

uw kenmerk -
uw brief van -
ons kenmerk 21.034969
inlichtingen bij F.D.J. de Bruijn
doorkiesnummer (070) 326 1057

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 Bouwplan Buitenpoort Parkrijk en
ontwerpbestemmingsplan "'t Haantje - H1.3C"

datum
bijlage(n) -

Inleiding

Hierbij informeren wij uw raad over het feit dat – na een lange periode van planvorming – invulling gegeven kan worden aan één van de meest prominente plekken in Parkrijk en RijswijkBuiten. De locatie 'Buitenpoort Parkrijk' maakt onderdeel uit van de zogenaamde knoop zoals omschreven in het Masterplan Rijswijk Zuid. De locatie bevindt zich direct aan het Wilhelminapark, op een plek die uw raad in het beeldkwaliteitplan heeft aangemerkt als wijkaccent. Zowel met de programmatische als ook de architectonische invulling is er in geslaagd voor deze locatie een plan te ontwikkelen dat recht doet aan de locatie en ambities. Vormgegeven door een vrije compositie van drie gebouwen die aansluit op de parksetting, in combinatie met een frisse en positieve uitstraling, wordt invulling gegeven aan het realiseren van een wijkaccent waarmee Parkrijk en RijswijkBuiten zich kunnen identificeren.

Tevens zijn wij verheugd dat er, op deze prominente plek, ook kan worden voorzien in de ambitie om van RijswijkBuiten een wooninclusieve wijk te maken. Het te realiseren programma, bestaande uit vrije sector huurappartementen en zorgappartementen voor kwetsbare ouderen, is een welkome toevoeging aan het bestaande aanbod in RijswijkBuiten en past binnen de doelstellingen van de nog door uw raad vast te stellen Woonzorgvisie.

Het door Dura Vermeer ontwikkelde bouwplan wordt afgenomen door Bouwinvest en Bouwinvest Healthcare. De zorgappartementen worden geëxploiteerd door Cardia, in Rijswijk reeds bekend van Onderwatershof. Cardia was, mede vanwege lange wachtlijsten, actief op zoek naar uitbreidingsruimte in Rijswijk en omgeving in de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. Met het Wilhelminapark als achtertuin is Cardia bijzonder verheugd op deze locatie hun intrek te kunnen nemen.

Wij hebben besloten met toepassing van de coördinatieregeling een ontwerpbestemmingsplan samen met twee ontwerpomgevingsvergunning in procedure te brengen. Omdat uw raad een formele rol heeft, te weten het vaststellen van het bestemmingsplan, informeren wij u met deze brief.

1. Kern informatie

Initiatief

Op 1 december 2020 heeft het college een koop- en realisatieovereenkomst vastgesteld. Daarmee heeft het college ingestemd met het beoogde programma, 54 zorgeenheden en 90 huurappartementen en tevens een inspanningsverplichting op zich genomen de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Dura Vermeer heeft twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend. Beide aanvragen zijn getoetst en de ontwerpomgevingsvergunningen worden samen met het ontwerpbestemmingsplan met toepassing van de coördinatieregeling in procedure gebracht.

Uw raad heeft in 2016 besloten de mogelijkheid te creëren om de voorbereiding en bekendmaking van o.a. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen te coördineren op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in woongebied 't Haantje (Parkrijk). Het bestaande Wilhelminapark wordt hier verweven met het woongebied. Een golvende bebouwingswand langs het park sluit aan op de Engelse landschapsstructuur van het park en de glooiingen in het parklandschap.

Het stedenbouwkundig concept voor 't Haantje (Parkrijk) wordt hoofdzakelijk benaderd vanuit het geheel, met als kenmerkende hoofdstructuren de Prinses Beatrixlaan en Laan van 't Haantje, de interne hoofdlanen, en het Wilhelminapark. De randen van het gebied hebben een formele en statige uitstraling. Achter deze 'schil' bevinden zich kleinschalige buurtjes met een informeel en intiem karakter. Daar waar 't Haantje grenst aan het Wilhelminapark kan men wonen in een parkachtige setting. Het plangebied voor H1.3c bevindt zich nabij het Wilhelminapark (afbeelding 1.1).



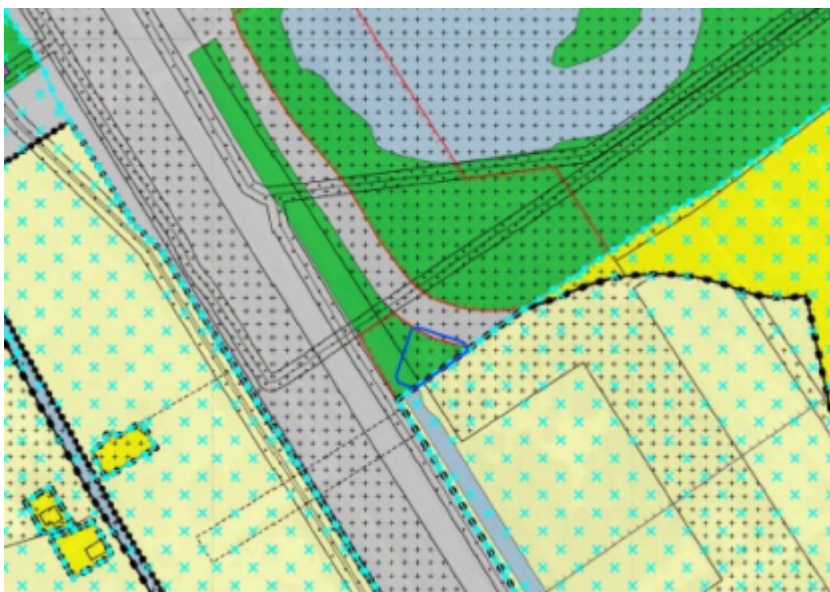
Afbeelding 1.1: uitsnede Structuurkaart Rijswijk Buiten (de globale ligging van het plangebied is rood omcirkeld)

Bouwplan en programma

Het voorliggende bestemmingsplangebied ligt in het noordwestelijke deel van Parkrijk, grenzend aan de Prinses Beatrixlaan en het Wilhelminapark. Het gebied ligt momenteel braak. Het bouwplan omvat in totaal 144 wooneenheden, waarvan 54 zorgwoningen voor kwetsbare ouderen en 90 huurappartementen met een oppervlakte variërend tussen de 50 en 80 m². Het programma is verdeeld over drie gebouwen:

- In één van de gebouwen zullen zorgwoningen voor kwetsbare ouderen worden gerealiseerd (54 eenheden). Dit gebouw bereikt een bouwhoogte van maximaal 20 m.
- De meest noordelijke toren (De Parkwachter) wordt het hoogst, en krijgt een bouwhoogte van maximaal 43 m.
- De derde toren (Be-Building) bestaat uit een lager deel met een maximale bouwhoogte van 22 m en een hoger deel met een maximale bouwhoogte van 25 m.

Het huidige bestemmingsplan staat woningbouw op de locatie reeds toe, maar voorziet niet specifiek in een 24-uurs-zorgfunctie. Daarnaast is door optimalisatie en uitwerking van het stedenbouwkundig plan gebleken dat een beperkte overschrijding plaatsvindt van de bestemming woongebied. Ter plaatse van die overschrijding is evenwel in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming groen gewijzigd mag worden in de bestemming wonen. De wijzigingsbevoegdheid kent een oppervlakte van ruim 14.000 m² en met het bouwplan wordt daarvan slechts voor ca. 200 m² gebruik wordt gemaakt. Onderstaande afbeelding illustreert het bovenstaande.



Overigens geldt dat deze locatie nooit onderdeel van het park of openbaar groen is geweest. De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd zijn in een eerder stadium door de gemeente aangekocht van een particuliere eigenaar.

Voor het noordelijke gebouw, genaamd De Parkwachter, een bouwhoogte van 43 meter voorzien, waar op basis van het vigerende uitwerkingsplan bij recht maximaal 35 m is toegestaan en na toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepalingen 46 meter.

Het bestemmingsplan voorziet ook in de mogelijkheid een brug over de Prinses Beatrixlaan te realiseren, welke bij realisatie aanlandt tussen de gebouwen. De realisatie van de in het Masterplan Rijswijk Zuid geprojecteerde langzaamverkeersverbinding over de Prinses Beatrixlaan bevindt zich thans in de (financiële) haalbaarheidsfase.

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse (milieu-)planologische aspecten bekeken en onderzocht. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken.



Afbeelding 1.2.: stedenbouwkundig plan en impressiebeeld vanaf de noordzijde

Inspiraak en vooroverleg

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is o.a. onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers-, en industrielawaai. Daaruit blijkt dat het noodzakelijk is hogere grenswaarden vast te stellen teneinde de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen mogelijk te maken.

De Omgevingsdienst Haaglanden brengt de ontwerp beschikking hogere grenswaarden gelijktijdig met het uitwerkingsplan in procedure.

Omdat de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan relatief klein zijn, is besloten af te zien van het in procedure brengen van een voorontwerpbestemmingsplan. Wel is in het kader

van het wettelijk vooroverleg afstemming met de Veiligheidsregio Haaglanden gezocht. De Veiligheidsregio heeft laten weten te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunningen.

2. 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 voorafgaand aan de terinzagelegging op 29 april 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.

Na afronding van de zienswijze procedure wordt het bestemmingsplan volgens huidige planning in de raadsvergadering van 12 oktober 2021 ter vaststelling aangeboden

3. Bestemmingsplan inzien?

Als u het ontwerpbestemmingsplan wilt inzien, dan kan dat via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.BPHaantje13c-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