uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 21.095493
inlichtingen bij
doorkiesnummer

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

De Raad

betreft Ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Hofstede

datum
bijlage(n) -

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

2. **Kern informatie**

Aanleiding
Het voormalige sauna- en bowlingcomplex en tennispark Hofstede in de Landgoederenzone ligt al jaren braak. Ongeveer 10 jaar geleden is er brand geweest en sindsdien raakt het braakliggend terrein steeds meer overwoekerd. Dit is nog eens verergerd door het afbranden van de oude boerderij. De planontwikkeling voor deze locatie kent een jarenlange voorgeschiedenis met diverse initiatieven.
Om te voldoen aan de beleidsuitgangspunten vanuit de provincie is in een vroegtijdig stadium, vanaf de eerste schetsen in 2019, veelvuldig overleg geweest tussen de Projectontwikkelaar NU Projectontwikkeling, de gemeente en de provincie Zuid-Holland over de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan. In nauw overleg met de provincie, stedenbouw en de welstand en monumentencommissie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en is de positionering van de gebouwen, de massa en de openheid van het groen bepaald. De provincie heeft namelijk een belangrijke rol bij de invulling van de landgoederenbiotoop, waar de locatie onderdeel van is. Het voorliggende plan is een uitgelezen kans om dit verwaarloosde stuk Landgoederenzone een passende invulling te geven door het realiseren van het concept van een buitenplaats met een hedendaagse vorm. Daarbij gaat het niet alleen om het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit, maar ook om het uitbreiden van de recreatieve mogelijkheden voor wandelaars, het vergroten van de ecologische- en natuurwaarden, het toevoegen van openbaar toegankelijk gebied aan de Landgoederenzone en daarmee de recreatieve betekenis voor de stad. Met de herontwikkeling van deze locatie wordt door middel van particuliere investeringen bijgedragen aan een kwalitatieve opwaardering van een substantieel deel van de Landgoederenzone, een en ander conform de gemeentelijke visie op de Landgoederenzone om deze als ‘buitenplaats van de stad’ voor alle Rijswijkers aantrekkelijk te maken. Kortom, deze ontwikkeling is een verbetering voor de Landgoederenzone ten opzichte van de bestaande situatie en om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Bouwplan
De ontwikkeling van de buitenplaats bestaat uit natuurontwikkeling, landschapsbeleving, wonen en

recreatie. Een deel van het groen, zal ingericht aan de gemeente overgedragen worden. Naast een openbaar (wandel-)park worden er appartementen in een landhuis-stijl en grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het concept voor Hofstede is die van een nieuwe buitenplaats anno 2022. Ondanks het moderne concept wordt zoveel mogelijk geprobeerd om de woningen te bouwen met het cultuurhistorische karakter van vroeger. Zo wordt er gestreefd naar een zo maximaal mogelijke openheid voor het blikveld. Door een markant hoofdgebouw in een open landschap wordt het gebied deels teruggegeven aan de stad en sluit hierdoor weer beter aan op de karakteristiek van de Landgoederenzone. Het landhuis krijgt een royale voorruimte met een grote waterpartij, zoals het vroeger ook gedaan werd. In totaal biedt het plan ruimte aan 39 woningen. Het programma bevat meerdere twee-onder-een kapwoningen, appartementen, enkele rijwoningen en woningen in de vorm van een boerderij-ensemble.

Er wordt ingezet op de dure koopsegmenten. Hiermee wordt de doorstroming van de woningmarkt bevorderd doordat middeldure-huur- en koopwoningen weer vrijkomen. Het plan stelt het landschap centraal, de woningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap. Bij het ontwerp zijn daarom de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De nieuwe “footprint” wordt niet tot nauwelijks vergroot t.o.v. de oude situatie en de huidige planologische rechten;
- De visuele dwarsverbinding met de Van Vredenburchweg wordt hersteld;
- De oorspronkelijke loop van ‘t Julialaantje wordt teruggebracht;
- Het landschap wordt versterkt, deels openbaar toegankelijk en weer beter (be)leefbaar.

Het parkeren gebeurt op eigen erf en in een aantal parkeerkoffers voor de appartementen en de boerderijwoningen.



Indicatieve verkaveling

Vooroverleg en inspraak
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft – conform de gemeentelijke Inspraakverordening – ter inzage gelegen van vrijdag 23 juli 2021 tot en met vrijdag 16 september 2021. Vanwege de zomervakantie heeft het bestemmingsplan 8 weken ter inzage gelegen in plaats van de gebruikelijke 6 weken. Tijdens deze periode is op donderdag 2 september een digitale informatiemiddag georganiseerd.

Tijdens de terinzagelegging zijn 12 inspraakreacties ingediend. In de “Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Buitenplaats Hofstede” zijn de reacties samengevat en beantwoord. Deze nota is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De inspraakreacties hebben voornamelijk betrekking op de ontsluiting, het bouwverkeer, bouwhoogte en natuur.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn:
- De twee-onder-één kapwoningen zijn in zuidelijke richting verschoven waardoor een groenstrook ontstaat aan de zijde van de Sinjeur Semeynsweg;
- De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd;
- Er is door de gemeente een Multicriteria Analyse opgesteld waarin de verschillende ontsluitingen tegen elkaar zijn afgewogen;
- De maximale goothoogte van het landhuis van 16 meter is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast van 21 meter naar 20 meter;
- Op de verbeelding en in de regels is de ‘specifieke bouwaanduiding – dakterras’ opgenomen ter plaatse van het zuidwestelijke gedeelte van het landhuis.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Haaglanden, de gemeente Den Haag en de Provincie Zuid-Holland een reactie ingediend.
Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het voorontwerp 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 de Rijksweg A13 op circa 2200 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 en zullen deze worden meegenomen in het omgevingsvergunningspoor. Verder adviseert de VRH om het pad langs het streekdierentehuis bij calamiteiten te gebruiken als tweede calamiteitenontsluiting. Over de uitwerking hiervan moeten nog nadere afspraken worden gemaakt.
De gemeente Den Haag heeft verzocht om een planwijziging door de groenstrook langs de Broeksloot te vergroten en de bouwvlakken in zuidelijke richting te verschuiven. Naar aanleiding daarvan zijn de aangrenzende twee-onder-één kapwoningen een aantal meters verschoven waardoor er een bredere groenstrook ontstaat.
Tot slot heeft de Provincie Zuid-Holland ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan, omdat er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Voor de volledige beantwoording van de reacties en een overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar de “Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Buitenplaats Hofstede” die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

3. **Gevolgen en/of vervolgtraject**
Het ontwerpbestemmingsplan wordt nu voor zes weken ter inzage gelegd. De indieners van een inspraakreactie worden hiervan op de hoogte gesteld. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, Rijswijk RegelRecht en op de gemeentelijke website. 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, dan kan dat via www.rijswijk.nl/project/buitenplaatshofstede en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpbuitenplaatshofstede-ON01.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n):
Geen