

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 Ontwerpwijzigingsplan De Schakel

datum
bijlage(n) 1

1. Inleiding

Graag informeren wij u via deze brief over het ontwerpwijzigingsplan 'De Schakel', dat wij hebben vrijgegeven voor de terinzagelegging, op grond van art. 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gedurende een periode van zes weken.

Dit project behelst sloop-nieuwbouw van woningen in bezit van Rijswijk wonen; de sloop van het leegstaande schoolgebouw in bezit van de gemeente; het verleggen van een straat; en de herinrichting van de openbare ruimte. Het is onderdeel van het lange termijn wijkontwikkelplan Te Werve dat er ook toe heeft geleid dat er vrije sector woningen aan de wijk zijn toegevoegd. Het college is voornemens dat ook in Te Werve Oost te doen en het wijkontwikkelplan te actualiseren.

Het feit dat het schoolgebouw en de daarbij behorende (kadastrale) gronden nog eigendom is van de gemeente is niet expliciet gemeld in raadsinformatiebrief 20.063. Het betreft hier een grondruil die jaren geleden is afgesproken. Onder andere de gronden van de school worden coöperatie bezit en de gemeente krijgt als ruil daarvoor gronden van het nieuw aan te leggen openbaar gebied in bezit. Dit is vastgesteld in de anterieure overeenkomst. Als bijlage treft u de besluitenhistorie aan die teruggaat tot het jaar 2000.

2. Kern informatie

Aanleiding

Rijswijk Wonen heeft al langer het voornemen om op de locatie 'De Schakel', gelegen aan de Karel Doormanlaan ter hoogte van de kruising met de Generaal Vetterstraat, de bestaande bebouwing te verwijderen en woningen te realiseren. De eerste realiseringsovereenkomst met de corporatie is van 25 november 2008. Sinds 2000 zijn de diverse afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de locatie De Schakel¹.

Sinds 2018 is gewerkt aan een nieuw (verkavelings)plan met de uitgangspunten uit het kavelpaspoort als basis. Daarnaast is het plan opgenomen in de prestatieafspraken van de afgelopen jaren. Het planvoornemen is een uitwerking van eerder gemaakte afspraken over de toevoeging van sociale huurwoningen op de locatie. Het plan is met forse vertraging door de corporatie Rijswijk Wonen ontwikkeld in verband met de vorige economische crisis en de later ingevoerde heffingskorting.

Het plan bevat maximaal 56 grondgebonden sociale huurwoningen. Van dit aantal woningen worden maximaal 8 tiny houses (doelgroepen o.a. spoedzoekers) gerealiseerd. Het plan speelt daarmee in op een grote vraag en de wens tot meer gedifferentieerde wijken. Zeker in een vrij eenzijdig samengestelde wijk als Te Werve. Naast de woningen worden nieuwe parkeerplaatsen en groen aangelegd.

¹ Overzicht besluitvorming is opgenomen in bijlage 1.



Verkavelingsplan de Schakel



Impressie van een 'tiny house'. Bron: Mill Home, 2019.

De realisatie van het planvoornemen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Te Werve'. In dit bestemmingsplan is voor de planlocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt een wijziging van de locatie ten behoeve van de herstructurering van de locatie 'Generaal Vetterstraat-Karel Doormanlaan' mogelijk, waarbij ten hoogste 60 woningen zijn toegestaan.

3. Procedure en inspraak

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten (kavelpaspoort 'Generaal Vetterstraat / De Schakel') en de wijzigingsvoorwaarden van het desbetreffende wijzigingsgebied is een wijzigingsplan opgesteld. Om het bouwplan mogelijk te maken wordt eerst de planologische procedure doorlopen. Zodra het wijzigingsplan is goedgekeurd en in werking is getreden (en er dus in planologische zin een bouwrecht is gecreëerd) kan dan binnen de vastgestelde kaders een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Het voorontwerp wijzigingsplan heeft - ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening - ter inzage gelegen van 20 december 2019 tot en met 16 januari 2020. Tevens is het voorontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de overleginstanties Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en de Veiligheidsregio Haaglanden zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Besluit ruimtelijke ordening). De reacties van de vooroverlegpartners en de uit de reacties voortvloeiende wijzigingen zijn beschreven in de Nota Inspraak en Overleg.

Gedurende de inspraaktermijn zijn een tweetal inspraakreacties ontvangen van dezelfde inspreker. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp wijzigingsplan. In de Nota van Inspraak en Overleg zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Ook een aantal ambtelijke reacties maakt enkele wijzigingen in het ontwerp wijzigingsplan noodzakelijk. Deze zijn ook in de Nota van Inspraak en Overleg toegelicht.

Op 7 januari 2020 heeft een bewonersavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond kregen omwonenden de gelegenheid vragen te stellen over het project. Circa 50 personen hebben de avond bezocht. Tijdens deze avond konden aanwezigen een reactieformulier invullen en achterlaten.

Er zijn in totaal 5 reacties genoteerd. Deze reacties betreffen geen formele inspraakreacties, maar deze zijn wel in hoofdstuk 5 van de nota Inspraak en Overleg weergegeven omdat deze een goed beeld geven van de vragen en opmerkingen die bewoners hadden tijdens deze avond. Ook is mede basis op van de inspraak tijdens deze avond de positionering van de tiny houses bepaald.

4. Gevolgen en/of vervolgtraject

De vooroverlegreacties van de vooroverlegpartners en inspraakreacties van insprekers zijn verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan of gemotiveerd weerlegd in de Nota Overleg en Inspraak. Nu wordt het ontwerpwijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Naar verwachting wordt het wijzigingsplan in augustus 2020 vastgesteld. Daarna wordt gestart met de bouwwerkzaamheden. De eerste woningen worden waarschijnlijk 2021 opgeleverd.

Als u het ontwerpwijzigingsplan wilt inzien, dan kan dat via <https://www.rijswijk.nl/TeWerve>. De digitale stukken (IMRO-gecodeerd) kunt u bekijken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op die website kunt u zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.wpdeschakel-ON01.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):
1 Overzicht besluitvorming sinds 2000

Bijlage 1 overzicht besluitvorming sinds 2000

Sinds 2000 zijn de diverse afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de locatie De Schakel:

- Mei 2000: Wijkontwikkelingsplan Te Werve vastgesteld in gemeenteraad. Incl. locatie De Schakel
- Juni 2000: ondertekening uitvoeringsconvenant Wijk Ontwikkeling Plan (WOP) met de Rijswijkse corporaties .
- 29 augustus 2006: vaststelling door B&W van notitie inzake de ontwikkelingsvisie Te Werve West, waarvan De Schakel onderdeel was.
- 21 februari 2007: vastlegging "uitgangspunten exploitatieovereenkomst" tussen Rijswijk Wonen en gemeente.
- 2008 opstellen Realiseringsovereenkomst voor de ontwikkeling van een viertal locaties in te Werve, waaronder de Schakel, ten behoeve van bespreking met de gemeenteraad op 1 april 2008.
- 18 november 2008: vaststelling realiseringsovereenkomst door B&W

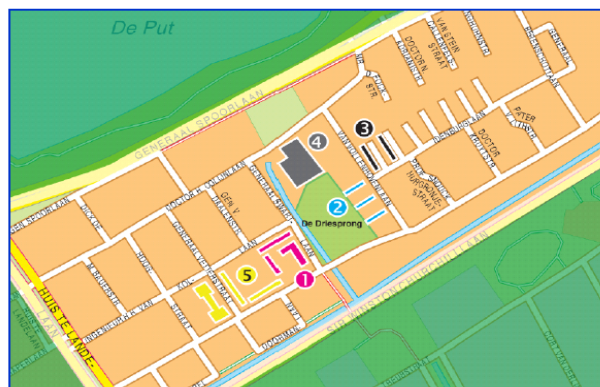


Ontwikkelingsvisie

- 12 april 2012: vaststelling in B&W van de projectopzet herstructurering WOP Te Werve West. In deze projectopzet is een uitgebreid exposé gegeven van de herontwikkeling van de locatie De Schakel met name met betrekking tot de financiële consequenties van de overdracht van deze locatie van gemeente naar corporatie Rijswijk Wonen
- 24 april 2012: opening door de gemeenteraad van de bouwgrondexploitatie Te Werve West. In deze grex tevens de transacties over en weer van andere gronden opgenomen t.b.v. de herontwikkeling van de andere complexen grenzend aan locatie De Schakel
- 18 december 2012: besluit B&W inzake Bestuursopdracht en intentieovereenkomst Wijkverbetering Te Werve.

Het gehele project Te Werve West bestaat uit een aantal deelplannen:

1. Sloop/nieuwbouw Generaal Swartlaan en De Koepel.
2. Sloop/nieuwbouw Van Vollenhovenlaan.
3. Sloop/nieuwbouw Idenburglaan (Vidomes)
4. Sloop Johanneskerk en inrichting park.
5. Aanpak 42 portiekwoningen Karel Doormanlaan, Generaal Vetterstraat en De Schakel.



Kaart 1

- Begin 2013 is op basis van besluit inzake de bestuursopdracht met Rijswijk Wonen een intentieovereenkomst gesloten waarvan de locatie De Schakel deel uit maakt.
- 10 december 2013 besluit B&W inzake proces en samenwerking wijkverbetering Te Werve. Onderdeel van dit besluit was onder andere de vaststelling van het Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk.

- 17 december 2013: vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan Te Werve. In dit plan is voor de locatie De Schakel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 60 grondgebonden woningen.
- **9 februari 2016:** besluit B&W inzake de herontwikkeling locatie De Schakel door Rijswijk Wonen, naar aanleiding van het verzoek Rijswijk Wonen voor een addendum op de Realisatieovereenkomst waarin nieuwe afspraken worden gemaakt. B&W heeft op 26 januari 2016 besloten niet akkoord te gaan met een voorstel van Rijswijk Wonen voor een addendum op de realiseringsovereenkomst, de bepalingen zoals eerder vastgelegd in 2008 blijven in stand. In de toelichting op het B&W-voorstel wordt reeds gemeld dat “De gemeente zal haar medewerking verlenen aan het doorlopen van de benodigde planologische procedures. Zij zal daartoe met de corporatie een anterieure overeenkomst sluiten voor het kostenverhaal.” Op dat is moment sprake van 100% sociale woningbouw op deze locatie o.a. volgend op de op 24 november door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie “Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk”
- 22 november 2016: B&W besluit inzake de herinrichting van de Karel Doormanlaan e.o. In de toelichting wordt de locatie De Schakel expliciet genoemd.
- **2017 Opstelling "Kavelpaspoort De Schakel".** Op 14 februari 2017 heeft het college ingestemd met dit kavelpaspoort. In dit besluit wordt het kavelpaspoort “als uitgangspunt te hanteren voor het nog op te stellen wijzigingsplan ex. artikel 3.6 Wro voor de herontwikkelingslocatie De Schakel eo;” en is tevens besloten “Met corporatie Rijswijk een anterieure en verkoop-/koopovereenkomst voor te bereiden waarin nadere financiële afspraken alsmede het kostenverhaal worden vastgelegd”. In het kavelpaspoort wordt voor het woningbouwprogramma uitgegaan van 100% sociaal en is tevens het uitgangspunt van het verlengen van de Generaal van Daalenstraat opgenomen.