

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 Vrijgeven voorontwerpbestemmingsplan
Buitenplaats Hofstede

datum
bijlage(n)

1. Inleiding

Graag informeren wij u dat wij het voorontwerpbestemmingsplan "Buitenplaats Hofstede" hebben vrijgegeven voor de terinzagelegging ex artikel 2, lid 1 van de Inspraakverordening. Tevens hebben we besloten om het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het plan aan diverse overlegpartners te zenden.

2. Kern informatie

Aanleiding

Projectontwikkelaar NU Projectontwikkeling heeft in nauw overleg met de gemeente en provincie voor het gebied van het voormalige sauna- en bowlingcomplex en tennispark Hofstede het woningbouwplan Buitenplaats Hofstede ontwikkeld. Ongeveer 10 jaar geleden is er brand geweest en sindsdien ligt het complex er steeds slechter bij. Het plan is een uitgelezen kans om dit verwaarloosde stuk Landgoederenzone een passende invulling te geven door het realiseren van het concept van een buitenplaats met een hedendaagse vorm. Daarbij gaat het niet alleen om het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit, maar ook om het uitbreiden van de recreatieve mogelijkheden voor wandelaars, het vergroten van de ecologische- en natuurwaarden, het toevoegen van openbaar toegankelijk gebied aan de landgoederenzone en daarmee de recreatieve betekenis voor de stad.

Met de herontwikkeling van deze locatie wordt door middel van particuliere investeringen bijgedragen aan een kwalitatieve opwaardering van een substantieel deel van de landgoederenzone, een en ander conform de gemeentelijke visie op de landgoederenzone om deze als 'buitenplaats van de stad' voor alle Rijswijkers aantrekkelijk te maken.



De buitenplaats ligt in de landgoederenzone, die door de eeuwen heen een duidelijke neergang in landschap en gebruik laat zien. Daarnaast is er een duidelijk tweedeling in landschapstypen zichtbaar, namelijk in de zone tussen 't Julialaantje en de doorgaande watergang op de grens met spoorwijk en een open zone met weilanden tussen 't Julialaantje en de Van Vredenburgweg. De laatste decennia is dat heldere onderscheid vertroebeld geraakt. Er zijn diverse functies ingebracht zoals voetbalvelden waarbij ook grootschalig parkbos is aangeplant. Later kwamen hier nog meer functies bij zoals een streekdierenhuis en een kinderdagverblijf. Verder was er op de locatie al sinds eeuwen een boerderij gevestigd, als laatste in gebruik als kantine voor de tennisvereniging. Deze boerderij is recent afgebrand. De te ontwikkelen locatie ligt deels in het historische blikveld van Landhuis Ter Werve. Dit blikveld is echter door de jaren heen verdicht geraakt met houtopslag, bosvorming, parkeerplaatsen en hekwerken van de tennisbanen. Het geheel is door robuuste populieropstanden en bosaanplant vrij overgroeid.

De ontwikkeling

De ontwikkeling van de buitenplaats bestaat uit natuurontwikkeling, landschapsbeleving, wonen en recreatie. Om te voldoen aan de beleidsuitgangspunten vanuit de provincie is in een vroegtijdig stadium overleg geweest met de provincie over de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan en is in nauw overleg met de welstand en monumentencommissie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een deel van het groen, zal ingericht aan de gemeente overgedragen worden. Naast een openbaar (wandel-)park worden er appartementen in een landhuis-stijl en grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het concept voor Hofstede is die van een nieuwe buitenplaats anno 2021. Ondanks het moderne concept wordt zoveel mogelijk geprobeerd om de woningen te bouwen met het cultuurhistorische karakter van vroeger. In de ontwikkelingen van de plannen wordt gestreefd naar een zo maximaal mogelijke openheid voor het blikveld. Door een markant hoofdgebouw in een toegankelijk landschap wordt het gebied deels teruggegeven aan de stad en sluit hierdoor weer beter aan op de karakteristiek van de landgoederenzone. Het landhuis krijgt een royale voorruimte met een markante waterpartij, zoals het vroeger ook gedaan werd. In totaal biedt het plan ruimte aan 40 woningen. Het programma bevat meerdere twee-onder-een kapwoningen, appartementen, enkele rijwoningen en woningen in de vorm van een boerderij-ensemble (met boerderij, stal en schuur). Op de locatie van de voormalige boerderij is een nieuw volume ontworpen. Dit zijn drie woningen in één volume die qua hoofdvorm de oude contouren van de boerderij beschrijven. Hierachter is nog een woning opgenomen, als ware het een stal. Het nieuwe volume is in hoofdvorm en positie een verwijzing naar het agrarisch verleden. Er wordt ingezet op de dure koopsegmenten. Hiermee wordt de doorstroming van de woningmarkt bevorderd doordat de middeldure-huur- en koopwoningen weer vrijkomen. Het plan stelt het landschap centraal, de woningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap. Bij het ontwerp zijn daarom volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De nieuwe "footprint" wordt niet tot nauwelijks vergroot t.o.v. de oude situatie en de huidige planologische rechten (nadere toelichting onder 'juridische-bestemmingsregeling');
- De visuele dwarsverbinding met de Van Vredenburgweg wordt hersteld;
- De oorspronkelijke loop van 't Julialaantje wordt teruggebracht;
- Het landschap wordt versterkt, deels openbaar toegankelijk en weer beter leefbaar.

Het parkeren gebeurt op eigen erf en in een aantal parkeerplaatsen voor de appartementen en de boerderijwoningen.

Procedure bestemmingsplan en Inspraak

Aangezien deze functiewijziging niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Een bestemmingsplanprocedure doorloopt de volgende stappen: voorontwerp (inclusief wettelijk vooroverleg en eventueel inspraak), ontwerp (wettelijke terinzagelegging voor zienswijzen) en vaststelling. Gezien de aanzienlijke impact van het bouwplan wordt een afzonderlijke (facultatieve) inspraakprocedure ex artikel 2, lid 1 van de Inspraakverordening gehouden. Binnen de inspraakperiode wordt tevens een informatiebijeenkomst gehouden, waarop het bestemmingsplan wordt toegelicht. Gelijktijdig aan de inspraakperiode wordt over het voorontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met diverse overlegpartners. Reacties van zowel insprekers als de overlegpartners zullen zo nodig in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt dan wel gemotiveerd worden weerlegd.

Inhoud bestemmingsplan

We hebben voor dit bestemmingsplan gekozen voor een - gedetailleerde wijze van bestemmen.. Per bouwvlak is het type woningen, het aantal toegestane woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De bouwregels voor de betrokken woningen en de erfbouwingsregeling zijn in de bestemming opgenomen.

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse (milieu)planologische aspecten bekeken en onderzocht. Vooral nog wordt verwacht dat daarbij geen belemmeringen optreden. De meest relevante aspecten voor dit bouwplan zijn parkeren en verkeersgeneratie.

Parkeren en verkeersgeneratie

Het bewoners parkeren gebeurt op eigen terrein of in een aantal parkeerplaatsen voor de appartementen en de boerderijwoningen. Het bezoekersparkeren vindt plaats als langsparkeren of ook in parkeerplaatsen. Voor het parkeren is de gemeente Rijswijk te categoriseren als 'zeer sterk stedelijk gebied' en het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Bij de berekening is uitgegaan van de categorie 'dure koopwoningen'. Op basis van de 'Nota Parkeernormen' uit 2011 is het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de woningen bepaald op 68 parkeerplaatsen. Op basis van de maatwerkmethode zouden 69 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het plan worden 69 parkeerplaatsen aangelegd en voldoet daarmee aan beide normen.

Bij het berekenen van de het aantal verkeersbewegingen wordt de huidige situatie als basis genomen en niet het aantal verkeersbewegingen die in het verleden golden toen het nog een bowling- en saunacomplex plus tennispark betrof. Om de effecten van deze ontwikkeling inzichtelijk te maken is hiertoe een onderzoek verricht door een extern verkeerskundig bureau.

Het woningbouwprogramma gaat gepaard met een toename van het aantal verkeersbewegingen. van gemiddeld 265 en maximaal 280 verkeersbewegingen per etmaal. Dit brengt het aantal verkeersbewegingen per dag op een totaal van 376 tot 391. Dit past nog binnen de maximale waarden die het CROW aangeeft. Als er wordt gekeken naar de maatvoering en het gebruik van de weg en het langsparkeren kan deze het beste worden vergeleken met een fietsstraat of een woonerf. Bij een fietsstraat geldt een maximale waarde van 2.500 motorvoertuigen per etmaal voor beide richtingen gezamenlijk en voor een woonerf geldt maximaal 1.000 motorvoertuigen per etmaal voor beide richtingen gezamenlijk. Beide categorieën sluiten aan bij de weginrichting en we zien dat de intensiteiten van de Van Vredenburgweg deze aantallen niet overschrijdt. De Van Vredenburgweg voldoet daarmee als weg om de extra te verwachten aantallen verkeer te verwerken. Vanwege het feit dat de verkeersbewegingen gevoelig liggen bij de omwonenden zal er bij de participatie bijeenkomst extra aandacht worden besteed aan dit onderzoek en de reactie van de omwonenden hierop.

Kosten

Om de ambtelijke proceskosten te verhalen en om eventuele planschade bij de ontwikkelaar neer te leggen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Partijen beogen daarmee eveneens hun samenwerking en onderlinge taakverdeling vast te leggen, teneinde te komen tot het door de ontwikkelaar, voor eigen rekening en risico, ontwikkelde bouwplan. De kosten voor de herinrichting van het park maken onderdeel uit van het project, en worden dus gedekt door particuliere investeringen.

Communicatie, participatie en Inspraak

De ontwikkelaar is op 1 april 2021 van start gegaan met het participatietraject voor de groep omwonenden en belanghebbenden met een online participatiebijeenkomst, de lancering van de participatiewebsite en de online enquête. Tijdens de online bijeenkomst zijn het landschappelijk plan, de schetsen van architectuur en de status van de planvorming besproken. De volledige informatie met betrekking tot participatie is vastgelegd in het 'Participatieplan Buitenplaats Hofstede'. Omdat de Landgoederenzone belangrijk is voor veel Rijswijkers, wordt ook nog een inspraakronde op basis van de Inspraakverordening georganiseerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. De terinzagelegging zal starten in de zomervakantie maar wordt verlengd met twee weken tot 17 september, zodat iedereen, ook diegene die met vakantie gaan ruim de gelegenheid heeft om te reageren op het plan. Hiertoe zal ook een reminder van de inspraakprocedure worden gepubliceerd i.v.m. de eerder genoemde vakantieperiode. Met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zal weer een informatiebijeenkomst gehouden, waarop het

bestemmingsplan wordt toegelicht. Dit vindt plaats in de eerste week na de zomervakantie. Omwonenden en andere belanghebbenden zullen middels een brief uitgenodigd worden voor deze informatiebijeenkomst. Daarnaast krijgen de omwonenden een brief over de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

De inspraakprocedure op het voorontwerpbestemmingsplan en de informatiebijeenkomst worden bekend gemaakt in de Staatscourant, Rijswijk RegelRecht en de gemeentelijke website. Gedurende de bestemmingsplanprocedure zal worden gemonitord of de participatiemogelijkheden voldoende zijn of dat er extra mogelijkheden noodzakelijk zijn.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De eventuele reacties van zowel insprekers als overlegpartners worden zo nodig in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Daarna ligt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van acht weken ter inzage. Het bestemmingsplan wordt u naar verwachting in maart 2022 ter vaststelling aangeboden.

4. Voorontwerpbestemmingsplan inzien?

Als u het voorontwerpbestemmingsplan wilt inzien, dan kan dat via www.rijswijk.nl/projecten/wct en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpbuitenplhofstede-VO01.

Wij 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