

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 21.054616
inlichtingen bij
doorkiesnummer

ARCHIEFEXEMPLAAR

AKKOORD			
MANAGER	DOMEIN MAN.	DIR	Portef. Houder

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

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

betreft Ontwerpbestemmingsplan "Sterpassage"

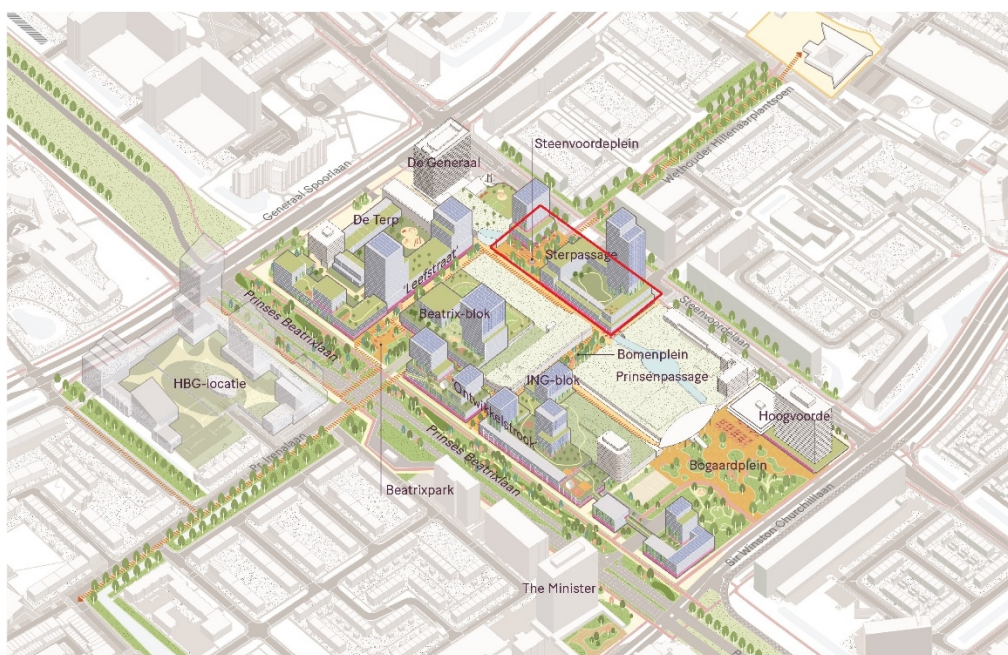
datum
bijlage(n)

1. Inleiding

Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpbestemmingsplan "Sterpassage" dat wij hebben vrijgegeven voor de formele terinzagelegging.

2. Kern informatieMasterplan In de Bogaard

Sterpassage Rijswijk CV I t/m IV (hierna: ontwikkelaar) zijn voornemens om de "Sterpassage", gelegen aan de noordoostzijde van winkelcentrum In de Bogaard aan de Steenvoordelaan, te herontwikkelen naar maximaal 510 woningen en circa 3.500 m² commerciële voorzieningen in de plinten, voor het overgrote deel binnen de kaders van het op 17 december 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan In de Bogaard.



Afbeelding Masterplan met De Sterpassage rood omkaderd

S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk van deze brief vermelden
en richten aan: Gemeente Rijswijk, RO/RMT, Postbus 5305, 2280 HH
Rijswijk

Het stadhuis is te bereiken met tram 17,
bus 22, 23, 30, 50 en 51
pagina 1 van 6

Deze herontwikkeling van de Sterpassage vormt een tweede belangrijke en grote stap in de gebiedstransformatie van In de Bogaard, omdat hier - conform het Stecrapport 'Toekomstbestendig In de Bogaard' uit april 2018 - een grote hoeveelheid vierkante meters winkeloppervlak wordt omgezet naar andere functies, waaronder woningbouw. Ook wordt met deze herontwikkeling een verdere invulling gegeven aan de ambitie uit het Masterplan om een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer dwars door In de Bogaard te realiseren. Daar waar met het recent vastgestelde bestemmingsplan 'De Terp' al de zogenaamde 'Leefstraat' mogelijk werd gemaakt, voorziet de herontwikkeling van de Sterpassage aansluitend daarop in een nieuw plein, het Steenvoordeplein, met ruimte voor ontmoeten en verblijven. Tevens draagt deze ontwikkeling bij aan de ambitie tot vergroening in de vorm van onder andere een grote groene daktuin en een bijdrage aan de herinrichting voor het omliggende openbaar gebied.

De herontwikkeling van De Sterpassage past in essentie binnen de kaders van het Masterplan en vormt zoals aangegeven een belangrijke bouwsteen in de gebiedstransformatie.

Bouwplan

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komen twee nieuwe gebouwen in het plangebied. Daar tussen in komt het nieuwe Steenvoordeplein, een nieuwe plek voor ontmoeten en verblijven die aansluit op de nieuwe 'Leefstraat' die dwars door de huidige Terp wordt gerealiseerd. Hier komt ruimte voor horeca in de plinten en ruimte voor terrassen op het plein. Ook langs de Steenvoordelaan is ruimte voor terrassen.



Plattegrond nieuwbouw (zwart) geprojecteerd over de bestaande situatie (bron: De Zwarte Hond)

Het totale woonprogramma bestaat uit een gevarieerd woonprogramma van maximaal 510 appartementen van circa 40 m² tot 120 m². De appartementen zullen in zowel huur als koop worden gerealiseerd. Minimaal 50% van de woningen wordt in het betaalbare segment ontwikkeld (aanvangshuur tot € 1.000,-, koop tot NHG koopprijs, conform definities zoals gehanteerd bij de Woningbouwimpuls van BZK). Het retailprogramma in de plinten bestaat uit detailhandel (geen supermarkten), horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en functies ten behoeve van ontspanning en vermaak.

Aan de noordzijde van het plangebied komt een nieuw gebouw (gebouw 1) van maximaal 55 meter hoog. De plint aan het plein wordt deels 9 meter en deels 15 meter hoog. Daarboven op komt de hoogbouw met in totaal binnen dit gebouw maximaal 110 woningen. In lijn met de Kwaliteitsleidraad In de Bogaard worden setbacks toegepast in het ontwerp. De gevels van het gebouw verspringen telkens na enkele bouwlagen een stuk naar binnen zodat de toren steeds smaller wordt naar boven toe en er een soort spiraal met vergroende dakterrassen naar boven toe ontstaat.



3D impressie gebouw 1 en het nieuwe Steenvoordeplein (bron: BARCODE architects)

De massa van gebouw 2 wordt gevormd door een rechthoekig basisdeel (zogenaamde 'stedelijke laag') van circa 4 lagen (van circa 15 meter hoog), waarna vervolgens de gevels terugvallen. Op deze stedelijke laag zijn aan de noord- en zuidzijde hoogteaccenten bedacht. De woontoren aan de noordzijde wordt circa 39 meter en de woontoren aan de zuidzijde circa 75 meter hoog. Het lagere tussendeel wordt circa 24 meter hoog. In totaal komen er in het gebouw maximaal 410 woningen.

In het binnenste deel van het gebouw komt ruimte voor het fietsparkeren en een parkeergarage voor bewoners. De toegang tot de inpandige parkeergarage, met ruimte voor circa 213 auto's, komt aan de Steenvoordelaan. De parkeergarage wordt volledig ombouwd met woningen, zodat deze vanaf de buitenzijde van het blok niet zichtbaar is. Sommige bewoners zullen een plek in deze nieuwe parkeergarage krijgen, anderen zullen een abonnement in één van de bestaande garages in In de Bogaard af moeten nemen. Potentiële kopers en huurders zullen hier door de ontwikkelaar in een vroegtijdig stadium over worden geïnformeerd.

In het ontwerp van gebouw 2 is ingezet op een groot, groen dak met verblijfskwaliteit voor de bewoners, aan de zijde van de Prins Johan Frisopromenade. Met de beplanting die op de daken komt, kan aangesloten worden bij het ecologische beplantingstype dat voor de openbare ruimte wordt nagestreefd. Daar waar dit mogelijk is, wordt ingezet op een natuur inclusief ontwerp. Het plan is om een WKO installatie te realiseren om zoveel mogelijk te voorzien in de energiebehoefte voor de nieuwe functies. De woningen zullen voldoen aan de meest actuele duurzaamheidseisen.



3D impressie gebouw 2 aan zijde Steenvoordelaan (bron: De Zwarte Hond)



3D impressie gebouw 2 met daktuin vanaf de Prins Johan Frisopromenade (bron: De Zwarte Hond)

Afwijkingen ten opzichte van het Masterplan In de Bogaard

Na het vaststellen van het Masterplan “In de Bogaard” zijn ontwerpstudies uitgevoerd voor de nieuwbouw ter plaatse van de Sterpassage. Deze studies hebben geleid tot een verdere uitwerking van de beoogde nieuwbouw, welke op een aantal punten afwijkt van het Masterplan. Dit heeft te maken gehad met voortschrijdend inzicht en nadere uitwerkingen van de gedachten en doelen van het Masterplan.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de kaders uit het Masterplan zijn als volgt:

- De passage vanaf de Steenvoordelaan naar het Steenvoordeplein is versmald van 36 meter naar 21 meter. Een compactere openbare ruimte werkt beter vanuit het oogpunt van nabijheid, herkenning en geborgenheid dan een royale. De omvang is echter nog ruim genoeg om te voorkomen dat het druk wordt en vormt nog altijd een royale entree met een nieuw verblijfsplein.

- De toren aan de zuidzijde is, mede in reactie op eerdere inspraakreacties, verlaagd van 100 meter naar 75 meter. Door de hoogbouw substantieel te verlagen ontstaat er een beter verblijfsklimaat op maaiveld, omdat het windklimaat en de schaduwwerking hierdoor verbeteren.
- Het hoogteaccent aan de noordzijde van gebouw 2 is verhoogd van 30 meter naar circa 39 meter en is verplaatst van het Steenvoordeplein naar de hoek Steenvoordelaan en Steenvoordepassage. Op deze manier verbetert de bezonningssituatie voor terrassen op het Steenvoordeplein, zonder dat dit onevenredig nadelige effecten heeft op de bezonning van omliggende woningen. Daarnaast ontstaat er een subtiele poortwerking waardoor de entree wordt gemarkeerd naar het Steenvoordeplein.
- Voor de nieuwe parkeergarage wordt niet het vanuit het Masterplan gewenste principe van dubbelgebruik toegepast. Deze garage wordt puur een bewonersgarage. Reden hiervoor is gelegen in het feit dat dubbelgebruik in dit geval slechts een heel beperkt effect zou hebben op de totale parkeerbalans van In de Bogaard en dat in de Steenvoordelaan bij voorkeur geen 'zoekverkeer' van winkelend publiek wenselijk is.

Het Q-team In de Bogaard heeft positief geadviseerd op het Voorlopig Ontwerp (VO) bouwplan van beide gebouwen. Bij de beoordeling van het VO zijn onder andere de aspecten bezonning, wind, verkeer, parkeren en m.e.r.-beoordeling meegewogen. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken en het bouwplan wordt aanvaardbaar geacht. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle aspecten opgenomen.

Participatie, inspraak en vooroverleg

Het participatietraject voor In de Bogaard en daarmee ook voor De Sterpassage was al gestart voordat de participatiewijzer was 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. Specifiek voor de herontwikkeling van de Sterpassage is op 8 juli 2020 een digitale bijeenkomst gehouden met omwonenden aan de Steenvoordelaan. Naar aanleiding van deze participatiesessie is er in het ontwerpproces voor gebouw 2 doorgegaan op een model dat tijdens de sessie de voorkeur genoot van de bewoners. De verlaging van de hoogste toren van 100 meter naar circa 75 meter kon daarbij op instemming rekenen. Nadien is het ontwerp verder uitgewerkt tot een VO bouwplan en de volumeopbouw nog enigszins, maar niet ingrijpend aangepast.

Omdat er in het kader van het vastgestelde Masterplan al verschillende participatiemomenten zijn geweest (met een formele inspraakprocedure) en er specifiek voor dit plan al op 8 juli 2020 een digitale bijeenkomst is gehouden, wordt afgezien van een formele inspraakprocedure op basis van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit is mede ingegeven door het feit dat het bouwplan sinds de digitale bijeenkomst, zoals beschreven, niet ingrijpend is gewijzigd.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar diverse overlegpartners gestuurd. Zowel het Hoogheemraadschap van Delfland als de Veiligheidsregio Haaglanden hebben een reactie ingediend. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft verzocht om de waterparagraaf nader uit te werken, uit te leggen op welke manier de wateropgave ingevuld wordt en aan te tonen, dat aan de richtlijn voor vasthoudmaatregelen voldaan wordt. Tevens heeft het Hoogheemraadschap verzocht om in de toelichting op te nemen op welke manier invulling wordt gegeven aan het Convenant klimaat adaptief 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 na de zomervakantie voor zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, Rijswijk RegelRecht, op de gemeentelijke website en in de nieuwsbrief. Tevens wordt tijdens de terinzagelegging een informatiebijeenkomst 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/sterpassage en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpSterpassage-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