

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 "De Terp"

datum
bijlage(n)

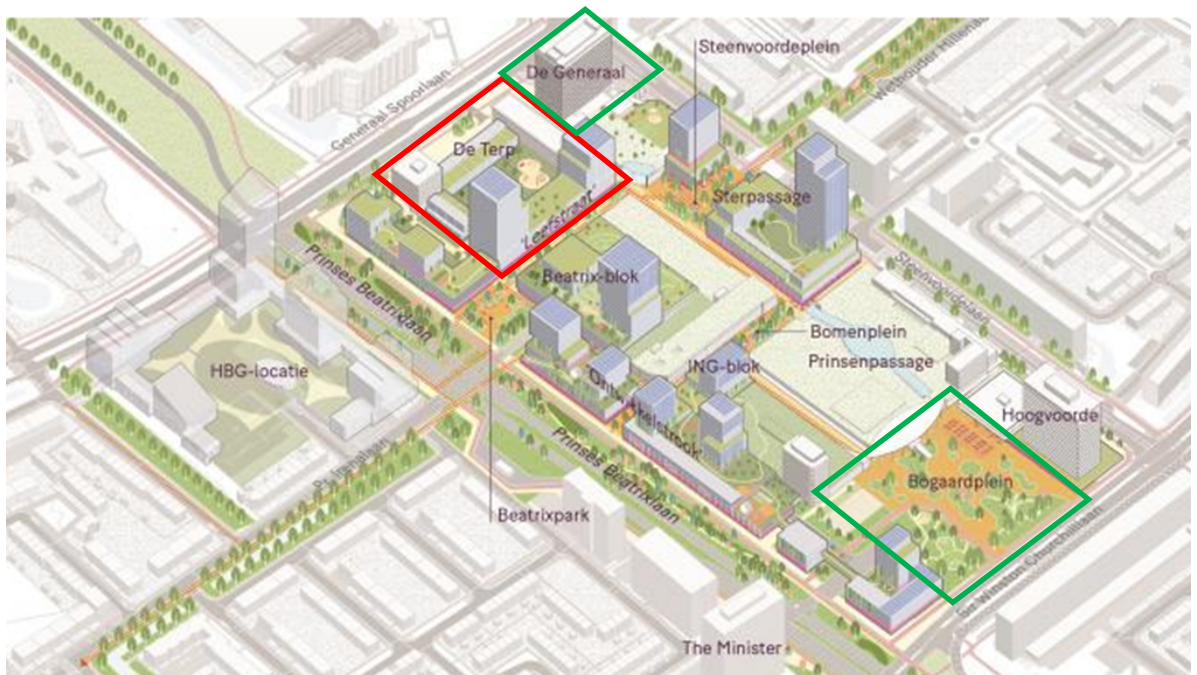
1. Inleiding

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

2. Kern informatie

Masterplan In de Bogaard

Beryllus De Terp Ontwikkeling B.V. en Beryllus De Terp Parkeren B.V. zijn voornemens om "De Terp", gelegen op de hoek van de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan, te herontwikkelen naar woningen en commerciële voorzieningen, binnen de kaders van het op 17 december 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan In de Bogaard.



Afbeelding Masterplan met De Terp rood omkaderd en de in uitvoering zijnde plannen groen omkaderd

Deze herontwikkeling van De Terp vormt een 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 winkelopervlak wordt omgezet naar andere functies, waaronder woningbouw. Ook wordt met deze herontwikkeling invulling gegeven aan de ambitie uit het Masterplan om een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer dwars door In de Bogaard te realiseren (verderop 'Leefstraat' genoemd), alsmede aan de ambitie tot vergroening, in de vorm van een grote groene binnentuin centraal in het her te ontwikkelen complex.

Specifiek over De Terp wordt in het Masterplan gesteld dat er een compacte woonbuurt komt met winkels- en voorzieningen in de plint aan de te realiseren 'Leefstraat'. Er is tevens plek voor hoogte-accnten met een diversiteit aan woningen. In het Masterplan is het schetsontwerp voor De Terp reeds vastgelegd. Het voorlopig ontwerp voldoet nog altijd aan deze opzet. De herontwikkeling van De Terp, zoals onderstaand beschreven, past daarmee volledig binnen de kaders van het Masterplan en vormt zoals aangegeven een belangrijke bouwsteen in de gebiedstransformatie.

Bouwplan

De ontwikkeling van De Terp bestaat uit de sloop van een groot deel van de bestaande bebouwing, met name van het pand/bouwwolume waar voorheen de V&D gevestigd was. Een deel van de bebouwing langs de buitenranden van De Terp wordt "gestript" en getransformeerd. Uitzondering zijn de bouwwolumes op de noordoostelijke en -westelijke hoek, waarin vanaf de 3e bouwlaag bestaande woningen aanwezig zijn; deze blijven intact en krijgen op de onderste bouwlagen enkel een andere bestemming. Hieronder volgt per onderdeel een korte toelichting:

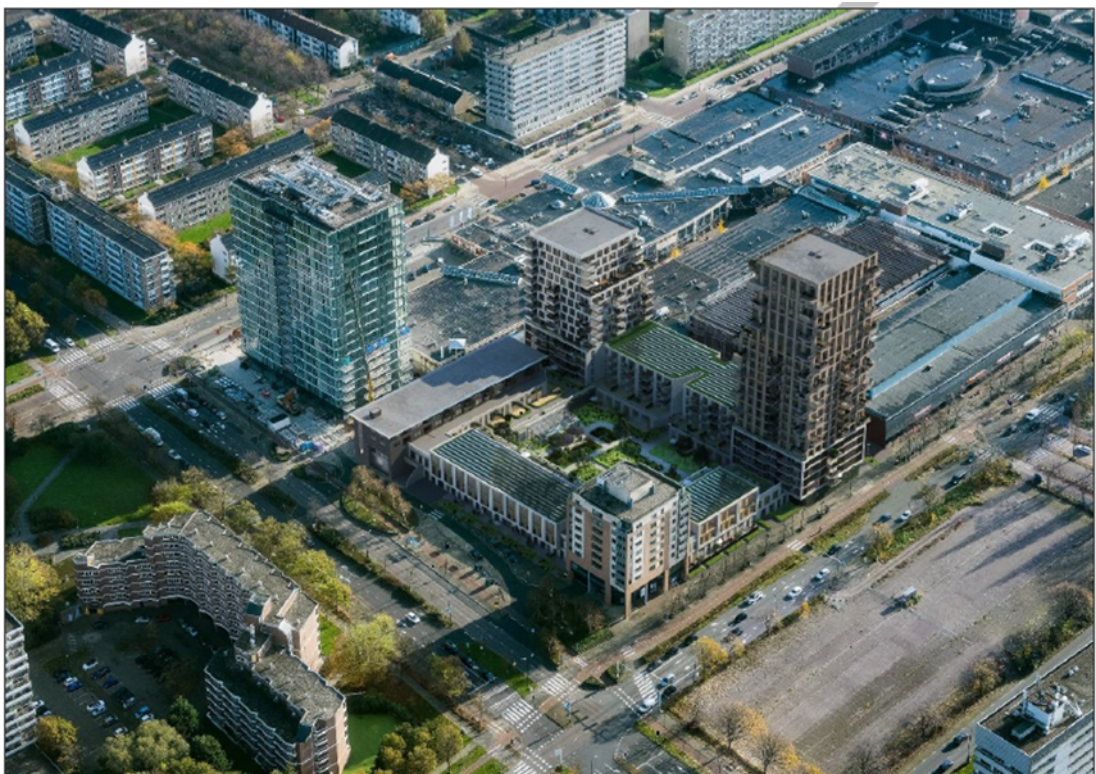
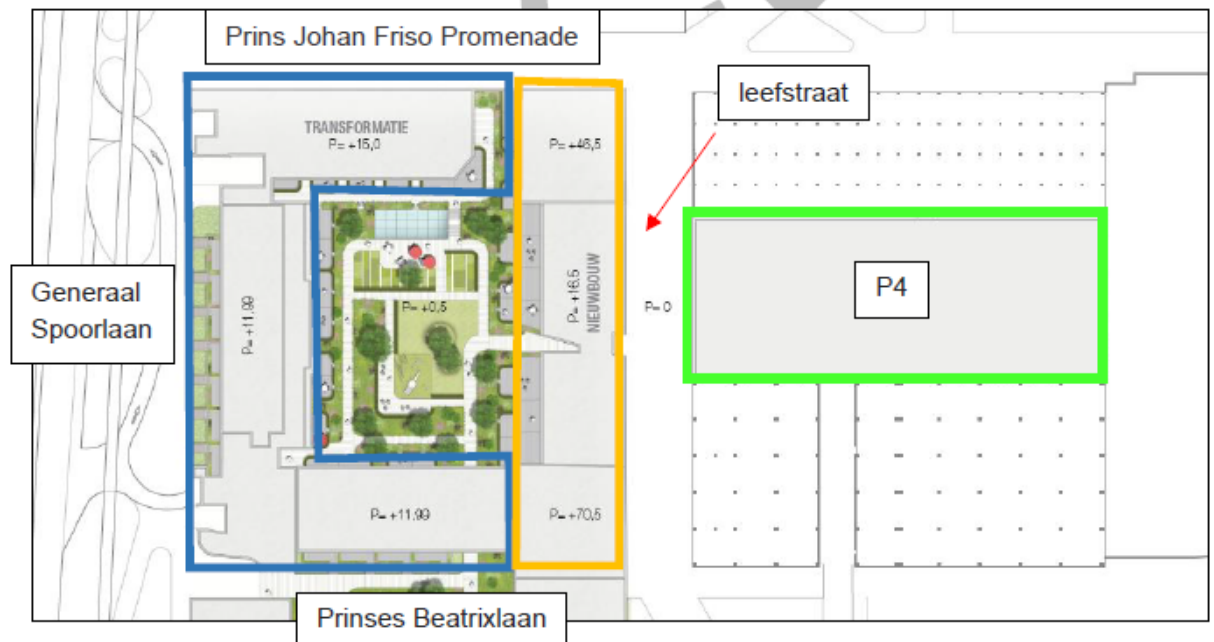
- De bestaande bebouwing wordt zoals gezegd grotendeels gesloopt en in het nieuwbouwdeel vervangen door een rechthoekig bouwwolume met 5 bouwlagen en hoogbouw-accnten aan de uiteinden. Deze krijgen respectievelijk 15 bouwlagen (aan de Prins Johan Friso Promenade) en 23 bouwlagen (aan de Prinses Beatrixlaan) en bouwhoogten van respectievelijk circa 47 en 71 meter.
Het nieuwe bouwwolume wordt smaller dan het bestaande, zodat tussen de nieuwbouw en parkeergarage P4 een Leefstraat c.q. langzaam verkeersverbinding tussen de Prins Johan Frisopromenade en de Prinses Beatrixlaan ontstaat met een breedte van circa 14 meter. In het nieuwe complex worden hoofdzakelijk woningen gerealiseerd. Uitzondering hierop vormt de begane grond, waar commerciële voorzieningen zijn beoogd. In dit deel worden – op basis van het huidige bouwplan - circa 266 huurwoningen en 32 koopwoningen gerealiseerd;
- Het transformatiedeel, de buitenranden van het bouwblok langs de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan, wordt grotendeels "gestript" en getransformeerd tot woningen. In totaal worden 47 koopwoningen in dit deel gerealiseerd. Tussen het nieuwbouw- en transformatiedeel ontstaat door de sloop van de huidige overdekte winkelpassage een open ruimte op het dak van parkeergarage P5. Deze ruimte, omsloten door de nieuwe woningen, wordt ingericht als collectieve groene binnentuin.
Het bestaande bouwblok langs de Prins Johan Friso Promenade wordt op de begane grond en een deel van de 1e verdieping getransformeerd ten behoeve van commerciële voorzieningen. Op de rest van de 1e verdieping worden woningen gerealiseerd. De parkeerkelder P5 onder het transformatiedeel wordt gehandhaafd;
- Door de realisatie van de Leefstraat komt parkeergarage P4, nu nog omsloten door bebouwing, aan de noordzijde vrij te liggen. Aan deze zijde van P4 is op de begane grond de realisatie van een fietsenstalling en een commerciële voorziening met een bruto vloeroppervlakte van circa 100 m² voorzien. Tevens wordt de indeling van de begane grond en de bovenliggende parkeerlagen mogelijk geoptimaliseerd. Tot slot wordt op de bovenste bouwlaag van P4 een dakconstructie met zonnepanelen geplaatst.

Het bouwplan is zowel in schetsontwerp als in voorlopig ontwerp fase in het Quality Team In de Bogaard besproken. Het Quality Team heeft daarbij de ontwerpvoorstellen beoordeeld op grond van het Masterplan en de Kwaliteitsleidraad. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in het ontwerp (architectonisch, landschappelijk en stedenbouwkundig). Ook het definitief ontwerp van het bouwplan zal door het Quality Team beoordeeld worden.

Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse

(milieu)planologische aspecten bekeken en onderzocht. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken.

In de afbeelding hieronder zijn de bovengenoemde drie onderdelen weergegeven met het transformatiedeel in het blauw, het nieuwbouwdeel in het geel en P4 in het groen en centraal tussen transformatie en nieuwbouw de grote groene binnentuin.



3D-impressie bouwplan

Participatie, inspraak en vooroverleg

De gemeente Rijswijk heeft spelregels opgesteld voor (burger)participatie in de participatiewijzer voor interne organisatie. Het participatietraject voor In de Bogaard en daarmee ook voor De Terp was al gestart voordat deze spelregels waren 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 gemotiveerd is wat er met de resultaten van de participatie en inspraak is gedaan. Ook de als raad bent u in deze trajecten middels diverse presentaties en Forum-avonden betrokken. Omdat er in het kader van het vastgestelde Masterplan al verschillende participatiemomenten zijn geweest, ook specifiek met direct omwonenden van De Terp, en er in dat kader een formele inspraakprocedure is doorlopen, is afgezien van een formele inspraakprocedure op basis van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit is mede ingegeven door het feit dat het bouwplan voor De Terp sindsdien niet ingrijpend is gewijzigd en volledig in het Masterplan past. Met bewoners van de Prins Johan Frisopromenade, direct grenzend aan De Terp, wordt tevens nauw contact onderhouden door de Omgevingsmanager van In de Bogaard.

Wel is het concept ontwerpbestemmingsplan 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 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. 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 nu voor zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, Rijswijk RegelRecht, op de gemeentelijke website en in de nieuwsbrief. Tevens wordt tijdens de terinzagelegging op 15 maart een digitale 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. Een ieder is in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Na afronding van de zienswijze procedure wordt het bestemmingsplan volgens huidige planning in de raadsvergadering van 22 juni 2021 ter vaststelling aangeboden.

4. Bestemmingsplan inzien?

Als u het ontwerpbestemmingsplan wilt inzien, dan kan dat via www.rijswijk.nl/project/de-terp en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpDeTerp-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