

## Informatiebrief aan de Raad

033  
(Rectificatie)

Zaaknummer: Z – 22/066598  
Documentnummer: 345782  
Datum: 25 april 2023  
Onderwerp: Herstructurering van een deel van de wijk Oostdorp door  
Woningbouwvereniging St. Willibrordus.  
Bijlage(n):  
*1. Massastudie boekje Oostdorp 25 januari 2023*  
*2. Categorieën I t/m IV geen VVGB*

Geachte Raad,

Met deze informatiebrief informeren wij u over het genomen principebesluit waarmee een positieve grondhouding is aangenomen ten aanzien van de herstructurering van een deel van de wijk Oostdorp conform de massastudie. Hierbij stellen wij u voor om het herstructureringsplan door WBV St. Willibrordus aan u te laten presenteren tijdens een technische sessie.

### *Aanleiding*

Woningen van woningbouwvereniging St. Willibrordus aan de Kasstraat, de Broekweg, de Rozensteinstraat en de St. Willibrordusstraat voldoen niet meer aan de vereiste woonkwaliteit van deze tijd. St. Willibrordus wil deze woningen vervangen door nieuwbouw. Dit biedt de mogelijkheid om extra woningen toe te voegen. Er worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. Het toevoegen van woningen en het aanbieden van appartementen heeft een positief effect op de differentiatie in de wijk, ook wordt doorstroming mogelijk gemaakt.

### *Stand tot nu*

Eerste stappen van de herstructurering zijn reeds genomen. Afspraken tussen de gemeente en woningbouwvereniging St. Willibrordus zijn vastgelegd. Het college heeft d.d. 20 december 2022 reeds besloten over de intentieovereenkomst en over het aanwijzen van het actiegebied, ook is een leegstandsvergunning verstrekt. Bewoners en omwonenden zijn geïnformeerd en worden op de hoogte gehouden bij de planontwikkeling en van de mogelijkheden om te verhuizen. Een bewonersavond en omwonendenavond is georganiseerd waar het plan om te slopen en nieuwbouw te realiseren zijn gecommuniceerd. Voor en met de huidige bewoners is een Sociaal Plan opgesteld,

waarin onder meer de herhuisvesting een prominente rol speelt. Voor en met omwonenden is een Tijdelijk Beheerplan opgesteld. Bewoners, omwonenden en belanghouders worden op de hoogte gehouden met een nieuwsbrief.

Om te voorkomen dat woningen leeg komen te staan na het vertrek van de huurder is er een leegstandsvergunning afgegeven. Woningen kunnen hiermee tijdelijk worden verhuurd en zullen hierdoor maar korte tijd leeg komen te staan. Het proces van herhuisvesting is inmiddels in volle gang.

Op dit moment wordt er druk gewerkt aan het uitwerken van het bouwplan en voorbereidingen zijn van start gegaan ten behoeve van het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning vóór 1 januari 2024.

### *Programma en inpassing*

Zoals het plan er nu ligt zal de nieuwe invulling aansluiten op de omgeving en passen in de buurt. Er wordt aangesloten op de aanwezige bebouwing in typologie, massa, materialisatie en detaillering.

- De hoofdstructuur blijft zoveel als mogelijk gehandhaafd, rooilijnen (positie van de gevellijn) en bouwvlakken (positie van de bebouwing) worden zoveel als mogelijk overgenomen uit de huidige situatie, de wegenstructuur blijft bestaan;
- 62 grondgebonden woningen worden vervangen door circa 44 grondgebonden woningen en 57 appartementen (totaal circa 101 nieuwe woningen, een netto-toevoeging van 39 woningen).
- De appartementen worden gesitueerd in een appartementenblok, 2 lagen en een hoge kap, waarvan de hoogte net iets lager zal zijn dan het naastgelegen O&O gebouw. De grondgebonden woningen houden nagenoeg dezelfde hoogte.
- Ingezet wordt op een prettige, leefbare woonwijk, waar het mogelijk en makkelijk is elkaar te ontmoeten, door de situering van voorkanten en voortuinen.
- Kenmerken en kwaliteiten van een tuindorp worden teruggebracht; de kapvormen, poorten, speciaal metselwerk, groene voortuintjes en gevarieerde oriëntering zullen in het nieuwe plan weer een plek krijgen.
- Een parkeeronderzoek is uitgevoerd om in te kunnen schatten hoe de verkeerssituatie en de parkeerdruk in de toekomstige situatie eruit zal zien. In de directe omgeving (100m) zullen voldoende parkeerplaatsen te vinden zijn op de drukste momenten. De verkeersdruk wordt hoger, maar dit blijft beperkt en veilig.

Het plan past binnen ambities van vastgesteld beleid; de Woonvisie Grip op wonen, de Structuurvisie Wassenaar 2025 Landgoed aan zee; Duurzaamheidsambities uit Lokale Energie Strategie; Coalitieakkoord Samen voor Wassenaar, koersvast open en betrokken; het recentelijk door gemeente en corporaties ondertekende document 'Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal)'.

### *Besluitvormingsproces*

Met dit plan wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, om het plan te kunnen realiseren zal de uitgebreide procedure moeten worden toegepast.

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen van dit project:

- als de aanvraag past binnen het geldende beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- als de aanvraag voldoet aan de (milieu)wetgeving;
- de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft óf heeft aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is;

Om de besluitvorming efficiënter te kunnen laten verlopen voor de uitgebreide procedure heeft de gemeenteraad op 18 december 2018 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen Verklaring Van Geen Bedenkingen nodig is.

Dit is een plan dat past binnen vastgesteld beleid, en valt hiermee in categorie I (zie bijlage, categorieën I t/m IV.pdf).

### *Uitvoering*

De intentie van St. Willibrordus is om tot een plan te komen dat gereed is voor het aanvragen van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken vóór 1 januari 2024. Met het project Stompwijkstraat heeft woningbouwvereniging St. Willibrordus laten zien snel te kunnen ontwikkelen. De planning voor Oostdorp is om te starten met slopen en bouwen in 2024 en op te leveren in 2026.

Wij stellen voor om tijdens een technische sessie het plan inhoudelijk nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.