



Datum besluit B&W 27 augustus 2024
Forumverg. d.d. 10 september 2024
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie,
Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur S. Bisseswar
Doorkiesnummer (14) 070
Domein / Team Ruimte
Corsanummer 24.057952

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Te Werve Oost
2. Voorstel
 - 1) In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Te Werve Oost
 - 2) het bestemmingsplan 'Te Werve Oost' met het IDN: NL.IMRO.0603. bptewerveoost-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd in de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Te Werve Oost, gewijzigd vast te stellen
 - 3) bij het bestemmingsplan 'Te Werve Oost' geen exploitatieplan vast te stellen;
 - 4) de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.
3. Inleiding
Aanleiding

In het coalitieakkoord 'Gezonde groei, Rijswijkse koers 2022-2026' is opgenomen dat, in het kader van het thema Stadsontwikkeling, uitgangspunten geformuleerd moeten worden voor de herontwikkeling van Te Werve Oost. Dit mede om de belangen van inwoners te waarborgen. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het Ontwikkelkader dat op 10 oktober 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad.

De gemeente heeft samen met de woningcorporatie Rijswijk Wonen en ontwikkelaar Synchron de ambitie om de leefbaarheid in de wijk Te Werve Oost te verbeteren door de vernieuwing en uitbreiding van het woningaanbod 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. In het westelijke deel van de wijk heeft op verschillende plekken reeds sloop-nieuwbouw plaatsgevonden. Delen van de wijk zijn gerenoveerd en de openbare ruimte is al deels opnieuw ingericht. Het oostelijke deel van de wijk is als één van de laatste delen aan de beurt en is 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. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit 355 sociale huurwoningen. Dit zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen.

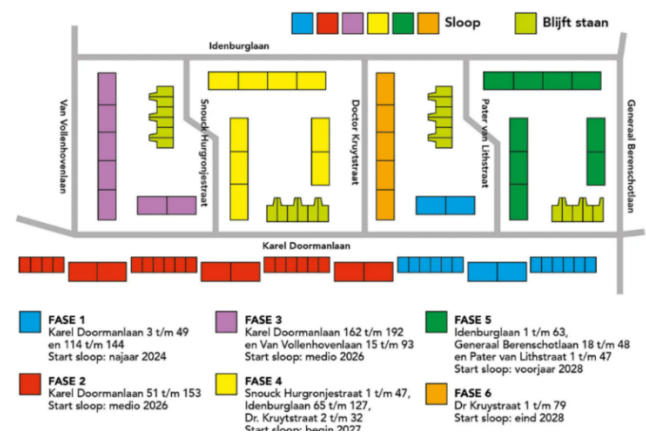


Het Ontwikkelkader biedt de mogelijkheid om circa 550 woningen terug te bouwen. Ten behoeve van lopende optimalisatiestudies is in het ontwerpbestemmingsplan de maximale mogelijkheid opgenomen om 630 woningen te realiseren. Inmiddels zijn deze studies uitgevoerd en is het programma bijgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch kader en biedt ruimte aan maximaal 583 woningen (bestaande uit 560 nieuwbouwwoningen en het behoud van 23 bestaande woningen). Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte aan 30 zorgwoningen met een intensieve (24-uurs)zorgvraag. Tot slot biedt het bestemmingsplan ruimte aan maximaal 600 m² bvo dienstverlenende en maatschappelijke functies.

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. De herhuisvestingsopgave van fase 1 is al helemaal afgerond.



Figuur 1 – Plangebied (rood omcirkeld)



Figuur 2- Fasering herontwikkeling plangebied

Van Nota van uitgangspunten tot 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. Al 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 is 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

Bovenstaande ambities zijn uitgewerkt in het Ontwikkelkader, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 10 oktober 2023.



Het Ontwikkeldkader dient als basis voor de anterieure afspraken en de planologische procedure. De NvU en het Ontwikkeldkader vormen tezamen de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Op het moment van opstellen van het Ontwikkeldkader waren drie onderwerpen nog in onderzoek, te weten behoud of sloop van de eengezinswoningen, half verdiept of geheel verdiept parkeren en de locatie van de ontsluiting. Inmiddels is hier duidelijkheid over. Rijswijk Wonen heeft besloten om de 23 eengezinswoningen te behouden. Op basis van de haalbaarheidsstudies heeft Rijswijk Wonen ook gekozen voor het realiseren van een geheel verdiepte parkeergarage in de strook tussen de Sir Winston Churchilllaan en Karel Doormanlaan. Deze extra investering verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van het plan. De ontsluiting van de parkeergarage naar de Sir Winston Churchilllaan komt aan de zuidzijde van het bouwplan ongeveer in het verlengde van de Van Vollenhovenlaan.

Bouwplan

Programma

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat van het totaal aantal te realiseren woningen (maximaal 583) 50% in het sociale huursegment dient te worden gerealiseerd. Hierdoor komen er minder sociale huurwoningen terug dan er nu staan, maar komt er wel een meer divers woonaanbod. Om de verlaging van het bestaande aanbod aan sociale huurwoningen tegen te gaan, heeft de gemeente met Rijswijk Wonen en Synchroon afgesproken dat er compensatie voor deze woningen plaatsvindt. Deze compensatie is gepland op de locatie Broodfabriek. Deze compensatie is contractueel vastgelegd tussen Rijswijk Wonen en Synchroon en is in 2022 ook vastgelegd in de Lokale Prestatieafspraken (LPA).

Voor de overige (50%) te realiseren woningen zal een verdeling komen tussen middeldure en duurdere woningen, zowel huur als koop. Op deze manier wordt vrijwel elke doelgroep bediend en is een wooncarrière in deze wijk mogelijk.

In het Ontwikkeldkader is opgenomen dat het woningaantal kan stijgen, wanneer de verdeling sociaal - markt en de woningtypologie in balans blijft. Ook mogen de verkeersstromen en de parkeerbalans het openbaar gebied, binnen het plangebied, niet extra belasten. Binnen deze context is het mogelijk om 30 zorgwoningen toe te voegen. Omdat deze zorgwoningen een intensieve (24-uurs)zorgvraag bieden zijn deze niet aan te merken als reguliere woningen. De zorgwoningen zijn in lijn met de ambitie uit de NvU om een geclusterde woonvorm voor een bijzondere doelgroep in te passen. In voorliggend bestemmingsplan wordt daarom ruimte geboden aan 30 zorgwoningen.

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, fysiotherapeut en/of adviesbureaus. De 600 m² bvo mag volledig benut worden voor een buurthuis of een combinatie van een buurthuis met maximaal 300 m² bvo voor overige maatschappelijke en dienstverlenende functies.

Bebouwing en stedenbouwkundige inpassing



Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande wijk loopt de bouwhoogte van de voorgenomen bebouwing af van de Sir Winston Churchillaan richting de Idenburglaan. De woongebouwen aan de Sir Winston Churchillaan staan op een basis van vier lagen hoog. De bebouwing aan de Karel Doormanlaan en de Idenburglaan variëren in bouwhoogte met een maximum hoogte van 15 meter. De bebouwing aan de Sir Winston Churchillaan 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 Churchillaan en liggen in het verlengde van de straten. In de nadere uitwerking wordt extra aandacht besteed aan het realiseren van 'setbacks' (terugliggende bouwlagen), waardoor de bebouwing luchtiger blijft. Tussen de woongebouwen die daar op staan zitten openingen van minstens 15 tot 20 meter breed. Openingen in de bebouwing aan de Sir Winston Churchillaan lopen door vanuit de straten om wandvorming te voorkomen en lucht te geven aan de Karel Doormanlaan. Dit om een open karakter te behouden.



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



De bestaande wegstructuren van de wijk blijven behouden, maar de inrichting wordt aangepast. Zo ontstaat er meer ruimte voor groen en langzaam verkeer is en is er minder ruimte voor de auto. De Karel Doormanlaan behoudt haar functie als de hoofdstructuur van het plan en fungeert straks als autoluwe straat waar ontmoeting en activiteit wordt gestimuleerd. Het programma is op blok- en buurniveau 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 halfverdiept parkeren. De parkeeringen worden zoveel mogelijk verspreid over de Idenburglaan, Karel Doormanlaan en aan de Generaal Berenschotlaan waardoor een evenwichtige verdeling van verkeer over de wijk plaatsvindt. Op het dek van de halfverdiepte 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 al 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 over de NvU met onder meer een inloop- en een informatiebijeenkomst. Daarna zijn de bewoners en belanghebbenden een langere periode in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen op de NvU. Ook na het vaststellen van de NvU zijn de bewoners op de hoogte gehouden van de vertaling naar het Ontwikkelkader. Daarvoor is een klankbordgroep gevormd, is er een wijkwandeling georganiseerd en in juni 2023 was er een inloopbijeenkomst in park De Driesprong. In het bestemmingsplan wordt de participatie van dit plan in chronologische volgorde benoemd en nader toegelicht.

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-ontwerpbestemmingsplan, omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven. De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert maatregelen te treffen die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van incidenten op de Rijksweg A13 op circa 525 meter van het plangebied of bij 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. De 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 de bodemkwaliteit. Van de adviezen is kennisgenomen en verwerkt waar mogelijk. De adviezen die niet in dit bestemmingsplan kunnen worden geregeld zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar die hiermee zoveel mogelijk rekening tracht te houden. Tot slot heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, omdat er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Te Werve Oost' heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Op 8 januari 2024 is een inloopbijeenkomst voor het ontwerpbestemmingsplan georganiseerd. Tijdens de terinzagelegging zijn er 11 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Te Werve Oost'. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op het woningaantal, de bouwhoogtes, mobiliteit en parkeren. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen. De jarenlange en intensieve participatie, die vooraf ging aan het bestemmingsplan heeft wel tot veel aanpassingen in het plan geleid. Ten opzichte van de Nvu is er naar aanleiding van participatie veel aangescherpt in het bestemmingsplan.

Andere zienswijzen betreffen onderwerpen zoals inkijk, aandacht voor groen of de bouw(overlast). Rijswijk Wonen neemt deze onderwerpen mee in de verdere participatie met betrekking tot de planvorming.

Wel hebben de zienswijzen indirect geleid tot wijzigingen. Het bestemmingsplan is bijvoorbeeld gewijzigd naar aanleiding van de openstaande scenario's ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan (bijv. wel/geen sloop 23 eengezinswoningen). Het besluit van Rijswijk Wonen tot het laten staan van de woningen heeft geleid tot een lager woningaantal in het bestemmingsplan. Dit wordt daarom gezien als een ambtelijke wijziging, ondanks de zienswijzen ook ingaan op het woningaantal.

De belangrijkste ambtelijke wijzigingen zijn:

- Aanpassing (verlaging) van het woningaantal van 600 woningen en 30 zorgwoningen naar 583 woningen en 30 zorgwoningen (n.a.v. haalbaarheidsstudie);
- Aan de randen van het plangebied en op de Karel Doormanlaan is de mogelijkheid om parkeerplaatsen op het maaiveld te realiseren toegevoegd aan de 'bestemming' verkeer in de regels van het bestemmingsplan (n.a.v. parkeerreseveringen voor (bezoekers)parkeren die in een later stadium nog kunnen worden aangelegd indien blijkt dat hier een tekort aan is);
- De aanduiding ontsluiting vanuit het centrum van Te Werve Oost naar de Sir Winston Churchilllaan is verwijderd, vanwege de definitieve beslissing voor de ontsluiting in het verlengde van de Van Vollenhovenlaan;



- Het doelsoorten en toetsingsdocument 'Natuurinclusief toekomstperspectief Te Werve Oost' is afgerond. In de regels van het bestemmingsplan wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting verwezen naar dit document. Bij de nadere planuitwerking moet worden voldaan aan de hierin gemaakte (beheer)afspraken. Bij de nadere uitwerking van het plan zal rekening gehouden moeten worden met deze inrichtingseisen. Het document is opgesteld om de natuurbiotopen (Primaire Ecologische verbinding en de Stadsbiotoop) die door het plangebied lopen te versterken en beschermen.
- Er is een (ruimtelijke) maatregelenafweging opgesteld voor het Kinderdagverblijf om maatwerkvoorschriften met betrekking tot geluid te kunnen verlenen. Deze notitie is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Te Werve Oost' en de bijbehorende Staat van Wijzigingen. Aangezien de aanpassingen zowel betrekking hebben op de toelichting (niet juridisch bindend) als op de regels en verbeelding is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

4. Beoogd effect

Het doel van het voorgestelde besluit is het vaststellen van het bestemmingsplan "Te Werve Oost". Met dit besluit is er een kader om behandeling en vaststelling van de omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen worden verleend zodat deze gerealiseerd kunnen worden.

5. Argumenten

- Op 10 oktober 2023 is het Ontwikkelkader "Te Werve-Oost Rijswijk" vastgesteld. De NvU en het Ontwikkelkader zijn voor de gemeente een toetsingskader en leidraad voor de verdere planuitwerking door Rijswijk Wonen en Synchroon. Naar aanleiding van de verdere planuitwerking door de partijen, voortschrijdend inzicht en input uit het participatietraject ontstaat steeds meer zicht op het beoogde en gewenste eindresultaat. Dit bestemmingsplan is de nadere uitwerking van de ambities uit het Ontwikkelkader en legt dit planologisch en juridisch vast zodat deze kaders ook getoetst kunnen worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van de woningen.
- De slechte kwaliteit van de bestaande woningen in Te Werve Oost 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. Voor Te Werve Oost is verduurzaming geen optie vanwege de huidige staat van sommige woningen. Daarom is gekozen voor sloop/nieuwbouw. Dat geeft de mogelijkheid om te verdichten; ruimte is schaars en de woningnood hoog. Het binnenstedelijk gebied 'Stadsas', is één van de 12 verdichtingslocaties waarover in de Woondeal Zuidelijke Randstad afspraken zijn gemaakt. Het plangebied is gelegen in de wijk Te Werve en grenst daarmee aan de deze Stadsas. De voorgenomen ontwikkeling levert met de realisatie van de eerste fases, bestaande uit ca. 115 woningen een bijdrage aan de afgesproken woningbouwproductie van 100.000 woningen tot 2025.
- Verder is er in de Stadvisie voor gekozen om ons deel van de woningbouwopgave vooral te bouwen en te intensiveren in de stedelijke woonmilieus, langs de Stadsas in gebieden die al bebouwd of in ontwikkeling zijn. Op die manier bouwen we een substantieel deel van de woningbouwopgave op een zo beperkt mogelijk grondoppervlakte. Zo behouden we de groene (buiten)plaatsen van Rijswijk en kunnen we deze ook versterken. Dit wordt ook zeer gewaardeerd door bewoners. Bij deze verdichtingsopgave staat de leefbaarheid van de wijk centraal.



6. Kanttekeningen

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebleken dat voor een aantal nieuwe woningen aan de Sir Winston Churchillaan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woningen wordt daarom een hogere waarde besluit genomen door de Omgevingsdienst Haaglanden. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan werd de mogelijkheden voor bronmaatregelen zoals een stil wegdek of het realiseren van afsluitbare buitenruimten nog onderzocht. Inmiddels is besloten dat het stille wegdek zal worden toegepast. Met de aanleg van een geluidreducerend wegdek op de Sir Winston Churchillaan kan een reductie worden verwacht van 2-3 dB. In de definitieve hogere waardenbesluit wordt het toepassen van stil wegdek als voorwaarde verwerkt. In de regels van dit bestemmingsplan is tevens een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van geluid opgenomen. Met deze voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangetoond moet worden dat aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt voldaan of aangetoond moet worden dat aan het hogere grenswaarden besluit en de daarin opgenomen maatregelen (stille wegdek) wordt voldaan. De meerkosten ten opzichte van een standaard type asfalt komen voor rekening van de corporatie. Dit is vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst.

Parkeren

De ambitie is om van het nieuwe Te Werve Oost een autoluwe wijk te maken. Belangrijk middel hiertoe is het afvangen van een groot deel van het autoverkeer door middel van een nieuwe aansluiting op de Sir Winston Churchillaan, in het verlengde van de Van Vollenhovenlaan. Het parkeren wordt grotendeels opgelost in parkeergarages. Op straat kan hierdoor prioriteit worden gegeven aan voetgangers en fietsers en ontstaat ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige en groene openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en spelen. Doorgaand autoverkeer door de wijk wordt ontmoedigd en de wijk wordt ingericht conform het STOMP-principe waarbij voetgangers, fietsers en deelmobiliteit prioriteit krijgen op de privéauto. Hiermee wordt voldaan aan de beleidskaders zoals opgenomen in het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 om gebiedsontwikkelingen als vliegwiel voor mobiliteitstransitie in te zetten.

Gelet op voorgaande is in de NvU en het daarop volgende Ontwikkelkader een specifieke gebiedsnorm opgenomen voor het plangebied. Vanwege de ambitie voor een autoluwe wijk is dit een lagere gebiedsnorm dan de Nota Parkeernormen (figuur 4).

Gebiedsnorm Te Werve woningcategorieën	type/GBO	kentallen bewoners inclusief bezoek (0,2 pp)
grondgebonden, koop, groot	vrijstaand	2,1
grondgebonden, koop, middelgroot	2-onder-1-kap	1,8
grondgebonden, koop, klein	tussen/hoek	1,6
etage, koop, groot	> 120 m ²	1,5
etage, koop, middelgroot	80-120 m ²	1,3
etage, koop, klein	50-80 m ²	1,2
etage, koop, micro	< 50 m ²	0,8
grondgebonden, huur, groot	> 120 m ²	1,4
grondgebonden, huur, middelgroot	80-120 m ²	1,3
grondgebonden, huur, klein	50-80 m ²	1,1
etage, huur, groot	> 120 m ²	1,3
etage, huur, middelgroot	80-120 m ²	1,0
etage, huur, klein	50-80 m ²	0,8
etage, huur, micro	< 50 m ²	0,6
kamerverhuur, zelfstandig ¹		0,5
kamerverhuur, niet-zelfstandig		0,2
serviceflat		0,4

Figuur 4- Parkeernormen ontwikkeling Te Werve Oost (bron: Ontwikkelkader, vastgesteld op 10-10-23')



Deze specifieke gebiedsnorm is gebaseerd op waargenomen autobezit onder Rijswijkse huishoudens die wonen in vergelijkbare woningen op vergelijkbare locaties. Voor de huidige bewoners in het plangebied waarvan de woning niet wordt gesloopt, geldt dat zij hun huidige parkeerrechten behouden in het openbaar gebied. Nieuwe bewoners parkeren mogen niet in de openbare ruimte parkeren en komen dan ook niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Uit het verkeer-en parkeeronderzoek (Royal Haskoning DHV, d.d. 28-11-2023) is gebleken dat met deze norm een maximale parkeerbehoefte van 638 parkeerplaatsen voor de woningen geldt, inclusief bezoekersparkeren. Dit gaat om een worst-case situatie, gezien het onderzoek nog rekening hield met maximale aantallen van 630 woningen. Daarnaast is sprake van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In een woongebied is de parkeerdruk overdag meestal 50% van wat deze in de avonduren is. Dit maakt dat er overdag een restcapaciteit is en dubbelgebruik kan worden toegepast. De voorzieningen die in het plan voorzien zijn, trekken juist overdag hun bezoekers. Volgens de parkeerbehoefte uit het ontwikkelkader zouden er 18 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor de voorzieningen. Deze parkeerbehoefte kan worden opgevangen binnen de restcapaciteit van de woningen overdag. In de te realiseren parkeergarages in het plangebied is ruim voldoende capaciteit om in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de nieuwbouwwoningen te voorzien. Voor bezoekers van de woningen geldt dat de parkeernorm hiervoor 0,2 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Hiervan wordt 0,1 pp direct aangelegd en wordt 0,1 pp als reservering opgenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte. Indien uit monitoring volgt dat in het plangebied onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn zullen deze parkeerplaatsen op kosten van de initiatiefnemer worden aangelegd.



Fietsparkeren

Voor het aantal fietsparkeerplaatsen is getoetst aan de 'concept beleidsregels bergingen nieuwe woongebouwen'. Met het voorlopige programma is berekend dat er 1.172 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. In het plangebied is voldoende ruimte voorzien om aan de maximale fietsparkeergelegenheid te voldoen. Het aantal fietsparkeerplaatsen dat voor de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied dienen te worden gerealiseerd, is berekend aan de hand van de fietsparkeernormen van de CROW (Fietsparkeerkencijfers 2019 voor voorzieningen). Dit resulteert in een minimale fietsparkeerbehoefte van 12 fietsparkeerplaatsen en een maximale fietsparkeerbehoefte van 30 fietsparkeerplaatsen. In de regels van dit bestemmingsplan is een verplichting opgenomen ten aanzien van fietsparkeren, om te borgen dat de fietsparkeergelegenheid ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Ecologie

Ten behoeve van het plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In navolging op de ecologische quickscan is een nader ecologisch onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleermuis uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Op grond van het nader onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plan dat middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, enkel effect heeft op de gewone dwergvleermuis. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen er in totaal zes zomer- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden weggenomen. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor flora-en fauna-activiteiten (voorheen: ontheffing Wnb) benodigd evenals het treffen van maatregelen. De omgevingsvergunning is aangevraagd op 29 februari 2024.

Binnen en grenzend aan het plangebied wordt door de gewone dwergvleermuis gevoerageerd en er vliegen dieren over het plangebied. De bomenrij gelegen aan de Karel Doormanlaan is onderdeel van het essentieel foerageergebied van gewone dwergvleermuis. De groenstructuren blijven zoveel mogelijk behouden. Ook wanneer groenstructuren rondom het plangebied blijven behouden, dienen maatregelen getroffen te worden om tijdelijke en permanente verstoring op deze structuren te voorkomen. Maatregelen bestaan onder andere uit:

1. De groenstructuren dienen gedurende de werkzaamheden, maar ook in de gebruiksfase, in de periode tussen zonsondergang en zonsopkomst, vrij te zijn van kunstlicht.
2. Het lichtplan van de nieuwe situatie dient getoetst te worden door een ecooloog.

De aanvraag voor de benodigde ontheffing is ingediend voor flora- en fauna-activiteiten als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. Aangezien een ontheffing kan worden verkregen voor de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen worden toegepast in het planvoornemen staat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.



Bedrijven en milieuzonering

De bedrijvigheid in en om het plangebied vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Andersom vormen de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering voor omliggende, bestaande bedrijven. Binnen het plangebied wordt functiemenging toegestaan, door op pandniveau zowel de woonfunctie als maatschappelijke en dienstverlenende functies toe te staan. In de feitelijke situatie is aan de Karel Doormanlaan één kinderdagverblijf gevestigd. Het maatgevende hinderaspect bij een kinderdagverblijf betreft geluid. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Alleen geluidsbronnen die relevant zijn voor wettelijke toetsing aan het Activiteitenbesluit zijn meegenomen in de berekeningen. Dit betreft de installaties op het dak en de parkeerbewegingen op het terrein van het kinderdagverblijf. Voor de geluidspieken is er sprake van een overschrijding van 2 dB in de avondperiode. Dit wordt veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren in de avondperiode. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de totale geluidsimmissie ten gevolge van alle bronnen, inclusief menselijk stemgeluid. De overschrijdingen van de geluidspieken in de dagperiode worden ook veroorzaakt door het stemgeluid van kinderen.

Het kinderdagverblijf kan voldoen aan het Activiteitenbesluit (mits er maatwerk wordt aangevraagd voor geluidspieken in de avondperiode als gevolg van het dichtslaan van autoportieren). Er is dan geen sprake van een belemmering van de bedrijfssituatie en de nieuwbouwwoningen hoeven dan niet voorzien te worden van een dove gevel. Door het kinderdagverblijf is in juli een verzoek tot het treffen van maatwerk ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Onderdeel van dit verzoek tot maatwerk, is een maatregelafweging. Deze maatregelafweging is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. Uit deze maatregelafweging volgt dat het treffen van maatregelen bij zowel de bron als de ontvanger, niet mogelijk is dan wel op stedenbouwkundige of financiële bezwaren stuit. Het treffen van deze maatwerkvoorschriften loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Er is voldoende zicht op het verkrijgen van de maatwerkvoorschriften. Bij de nadere planuitwerking zal er voor gezorgd worden dat een niet-woonfunctie, bouwkundig wordt afgescheiden van de woningen.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Op basis van het Besluit milieueffectrapportage moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. De meldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Op basis van de meldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. In dit kader is voor dit plan een meldnotitie opgesteld. Deze meldnotitie is op 29 november 2023 bij de gemeente ontvangen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapport.



7. Financiën

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatie kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Om het kostenverhaal te verzekeren en om eventuele planschade bij de initiatiefnemer neer te leggen, is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is een exploitatiebijdrage overeengekomen. Deze bijdrage omvat een bijdrage in de plankosten. Ook is overeengekomen dat de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico de openbare ruimte inricht. De gemeente doet voor de herinrichting van de Karel Doormanlaan, die anders op korte termijn door de gemeente heringericht zou moeten worden, een eenmalige vaste bijdrage van € 1.400.000,=. Ten behoeve van deze bijdrage wordt in het voorstel voor de programmabegroting 2025 – 2028 in het investeringsplan Wegen in jaarschijf 2028 een bedrag opgenomen van € 1.400.000,= ten behoeve van de gemeentelijke bijdrage aan de herinrichting van de Karel Doormanstraat binnen het plangebied Te Werve Oost. De toezegging van deze bijdrage is gedaan onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor de realisatie van het project is het noodzakelijk dat de gemeente een deel van het huidige openbaar gebied ter grootte van 3.569m² overdraagt aan Rijswijk Wonen. Op basis van een grondexploitatieberekening is de koopsom voor deze gronden vastgesteld op € 0,=. Dit in verband met de grote onrendabele top van het project als geheel. Het gaat hier om smalle strookjes grond die niet zelfstandig te ontwikkelen zijn.

Na realisatie van het project en de aanleg van het openbaar gebied zal Rijswijk Wonen gronden ter grootte van 2.234m² ten behoeve van het openbaar gebied overdragen aan de gemeente. De koopsom voor deze gronden bedraagt eveneens € 0,=.

8. Vervolg

Het vastgesteld bestemmingsplan 'Te Werve Oost' wordt binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd. Een belanghebbende en degene die tijdig zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kunnen gedurende de terinzagetermijn beroep instellen bij de Raad van State. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, wordt het beroep niet ontvankelijk verklaard. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de beroepsgronden niet meer worden aangevuld.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Als beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht, voordat het besluit geheel of gedeeltelijk in werking treedt.

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan dient analoog en digitaal gepubliceerd te worden in Nieuwsblad Rijswijk en het Gemeenteblad. De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.





10. Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Te Werve Oost'
- Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Te Werve Oost'
- Publicatie vastgesteld bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 september 2024
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 27 augustus 2024, nr.

BESLUIT:

- 1) In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Te Werve Oost
- 2) het bestemmingsplan 'Te Werve Oost' met het IDN: NL.IMRO.0603. bptewerveoost-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd in de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Te Werve Oost, gewijzigd vast te stellen
- 3) bij het bestemmingsplan 'Te Werve Oost' geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4) de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 september 2024

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin