uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 23.106427
inlichtingen bij
doorkiesnummer

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

De Raad

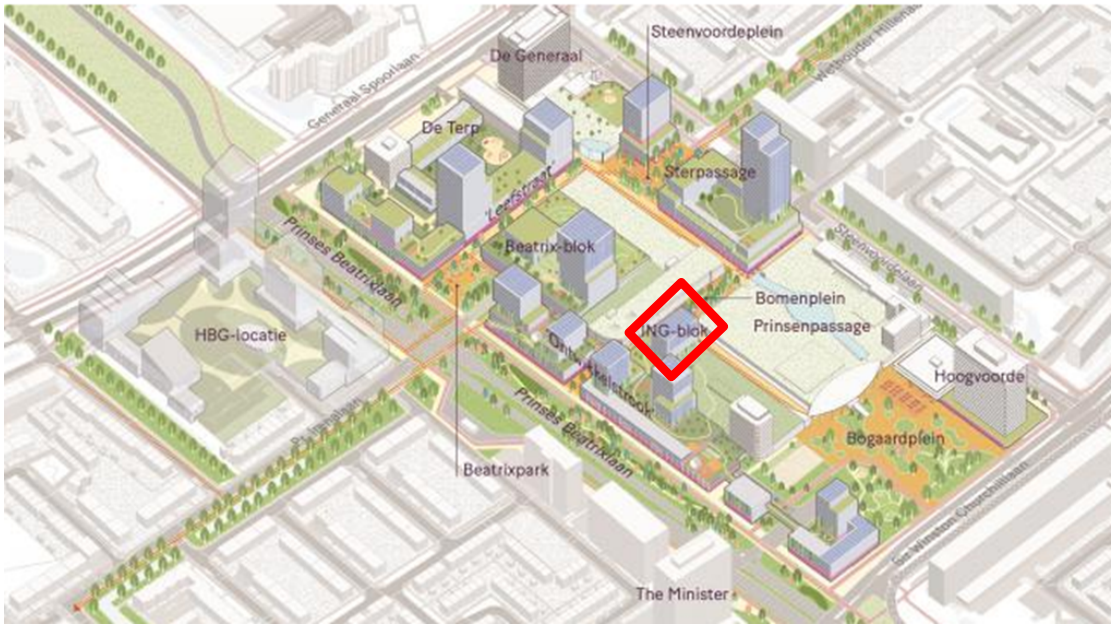
betreft Ontwerpbestemmingsplan "ING-blok"

datum 12 december 2023
bijlage(n) -

1. **Inleiding**
Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpbestemmingsplan “ING-blok” dat wij hebben vrijgegeven voor de formele terinzagelegging.

2. **Kern informatie**

Masterplan In de Bogaard
S. van Ettekoven Holding B.V (hierna: de ontwikkelaar) is voornemens om het “ING-blok”, gelegen aan de westzijde Bogaard Stadscentrum tussen de Prinses Beatrixlaan en de Prins Constantijn Promenade, te herontwikkelen naar maximaal 120 (zorg)woningen en circa 1.500 m² en commerciële voorzieningen in de plinten, voor het overgrote deel binnen de kaders van het in december 2019 vastgestelde Masterplan In de Bogaard.



Afbeelding Masterplan met ING-blok rood omkaderd

Het ING-blok ligt in het deel van het Masterplan waar winkelen centraal staat. Dit cluster is geprojecteerd op het zuidelijk deel van het huidige winkelcentrum en heeft voornamelijk het karakter

van een grootstedelijk (traditioneel) winkelcentrum met een hoog aandeel aan retail en horeca. Binnen dit cluster kan een concentratie worden bewerkstelligd van huidige en nieuwe retail en horeca. Het Masterplan houdt rekening met een verdichting waarbij hoogbouw een belangrijke rol zal spelen. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een plint, een stedelijke laag en een bovenbouw met torens bovenop deze laag.

De herontwikkeling van het ING-blok, zoals onderstaand beschreven, past daarmee in essentie binnen de kaders van het Masterplan; op de begane grond blijven (commerciële) voorzieningen, daarboven worden (zorg)woningen toegevoegd. Het initiatief als zodanig maakt ook reeds concreet deel uit van het Masterplan (fase 2).

Bouwplan

De beoogde ontwikkeling bestaat uit een programma met hoofdzakelijk woningen waaronder zorgwoningen, groepswonen en ‘wonen met een plus’ en daarnaast (commerciële) voorzieningen in de plint. In het bestemmingsplan is vanwege de flexibiliteit geen exacte type en verdeling bepaald van en tussen het aantal woningen. Dit wordt in het plan nog nader uitgewerkt. Er is echter wel een maximum van 120 wooneenheden als totaal aantal wooneenheden in het plangebied. Er zal minimaal ‘wonen met een plus’ worden gerealiseerd. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. ‘Wonen met een plus’ is zelfstandig wonen, waarbij de zorg nabij is of aan huis geleverd kan worden. In essentie vult ‘wonen met een plus’ de kloof op die tussen het zelfstandig wonen en verpleeghuiszorg is ontstaan.
Op de begane grond is een flexibele invulling mogelijk; detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en algemene ruimten ten behoeve van de wooneenheden toegestaan.

Het gebouw heeft een getrapt hoogteaccent, waarvan het hoogste deel 12 bouwlagen (circa 40 meter) telt. Het gebouw vindt aan de zuid- en westzijde aansluiting op een bestaand gebouw. In het gebouw is een inpandige fietsparkeervoorziening beoogd. Ter hoogte van de tweede en derde bouwlaag kent het pand een overkraging. Deze overkraging sluit aan op de bestaande luifels van naastgelegen panden. In deze overkraging zijn in het pand balkons voorzien.

Kenmerkend in het ontwerp zijn ook de twee daktuinen die ter hoogte van de vierde en de zevende verdieping worden gerealiseerd. Deze worden ontworpen als (collectieve) buitenruimte bij de wooneenheden. Op de daktuinen zal veel ruimte zijn voor groen in de vorm van bomen en beplantingsvakken wat leidt tot een aangenaam verblijfsklimaat. Ook biedt dit kansen voor waterinfiltratie, schaduwplekken en minder hittestress. Middels deze groene daken met waterretentie is de verwachting dat voorzien kan worden in de extra te realiseren waterberging in het kader van klimaatadaptatie. Groene daken zullen in de zomer koelen en in de winter isoleren waardoor het energieverbruik omlaag gaat. Anderzijds zorgt een groen dak voor een toename van biodiversiteit. Natuurinclusiviteit krijgt in de uitwerking bovendien een belangrijk aandeel. Zo wordt er gekeken naar de juiste beplanting voor de in dit gebied aanwezige bijen en vlinders, worden er nestkasten in de gevel opgenomen en zijn insectenhotels voorzien. Bovendien wordt een WKO installatie gerealiseerd, alsmede PV-panelen en sedum op het hoogste dak.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor voldoende waterberging en zijn specifieke bouwregels ter borging van natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie opgenomen.

Participatie, inspraak en vooroverleg
De gemeente Rijswijk heeft interne spelregels voor (burger)participatie, welke vastliggen in de participatiewijzer. Het participatietraject voor Bogaard Stadscentrum en daarmee ook voor het ING-blok was al gestart voordat deze spelregels waren opgesteld. In het voortraject is echter al wel in de geest van deze participatiewijzer geacteerd. De Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving (uit 2017) en het Masterplan In de Bogaard (uit 2019) zijn opgesteld met inzet en inbreng van vele partners, waaronder de vele vastgoedeigenaren in het gebied. Er hebben gemeenschappelijke en afzonderlijke werksessies met de eigenaren van het vastgoed plaatsgevonden, werksessies tussen experts en diverse participatiemomenten met inwoners en ondernemers. In het proces van totstandkoming van de Gebiedsvisie en het Masterplan is dus reeds nadrukkelijk ingezet op participatie en inspraak, waarbij reële verwachtingen zijn geschetst en in terugkoppelingen uitgelegd is wat er met de resultaten van de participatie en inspraak is gedaan. Ook de gemeenteraad is in deze trajecten middels diverse presentaties en Forum-avonden betrokken.

Omdat er in het kader van het vastgestelde Masterplan al verschillende participatiemomenten zijn geweest (met een formele inspraakprocedure) en dat die geen aanleiding hebben gegeven tot significante aanpassingen aan de plannen, wordt afgezien van een formele inspraakprocedure op basis van een voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wel naar diverse overlegpartners gestuurd. Zowel het Hoogheemraadschap van Delfland als de Veiligheidsregio Haaglanden hebben een reactie ingediend. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft verzocht om in de toelichting op te nemen op welke manier invulling wordt gegeven aan het Convenant Klimaatadaptief bouwen. Naar aanleiding van deze reactie zijn de waterparagraaf en de paragraaf met betrekking tot duurzaamheid aangevuld.
De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert maatregelen die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van een incident. Aangezien het bestemmingsplan voor de diverse aangedragen maatregelen echter niet het geschikte instrument is om ze te waarborgen, zijn de maatregelen alleen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en worden deze aan de ontwikkelaar meegegeven om te betrekken bij verdere uitwerking van het bouwplan

3. **Gevolgen en/of vervolgtraject**
Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu voor zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Nieuwsblad Rijswijk, op de gemeentelijke website en in de nieuwsbrief. Tijdens de terinzagelegging wordt een informatiemoment georganiseerd. Gedurende de terinzagelegging heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De afhandeling van de eventueel te ontvangen zienswijzen zal gelijktijdig met het vast te stellen bestemmingsplan aan uw raad worden aangeboden.

4. **Bestemmingsplan inzien?**
   Als u het ontwerpbestemmingsplan wilt inzien tijdens de terinzagelegging kan dat via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpINGblok-ON01.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
P.M. Schuit	H. Sahin

Bijlage(n):
Geen