding, zie ook thema groen die doorlopen tussen bouwdelen door.
- Een stedelijke laag met hoogte accenten en rooilijnsprongen tussen verschillende bouwdelen.

BIJLAGE 6: BEELDKWALITEIT

6.1 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing in Te Werve is een typisch voorbeeld van een naoorlogse wijk uit de jaren 60 met kenmerkende architectonische elementen van de seriematige bouw uit die tijd. De nieuwe invulling van Te Werve Oost krijgt een eigen identiteit die de kenmerken van de architectuur uit de jaren 60 op een nieuwe manier vormgeeft. Daardoor past de nieuwbouw goed bij de rest van de wijk.

Verticaliteit trappenhuizen met
verfijning en ornamenten



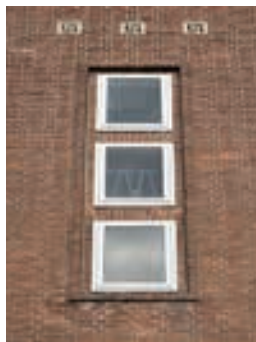
bijzonder metselwerk



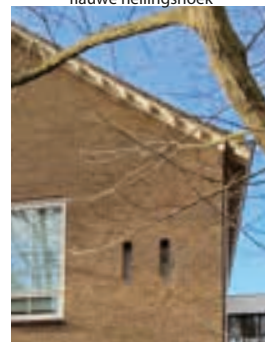
verdiepte of halfverdiepte balkons



wederopbouwornamenten



verfijning in de dakrand, overstek,
flauwe hellingshoek



uitgewerkte entreepartij



bijzonder metselwerk



continue betonnen banden geven
contrast en relief



bijzondere kopgevels



wederopbouwornamenten

Karakteristieke kenmerken, spelregels

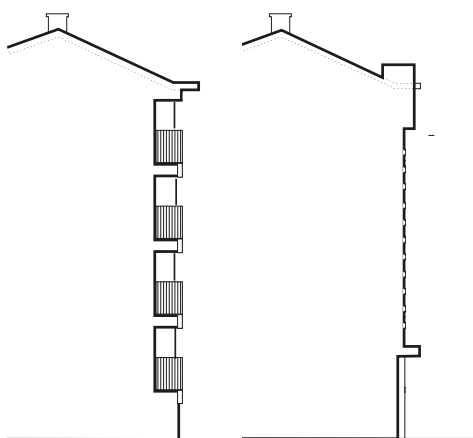
De kenmerken van de bestaande (oorspronkelijke) bebouwing zijn de volgende: Blokken zijn recht en eenvoudig van opbouw en altijd afgedekt met een flauwe kap met overstek. De overheersende hoogte is vier lagen, met uitzondering van de eengezinswoningen. De gevelopbouw is symmetrisch rondom het trappenhuis. De woningen hebben grote vensters ter plaatse van de woonkamers, waardoor de woningen licht zijn en mooi uitzicht hebben. Door de seriematige opbouw liggen balkons altijd onder elkaar, waardoor er een balans is tussen horizontale en een verticale gevelgeleding. Wie goed kijkt ziet verbijzonderingen. Rondom de trappenhuizen zijn altijd variaties en kleine ornamenten aangebracht. Ook hebben de blokken plastisch vormgegeven gevels met soms bijzondere metselpatronen, diepte en contrast in kleur. Entrees zijn zorgvuldig vormgegeven met een luifel. Kleur en materiaalgebruik is eenduidig. Alle bebouwing heeft een kleur en accenten in witte kozijnen en betonnen randen. Alle woningen hebben groene voor- en zijtuinen, privé of collectief. Dikke ligusterhagen vormden oorspronkelijk de grens tussen stoep en tuin. Dit karakteristieke beeld willen we in de wijk herkenbaar houden en daarom zal de nieuwbouw moeten passen binnen dit beeld. Om dit te realiseren is voor de nieuwbouw een set spelregels opgesteld:

inspiratie uit de omgeving



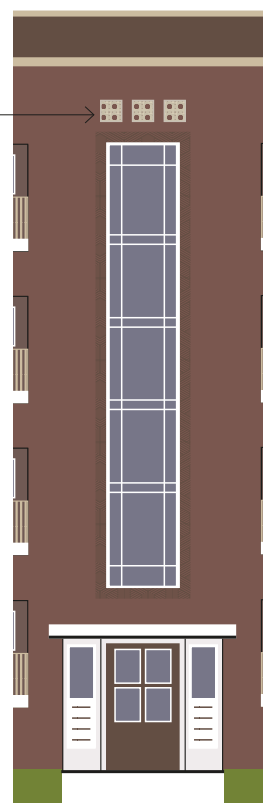
dominante
hoogte is 4
lagen hoog

symmetrische opbouw
evenwicht tussen horizontaliteit en verticaliteit



verbijzondering van
het trappenhuis
met ornamenten en
raampartijen.

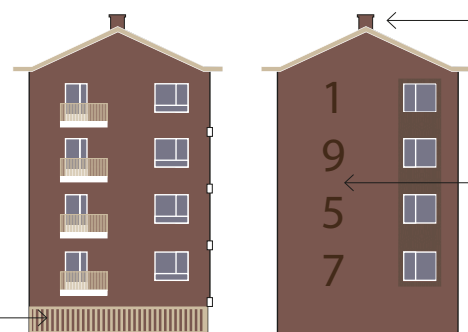
plasticiteit in
de gevel



schoorsteen doet mee
in silhouette

bouwjaar

lage plint



ritme van repeterende verticale elementen met een verbijzondering van het trappenhuis.
Symmetrisch

Hoofdvorm

- De hoofdvorm is eenduidig en orthogonaal. Boven de vier lagen mag een set back toegepast worden.
- De blokken worden plat afgedekt of met een flauwe kap.
- Aan het openbaar gebied liggen balkons half verdiept of verdiept in de gevel, aan de privézijde van blokken hoeft dit niet.

Gevelopbouw

- Een balans tussen verticaliteit en horizontaliteit is aanwezig. De indeling van ramen/balkons in verticale richting zorgen voor verticaliteit in de gevel.
- Dakranden hebben een overstek, zodat bouwblokken aan de bovenzijde duidelijk beëindigd worden. Bij blokken met een set back hoeft dit niet.
- Elke woning heeft ten minste één groot venster ter plaatse van de woonkamer.
- Kopgevels hebben waar mogelijk ramen.

Verbijzonderingen

- De entreepartij is zorgvuldig vormgegeven met een mee ontworpen brievenbus, bel en huisnummer en bijvoorbeeld een luifel.
- Het is wenselijk dat kleine ornamenten die refereren aan de jaren 50 of zijn hergebruikt uit de bestaande panden worden toegepast.
- Bij het toepassen van poorten of hekwerken naar de collectieve binnenterreinen zijn deze mee ontworpen en zijn een onlosmakelijk deel van de architectuur.
- Tot de onderzijde van de onderste raamkozijnen kan een band worden toegepast, maar dit hoeft niet.
- Lift-opbouwen vallen binnen het kader van de dakrand/doorgetrokken gevel.
- Ergens in de wijk wordt het bouwjaar van het project weergegeven in een gevel.
- Entrees van de collectieve fietsenbergingen zijn duidelijk herkenbaar vanaf de straat en zijn zorgvuldig vormgegeven. Fietsenbergingen zijn sociaal veilig met ramen en licht.

Gevelreliëf

- Gebouwen krijgen plastic en diepte door het toepassen van kozijnen met neggen en bijzondere metselwerkverbanden.

Materialisatie en kleurgebruik

- Het hoofdmateriaal is baksteen.
- De bebouwing kent één hoofdkleur, of twee kleuren ten noorden en ten zuiden van de Karel Doormanlaan. De kleur sluit aan bij de kleuren uit de omgeving; van rood-oranje tot rood-bruin.
- Zijkanten en voorzijde van de blokken hebben dezelfde kleur.
- Lichte kozijnen zorgen voor contrast.



relief en verfhjning



ritme in de gevel verticale geleiding in een herhalend patroon



bijzonder metselwerk

6.2 Beeldkwaliteit Overgangen privé openbaar

Groene omzoming

Kenmerkend aan Te Werve is de groene omzoming van gebouwen. Zowel aan de voor (de entree) zijde als op de kopgevels en de achterzijde. Deze paragraaf beschrijft een aantal mogelijke invullingen om het beoogde resultaat te bereiken.

De diepte van de zone varieert en ook of het een collectieve invulling heeft; een haag of groenvak, of een individuele invulling; een tuin. Deze variatie is kenmerkend voor de wijk en wordt voortgezet in de nieuwbouw. Woningen staan dus nergens met de gevel op de straat. Altijd is er sprake van een overgangszone, dat kan een privé (gevel)tuin zijn, een collectieve tuin of een openbare groenstrook. Waar voor welke oplossing wordt gekozen is afhankelijk van de context: de gebruikswaarde van een tuin met het oog op bezonning en gebruik van het aanliggend openbaar gebied en de doelgroep. De overgangszone van 1,5 meter met voldoende plek voor een bankje is de standaard. We onderscheiden daarnaast voor de overgang openbaar-privé verschillende types met de volgende kenmerken.

1. Een overgangszone van 1-2 meter met
 - a. een haag als afscheiding of een deels groene invulling
 - b. zowel aan de voorzijde als aan de zijkant
2. Een geveltuin van 30 cm als:
 - a. op bijzondere plekken om bijvoorbeeld een entree of een hoek te verbijzonderen
 - b. daar waar de gevel niet/nauwelijks op de zon ligt
 - c. als de tuin direct grenst aan groen openbaar gebied of er geen of slechts een heel informeel en smal pad langs de gevel loopt
3. Een tuin van 2 a 2,5 meter
 - a. daar waar rooilijnen naar achter springen en meer ruimte ontstaat in de straat
 - b. een haag als erfscheiding
4. Een voorzone van 1,5 meter met bebouwde/mee-ontworpen zitelementen
 - a. In de zone Karel Doormanlaan-Churchillaan
 - b. Om ontmoeten en verblijven uit te lokken
 - c. Bij woningen voor de doelgroep jongeren
5. Een direct op de gevel aansluitende openbare beplantingsstrook
 - a. In het verlengde van een privé overgangszone, maar daar waar geen woningen grenzen aan het openbaar gebied, maar bergingen of andere functies
 - b. Beplanting halfhoog of gemengd laag/hoog, aansluitend op de privé overgangszones

Plinten

In de beleving van de wijk spelen plinten en de herkenbaarheid van de menselijke maat een belangrijke rol. De hoeveelheid dichte gevels wordt tot een minimum beperkt. Woonvertrekken tegen een halfverdiepte garage zijn voldoende diep, bij voorkeur minimaal 4 meter, zodat er ook echt een verblijfsruimte aan de straat kan komen. Waar geen verblijfsruimte in de plint zit maar een entree/hal/fietsenstalling/berging wordt deze groen ingepakt; gevelbegroeiing, haag of plantvak. Ook hoogteverschillen tussen maaiveld en het opgetilde maaiveld van een parkeerdek worden op een vriendelijke en toegankelijke manier opgelost, met taluds, trappen en speelaanleidingen al dan niet gecombineerd met bloembakken. Poorten naar de garage worden vormgegeven met een bijzonder hekwerk.

Daktuinen

De tuinen op parkeergarages zijn collectief gebied, eigendom van een VvE. De inrichting moet zodanig zijn dat de ambitie om ze overdag (deels) toegankelijk te maken voor de buurt en 's avonds afsluitbaar te maken, haalbaar is. Het hek kan zo geplaatst worden dat minimaal een deel van de ruimte op het dek overdag openbaar toegankelijk is. Daardoor wordt er te allen tijde een relatie gelegd tussen beide maaivelden. Voor de overgang openbaar-collectief terrein, op de dekken worden de volgende principes meegegeven:

- Het creëren van privacy voor de bewoners in een semi-openbaar hof is belangrijk om te voorkomen dat er zelfgemaakte oplossingen voor verrommeling zorgen. De overgang van de privé tuin naar het collectieve hof is vormgegeven door:
 - a. middel van een groene haag van maximaal 1,20m hoog met daarin eventueel opgenomen een hek
 - b. middel van bloembakken
 - c. eventueel zorgt enige afstand van het pad tot de tuinen voor meer privacy en opgaande beplanting
 - d. met mee-ontworpen bergingen of tuinkasten in samenhang met de architectuur en de erfscheiding. Zo geplaatst dat de openheid van het binnenterrein maximaal is.
- Gronddekking op de parkeerbakken is voldoende (rekening houden met ca. 60 cm) zodat op bepaalde plekken heesters aangeplant kunnen worden.
- Wanneer bij de laagbouwwoningen klike's worden gebruikt dient hiervoor bij de woning een voorziening/kast mee-ontwerpen te worden zodat zij uit het zicht van de openbare ruimte kunnen worden weggezet.



Referentiebeelden overgang openbaar-prive, gebouwd element; twee zijde blok KD-laan en CH-laan



Brede groenstrook (tuin, ca 3m) tegen woningen aan



Geveltuin aan autoluwe groene ruimte



Sfeer beelden mogelijke invulling



