uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 23.102850
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 Te Werve Oost

datum 12 december 2023
bijlage(n) -

1. Inleiding
   Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpbestemmingsplan “Te Werve Oost” dat wij hebben vrijgegeven voor de formele terinzagelegging.

2. Kern informatie

   Aanleiding
   In het coalitieakkoord is opgenomen dat, in het kader van het thema Stadsontwikkeling, uitgangspunten geformuleerd moeten worden voor de herontwikkeling van Te Werve Oost mede om de belangen van inwoners te waarborgen. Deze zijn vastgelegd in het Ontwikkelkader dat op 10 oktober jl. is vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente heeft samen met de woningcorporatie Rijswijk Wonen en ontwikkelaar Synchroon de ambitie om de leefbaarheid in de wijk Te Werve Oost te verbeteren door de vernieuwing van de woningen en ruimte te bieden voor ontmoeting en groen. Te Werve is een naoorlogse woonwijk die al volop in verandering is. De wijk is gelegen tussen de Sir Winston Churchilllaan, Van Vollenhovenlaan, Generaal Berenschotlaan en Idenburglaan te Rijswijk. Op verschillende plekken heeft reeds sloop-nieuwbouw plaatsgevonden. Delen van de wijk zijn gerenoveerd en de openbare ruimte is al deels opnieuw ingericht. Te Werve Oost is een van de laatste delen die aan de beurt is en tegelijkertijd de meest omvangrijke van alle locaties. De slechte kwaliteit van de bestaande woningen in Te Werve Oost (zie figuur 1 – plangebied) en het gebrek aan mogelijkheden om in de wijk door te stromen naar bijvoorbeeld een middeldure huurwoning of koopwoning, maakt dat mensen verhuizen. De transformatieopgave biedt een uitgelezen kans om daar wat aan te doen en er een gemengde en vitale wijk van te maken. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit 355 sociale huurwoningen. Dit zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen.

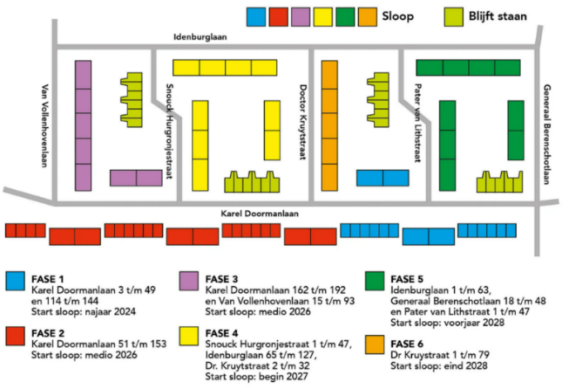
   Voorzien wordt in de sloop van 332 woningen. Rijswijk Wonen heeft definitief besloten om de 23 eengezinswoningen die dateren uit de jaren ‘90 niet te slopen. In het Ontwikkelkader is opgenomen dat circa 550 woningen teruggebouwd kunnen worden. In het kader van optimalisatiestudies die nog lopen is in het ontwerpbestemmingsplan de maximale mogelijkheid opgenomen om 630 woningen te realiseren, waarvan 30 zorgwoningen. Verder wordt er maximaal 600 m2 bvo aan dienstverlenende en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Aangezien deze herontwikkeling strijdig is met het geldende bestemmingsplan ‘Te Werve’ is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

   Rijswijk Wonen wil de transformatie in 6 fasen uitvoeren (zie figuur 2 – fasering herontwikkeling plangebied) en in het laatste kwartaal van 2024 starten met de sloop van de woningen voor fase 1. Ter voorbereiding is het gebied tot actiegebied verklaard en hebben de bewoners urgentie gekregen

voor herhuisvesting. Inmiddels heeft 70% van de bewoners van fase 1 de huur opgezegd en ligt de herhuisvesting op schema.



Figuur 1 – Plangebied (rood omcirkeld)



Figuur 2 – Fasering herontwikkeling plangebied

Nota van uitgangspunten en ontwikkelkader

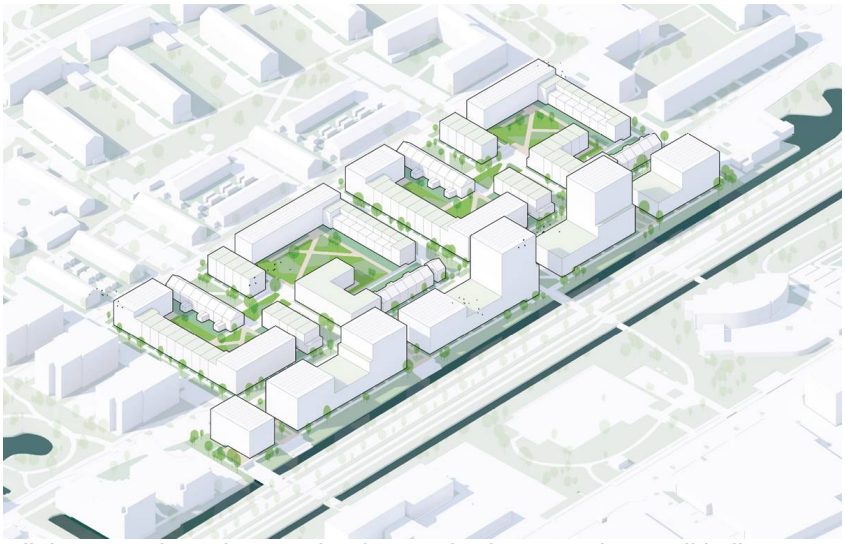
Rijswijk Wonen en de gemeente werken voor deze gebiedsontwikkeling de afgelopen jaren al nauw samen en hebben dit op 6 september 2023 in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) geformaliseerd. In 2021 is met de concrete planvorming gestart op basis van een bestuurlijke opdracht. In het collegewerkprogramma 2022 - 2026 is opgenomen dat voor Te Werve Oost een Nota van Uitgangspunten wordt opgesteld en dat, na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling verder worden geconcretiseerd in een Ontwikkelkader. De NvU is op 21 februari 2023 door het college vastgesteld. Hierin zijn op hoofdlijnen de ambities vastgelegd.

Het betreffen ambities op zes thema's die de gemeente gezamenlijk met Rijswijk Wonen en Synchroon voor het gebied hebben 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

De ambities uit de NvU zijn vervolgens verder uitgewerkt in het Ontwikkelkader (vastgesteld op 10 oktober 2023). Het Ontwikkelkader dient als basis voor de anterieure afspraken en de planologische procedure. De NvU en het Ontwikkelkader vormen tezamen de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan. Op het moment van opstellen van het Ontwikkelkader waren drie onderwerpen nog in onderzoek welke tot alternatieve scenario's voor de invulling kunnen leiden. Met het besluit van Rijswijk Wonen om de 23 eengezinswoningen te behouden zijn er nog twee scenario's over:

1. *De ontsluiting*
   De positie van de verkeerskundige aansluiting van de inrit van de parkeervoorziening van erboven gelegen woningen op de Sir Winston Churchilllaan. In dit bestemmingsplan is voor twee varianten ruimte geboden, te weten 1) een ontsluiting op de Churchilllaan vanuit het 'centrum' van Te Werve-Oost en 2) een ontsluiting meer naar het zuiden toe, ongeveer in het verlengde van de Van Vollenhovenlaan.
2. *Geheel of half verdiepte parkeergarage*
   Het geheel of half verdiept aanleggen van de parkeervoorziening (strook Churchilllaan – Karel Doormanlaan). Het geheel verdiepen van de parkeervoorziening langs de Sir Winston Churchilllaan verbetert de relatie tussen verschillende onderdelen van de ecologische zone en het verhoogt de ruimtelijke kwaliteit. In dit bestemmingsplan is ruimte geboden aan zowel het realiseren van een geheel verdiepte parkeergarage als voor een half verdiepte parkeergarage.

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



Ontwikkelkader. Uitgangspunt is dat voor beide onderwerpen ten tijde van de vaststelling een beslissing is genomen en de flexibiliteit voor deze opties uit het bestemmingsplan worden gehaald.

Bouwplan

Programma

In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van maximaal 600 woningen en 30 zorgwoningen. Zoals hierboven benoemd worden er nog verschillende scenario's onderzocht. Bepaalde scenario's bieden de mogelijkheid om het woningaantal te laten stijgen. Om deze reden is er in het bestemmingsplan rekening gehouden met het maximale woningaantal. Dit is alleen 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 belast. Binnen deze context is het wellicht ook mogelijk om binnen het plangebied 30 zorgwoningen toe te voegen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zal, zoals bovenstaand toegelicht, een verdere verfijning worden opgenomen, afhankelijk van gemaakte keuzes.

Van de maximaal 600 nieuwe woningen (en 30 zorgwoningen) wordt minimaal 50% gerealiseerd als sociale huur. Hoewel er daarmee minder sociale huurwoningen terugkomen dan in de huidige situatie, wordt op deze manier voorkomen dat teveel sociale huurwoningen verdwijnen. De gemeente heeft met Rijswijk Wonen en Synchroon afgesproken dat op de locatie Broodfabriek compensatie van het aantal sociale huurwoningen dat niet in de wijk terug komen plaatsvindt, zodat per saldo geen sociale huurwoningen verdwijnen. Dit is in 2022 ook vastgelegd in de Lokale Prestatieafspraken (LPA). De andere 50% van de woningen in Te Werve Oost worden middeldure en duurdere woningen, zowel huur als koop. Op deze manier wordt vrijwel elke doelgroep en prijsklasse bediend. Verder wordt er maximaal 600 m2 bvo aan dienstverlenende en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Het uitgangspunt van deze functies is dat deze een buurtfunctie vervullen en de functies zijn daarmee gericht op de toekomstige (en bestaande bewoners) van de wijk Te Werve (Oost). Gedacht kan worden aan een buurthuis, een sociale ondernemer, een nagelstudio, fysiotherapeut en/of adviesbureaus. Naast de hierboven genoemde eisen voorziet dit bestemmingsplan in de mogelijkheid om maximaal 30 zorgwoningen te realiseren. Dit is in lijn met de ambitie uit de NvU of een geclusterde woonvorm voor een bijzondere doelgroep kan worden ingepast. Gedacht wordt aan zorgwoningen voor mensen met een intensieve (24-uurs)zorgvraag.

Bebouwing en stedenbouwkundige inpassing

De bouwhoogte van de voorgenomen bebouwing loopt af van de Sir Winston Churchilllaan richting de Idenburglaan, om zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande wijk. De bebouwing aan de Karel Doormanlaan en de Idenburglaan variëren in bouwhoogte met een maximum hoogte van 14 meter. De bebouwing aan de Sir Winston Churchilllaan varieert eveneens in bouwhoogte en heeft een maximale hoogte van 37,5 meter (ter plaatse van de hoogteaccenten). De hogere volumes binnen het plan zijn gepositioneerd aan de Sir Winston Churchilllaan en liggen in het verlengde van de straten. Openingen in de bebouwing aan de Sir Winston Churchilllaan lopen door vanuit de straten om wandvorming te voorkomen en lucht te geven aan de Karel Doormanlaan. Dit om een openkarakter te behouden. Het gevoerde participatietraject heeft invloed gehad op de hoogten zoals opgenomen in het Ontwikkelkader en daarmee op de gekozen bouwhoogten in dit bestemmingsplan

Figuur 3 – Impressie vanaf de Churchillaan (bron: Structuurontwerp Mecanoo)

De bestaande wegstructuren van de wijk blijven behouden, maar aangepast omdat het uitgangspunt is dat er meer ruimte voor groen en langzaam verkeer is en minder ruimte voor de auto. De Karel Doormanlaan behoudt de hoofdstructuur van het plan en fungeert straks als sociaal park waar ontmoeting en activiteit wordt gestimuleerd. Het programma is op blok- en buurtniveau gemengd om verschillende typen bewoners te laten samen wonen en leven, wat bijdraagt aan de sociale duurzaamheid van de buurt. De openbare ruimte stimuleert ontmoeting en activiteiten en beoogt het gevoel van gemeenschap te vergroten. De collectieve tuinen spelen een grote rol in de sociale cohesie op blokniveau. Binnen het plan zijn speciale plekken zoals het mogelijke buurthuis en het mogelijke zorgcomplex aangewezen om diverse groepen bij elkaar te kunnen brengen. Het parkeren is binnen de bouwvelden opgelost door middel van (half)verdiept parkeren. De parkeeringangen zijn ter hoogte van de Idenburglaan om het verkeer binnen de wijk zoveel mogelijk te mijden. Op het dek van de (half)verdiepte parkeergarages worden (collectieve) tuinen aangelegd. De collectieve ruimtes nodigen uit tot spelen en ontdekken, deels door speelaanleidingen zoals verstopplekken, spannende paadjes, klim en klauterelementen en deels door speeltoestellen. Inzet is op zoveel mogelijk vergroenen waarbij biodiversiteit, ecologie, wateropvang en hittestress belangrijke thema's vormen.

Procedure

Participatie, inspraak en wettelijk vooroverleg

Er is afgezien van een formele inspraakprocedure conform de inspraakverordening, omdat er vanaf eind 2021 een intensief participatietraject loopt. Zo zijn er enquêtes, deurgesprekken en bewonersbijeenkomsten geweest. In juni 2022 is een projectcommissie opgericht en eind 2022 is er participatie geweest voor de Nota van Uitgangspunten met onder meer een inloop- en een informatiebijeenkomst. Daarna zijn de bewoners en belanghebbende een langere periode in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen op de Nota van Uitgangspunten. Ook na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten zijn de bewoners op de hoogte gehouden van de vertaling naar dit Ontwikkelkader. Daarvoor is een klankbordgroep gevormd, is er een wijkwandeling georganiseerd en in juni van dit jaar was er een inloopbijeenkomst in park De Driesprong. In het bestemmingsplan wordt de participatie van dit plan in chronologische volgorde benoemd en nader toegelicht. Omwonenden en belanghebbenden in de omgeving zullen opnieuw geïnformeerd worden tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan en in gelegenheid worden gesteld hun zienswijze in te dienen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Delfland, Veiligheidsregio Haaglanden en de GGD een reactie ingediend. Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het concept ontwerp van het bestemmingsplan omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven. De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert maatregelen die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van een incident vanwege de ligging bij Rijksweg A13 op circa 525 meter van het plangebied en DSM op circa 1.100 meter van het plangebied. 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. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen deze maatregelen worden meegenomen. GGD heeft aanleiding gezien om te adviseren over de voorgenomen planvorming. Deze adviezen zien toe op de thema's 'woningen en voorzieningen', 'groen, klimaatadaptatie, hittestress', 'mobiliteit en bereikbaarheid', 'geluid en geluidhinder', 'luchtkwaliteit' en 'bodemkwaliteit'. Van de adviezen is kennisgenomen en de adviezen zijn, daar waar deze toezien op aspecten die niet in dit bestemmingsplan kunnen worden geregeld, doorgegeven aan de ontwikkelaar die hiermee zoveel

mogelijk rekening tracht te houden. Tot slot heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan, omdat er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject
   Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu voor zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Rijswijk RegelRecht en op de gemeentelijke website. Tijdens de terinzagelegging wordt een informatiemoment georganiseerd op maandag 8 januari 2024. 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.

   Financiën
   Met het vaststellen van dit ontwerpbestemmingsplan worden geen financiële verplichtingen aangegaan. Rijswijk Wonen besluit op korte termijn welk scenario zij realiseert. Op dat moment is ook bekend hoe de openbare ruimte precies moet worden aangelegd en kunnen de kosten worden bepaald. In de nog te sluiten anterieure overeenkomst worden de keuzes en het kostenverhaal vastgelegd. De gemeentelijke plankosten tot dat moment zijn gedekt uit het voorschot van € 300.000,- dat Rijswijk Wonen heeft betaald. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden nadat de gemeentelijke kosten zijn gedekt door de gesloten anterieure overeenkomst.

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.0603bp bptewerveoost-ON01.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

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

Bijlage(n):
Geen