

Aanvullende toelichting bestemmingsplan Te Werve Oost

Tijdens de forumvergadering van 17 september zijn er vanuit uw raad een aantal vragen gesteld. Middels deze aanvullende toelichting willen we deze beantwoorden:

Parkeren en parkeernormen

In het ontwikkelkader voor Te Werve Oost zijn maatwerk parkeernormen opgenomen. Dit ontwikkelkader is vastgesteld door de uw raad en vormt het kader waarbinnen deze ontwikkeling moet plaatsvinden. Tijdens het Forum is de vraag gesteld om aan te geven hoe de voor Te Werve Oost vastgestelde parkeernormen zich verhouden tot de parkeernormen uit het uit het in de Nota parkeernormen 2011.

In onderstaande tabel is een vergelijking tussen de parkeernormen opgenomen

Tabel 1 Vergelijking gebiedsnorm Te Werve Oost met Nota parkeernormen 2011

Gebiedsnorm Te Werve, woningen		p-norm	Nota parkeernormen 2011	p-norm
Woningcategorieën	Type / GBO	Incl. bezoek (0,2 pp)*	Categorie	Incl. bezoek (0,3 pp)
Grondgebonden, koop, groot	Vrijstaand	2,1	Koop/duur	1,8
Grondgebonden, koop, middelgroot	2-onder-1-kap	1,8	Koop/midden	1,7
Grondgebonden, koop, klein	Tussen/hoek	1,6	Koop/goedkoop	1,5
Etage, koop, groot	> 120 m ²	1,5	Koop/duur	1,8
Etage, koop, middelgroot	80 – 120 m ²	1,3	Koop/midden	1,7
Etage, koop, klein	50 – 80 m ²	1,2	Koop/goedkoop	1,5
Etage, koop, micro	< 50 m ²	0,8	Koop/goedkoop	1,5
Grondgebonden, huur, groot	> 120 m ²	1,4	Huur/duur	1,8
Grondgebonden, huur, middelgroot	80 – 120 m ²	1,3	Huur/midden	1,7
Grondgebonden, huur, klein	50 – 80 m ²	1,1	Huur/goedkoop	1,5
Etage, huur, groot	> 120 m ²	1,3	Huur/duur	1,8
Etage, huur, middelgroot	80 – 120 m ²	1,0	Huur/midden	1,7
Etage, huur, klein	50 – 80 m ²	0,8	Huur/goedkoop	1,5
Etage, huur, micro	< 50 m ²	0,6	Huur/goedkoop	1,5
Kamerverhuur, zelfstandig		0,5		Nvt
Kamerverhuur, niet-zelfstandig		0,2		Nvt
Serviceflat		0,4		Nvt

* 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.

Bewoners van de nieuwbouw woningen zullen in de nieuw te bouwen parkeergarages parkeren. Zij hebben geen recht op een parkeervergunning op straat ook niet voor bezoekers. Hierdoor wordt geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de bewoners van de omliggende bestaande woningen in de wijk. De huidige bewoners van de 23 grondgebonden woningen die blijven staan behouden hun parkeerrechten voor zover zij op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan woonachtig waren in de te handhaven grondgebonden woningen: zolang zij hier woonachtig zijn, hebben zij en hun bezoek het recht om op straat te parkeren met een gemeentelijke straatparkeervergunning. Tot slot is een deel van de

parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen als reservering in het bestemmingsplan in de openbare ruimte. Indien uit monitoring van de gemeente blijkt dat er te weinig (bezoeker)parkeerplaatsen zijn, dan bestaat de mogelijkheid om de opgenomen reserveringen te benutten voor extra parkeerplekken in de openbare ruimte.

Beeldmateriaal plannen

Parallel aan het opstellen van het bestemmingplan wordt er door Rijswijk Wonen gewerkt aan de uitwerking van de bouwplannen en het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit gebeurt in samenspraak met de bewoners. Voor de zomer heeft Rijswijk Wonen hiervoor een aantal participatiebijeenkomsten georganiseerd. Bijgaand ontvangt u in de bijlage ter informatie een presentatie met beeldmateriaal dat ook tijdens deze bijeenkomsten is getoond en besproken. We zullen u op de hoogte houden over de verdere voortgang van de planvorming. Hiervoor zullen we onder meer het Stadsasberaad gebruiken.

Aantal woningen dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt

Tijdens de raad werden vragen gesteld over hoe het maximum aantal woningen zich verhoudt tot de genoemde aantallen in het ontwerp bestemmingsplan en het ontwikkelkader.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 560 woningen mogelijk plus 30 zorgwoningen. Samen met de 23 eengezinswoningen die behouden blijven betekent dit dat er binnen het plangebied in totaal maximaal 613 woningen kunnen komen.

Dit is minder dan de 630 woningen die in het ontwerp bestemmingsplan waren opgenomen.

In het ontwikkelkader dat op 10 oktober 2023 is vastgesteld wordt gesproken over ca.550 nieuwbouw woningen. Dit zijn 10 minder nieuwbouwwoningen dan in het voorliggende bestemmingsplan (exclusief zorgwoningen). In het ontwikkelplan staat ook dat het aantal nieuwbouw woningen verhoogd kan worden als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Tekst ontwikkelkader:

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.

Aan deze voorwaarden is voldaan door realisatie van grote volledige verdiepte ondergrondse parkeergarage, die direct ontsloten wordt naar de Sir Winston Churchillaan. Daarmee is de geringe verhoging van het aantal woningen passend binnen het ontwikkelkader.

Beheer en onderhoud van de binnentuinen

De vier gesloten bouwblokken ten noorden van de Karel Doormanlaan hebben per bouwblok een half verdiepte parkeergarage tussen de bebouwing in. Boven op die halfverdiepte parkeergarages worden binnentuinen gerealiseerd. Die binnentuinen (feitelijk de daken van de garages) worden gebruikt t.b.v. waterbuffering en daarnaast ook groen ingericht met ook ruimte

voor nadere, specifieke invulling door de (toekomstig) bewoners. Een deel van de binnentuin wordt dus door de ontwikkelaar aangelegd en bepaalde, aangewezen delen worden in samenspraak met de toekomstig bewoners ingericht.

De parkeergarages zullen onderdeel worden van een VVE waar de aangrenzende woningeigenaren lid van zullen zijn. De binnentuin zal daar, als dak zijnde, ook onderdeel van zijn. Beheer en onderhoud gebeurt dus door die VVE, waarbij vooraf een reglement opgemaakt zal worden waarin het onderhoud, de instandhoudingverplichting en het beheer in opgenomen worden. Aangezien Rijswijk Wonen in elk bouwblok eigendom zal hebben (aangrenzende appartementen en woningen), kan Rijswijk Wonen daardoor ook voor de lange termijn, samen met de overige woningeigenaren en gebouw VVE's, de kwaliteit van de inrichting waarborgen.

Precieze uitwerking volgt bij de ontwikkeling van de desbetreffende fases.

Overige vragen

Wordt het gebied een 30 km zone of woonerf?

- Het plangebied is nu onderdeel van een 30 km zone en dat blijft ook zo in de toekomst, maar de tussenstraatjes worden in de toekomst autovrij.

Bijlage: presentatie met beeldmateriaal