

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 "Eikelenburg 4
woningen fase 9

datum 20 september 2022
bijlage(n) -

1. Inleiding

Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpbestemmingsplan "Eikelenburg 4 woningen fase 9" dat wij hebben vrijgegeven voor de formele terinzagelegging.

2. Kern informatie

Aanleiding

Op dit moment ligt de laatste fase (fase 9) ter voorbereiding van de nieuwbouwwijk Eikelenburgh. In fase 9 zouden in de oorspronkelijke opzet 85 appartementen gerealiseerd mogen worden. Dit is ook vastgelegd in het in 2012 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Eikelenburg'. In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en AM zijn destijds afspraken gemaakt over het percentage sociale woningbouw (30%) in geheel Eikelenburgh. Van deze 30% zouden genoemde 85 appartementen onderdeel zijn.

Rijswijk Wonen heeft haar grondpositie in Eikelenburgh op enig moment opgegeven, waarbij er geen afspraken zijn gemaakt over compensatie met de gemeente of AM. Rijswijk Wonen en AM hebben sindsdien wel gesprekken gevoerd over sociale woningbouw in deze laatste fase 9, maar die hebben niet tot iets geleid. De locatie Eikelenburgh is ook niet langer opgenomen in de Lokale prestatieafspraken 2022-2025. AM en de gemeente hebben tegen die achtergrond, gezien het feit dat er inmiddels 10 jaar voorbij is gegaan sinds het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan, een nieuwe blik geworpen op de invulling van deze laatste fase.

AM heeft een nieuw stedenbouwkundig plan ingediend dat door de gemeente is beoordeeld. In kwalitatieve zin is deze wijziging beoordeeld als een betere afronding van de wijk. In dat kader heeft het college d.d. 5 juli 2022 besloten in aanvulling op c.q. afwijking van de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en AM, om het programma van fase 9 in kwantitatieve zin aan te passen van 85 appartementen naar 36 grondgebonden woningen. Daarbij zijn afspraken gemaakt over het te realiseren programma en de betaalbaarheid.

4 van de 36 grondgebonden woningen komen door de aanpassing van het stedenbouwkundig plan buiten de bestemmingsgrens (en daarmee buiten het bouwvlak) te liggen. Door de herverkaveling wordt een klein gedeelte van de bestemming Groen langs de zuidrand van fase 9 onderdeel van de kavels. Vanwege bovenstaande redenen is voor deze 4 woningen een aanpassing nodig van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. De realisatie van de overige 32 woningen is binnen de regels van het huidige bestemmingsplan Eikelenburg mogelijk. Hier wordt op korte termijn een vergunning voor aangevraagd.

Voor de naamgeving van de woonwijk wordt in dit bestemmingsplan Eikelenburgh gebruikt. De naamgeving van het vigerende bestemmingsplan is 'Eikelenburg'. De toegepaste schrijfwijze is afhankelijk van het feit of de woonwijk danwel het bestemmingsplan wordt bedoeld.



Figuur 1 – Huidige bestemmingsplan

Bouwplan

Met een woningaantal van 36 woningen in fase 9, ontstaat een totaal van 258 woningen in Eikelenburgh. Het maximaal toegestane woningaantal van 295 woningen dat in het bestemmingsplan Eikelenburg is toegestaan, wordt dus niet overschreden.

De welstandnota bevat geen specifieke criteria voor Eikelenburgh. Wel is voor de gebiedsontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld in 2011. Het ontwerp van de 4 woningen zal geheel plaatsvinden in de stijl van de al gerealiseerde woningen in Eikelenburgh. Het plantsoentje met speelplek uit het oorspronkelijke plan blijft in het ontwerp gehandhaafd.



Figuur 2 – Bestaande situatie



Figuur 3 – Impressie plankaart fase 9

Participatie, inspraak en wettelijk vooroverleg

Er is afgezien van een formele inspraakprocedure, conform de inspraakverordening, omdat het om een kleine wijziging betreft van het bestemmingsplan, namelijk 4 woningen. Dit heeft een gering effect op de omgeving. Het aantal te realiseren woningen in fase 9 bedraagt 36 grondgebonden woningen. Zoals eerder werd gesteld mogen in het huidige maximaal 85 woningen worden

gerealiseerd. Dit worden er dus beduidend minder. Verder worden de woningen minder hoog (grondgebonden i.p.v. appartementen).

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland een reactie ingediend. Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan, omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven. Wel is gevraagd om ter juridische borging van de wateropgave de aanleg en instandhouding van de wadi in de planregels op te nemen. Een wadi is een groene greppel in het stedelijk gebied. Een wadi bergt regenwater en zuivert het, waarna het water infiltreert in de ondergrond. In overleg met Delfland is dit alleen in de bestemmingsplan-toelichting opgenomen. In overleg met Delfland is dit alleen in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Juridische borging in de planregels is niet mogelijk omdat de wadi buiten het plangebied van dit bestemmingsplan valt. 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. Tot slot heeft de Provincie Zuid-Holland ingestemd met het 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. 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/Eikelenburg en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpEikelnburg4wonf9-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