



Datum besluit B&W 16 mei 2023
Forumverg. d.d. (datum)
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur E. den Hollander
Doorkiesnummer
Domein / Team
Corsanummer 23.037433

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat"
2. Voorstel
1) de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2) het bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat" met het IDN: NL.IMRO.0603.bpgodfriedbomansst-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, vast te stellen;
4) bij het bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat" geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Aanleiding

Inleiding

Aan de Godfried Bomansstraat was voorheen de basisschool 'Wethouder Brederodeschool' gevestigd. Na de verhuizing naar de nieuwe locatie aan de Goedendorplan kwam het pand leeg te staan. Het schoolgebouw is inmiddels gesloopt in 2020 en het terrein is gereed voor herontwikkeling. Rijswijk Wonen wil hier woningen ontwikkelen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Steenvoorde' is woningbouw ter plaatse niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Bouwplan

Op de locatie van de voormalige basisschool gaat Weboma in opdracht van Rijswijk Wonen een appartementencomplex ontwikkelen met maximaal 34 woningen in de sociale huur. Het woongebouw kent een maximale bouwhoogte van 14 m en zal bestaan uit 4 bouwlagen. Het gebouw wordt op de langste zijde geplaatst, van oost naar west, zodat er aan de noord- en zuidzijde ruimte overblijft voor gemeenschappelijke en openbare ruimten. De tuin om het gebouw heen wordt groen ingericht met aandacht voor sociale duurzaamheid door het realiseren van verschillende ontmoetingsplekken. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de speerpunten en ambities uit de woonvisie.

Doelgroepen

Het beoogde woonprogramma bestaat uit 27x 2-kamerwoningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens (66% reguliere doelgroep, 33% voor jongeren tot 30 jaar), 2 MIVA (= mindervalide)-woningen voor grote(-re) gezinnen met een beperking, en 2x 3-kamerwoningen voor 2 tot 3 persoonshuishoudens (reguliere doelgroep, bij voorkeur ten behoeve van doorstroming). Er komt geen gemeenschappelijke ruimte aan de Godfried Bomansstraat 2 zelf, maar er zijn plannen om een gemeenschappelijke ruimte te maken in



de plint van de flat van Rijswijk Wonen aan de dr. H.J. van Mooklaan, recht tegenover de toekomstige hoofdingang van de nieuwbouw aan de Godfried Bomanstraat 2



Impressie noordgevel (bron: Weboma, 2022)



Impressie zuidgevel (bron: Weboma, 2022)

Procedure

Participatie

Voor het principeplan heeft reeds uitgebreid participatie plaatsgevonden door Rijswijk Wonen met de woonomgeving. Samen met de buurt heeft de initiatiefnemer gewerkt aan een tijdelijke (pannaveldje met goaltjes) en definitieve invulling van het buitenterrein. Op 12 juli 2021 en op 11 september 2021 waren er ontwerpssessies over de tijdelijke invulling. Tijdens de Burendag op 25 september 2021 is het terrein geopend en is de initiatiefnemer samen met de omgeving aan de slag gegaan met de tijdelijke invulling. De presentatie van alle kansen en meningen die de buurt heeft gedeeld met Rijswijk Wonen heeft



plaatsgevonden op 28 oktober 2021 tijdens de Expeditie Godfried Bomans. In juli 2022 hebben buurtbewoners een nieuwsbrief ontvangen over de laatste stand van zaken. Verder zijn de omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld over de asbestsanering en sloop van het gebouw. Daarnaast is er een projectpagina aangemaakt op rijswijkwonen.nl waarop informatie over het project te lezen is.

Omdat er al uitgebreid participatie heeft plaatsgevonden, is afgezien van een formele inspraakprocedure op basis van een voorontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Godfried Bomansstraat" heeft vervolgens met ingang van vrijdag 14 februari 2023 tot en met donderdag 6 april 2023 ter inzage gelegen. Op 14 maart 2023 heeft er een inloopavond plaatsgevonden voor geïnteresseerden. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat". De zienswijze heeft o.a. betrekking op de aspecten participatie en parkeren. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg met de wettelijk vooroverlegpartners zoals het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland heeft gelijktijdig plaatsgevonden met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan..

Op basis van reactie van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn aanpassingen doorgevoerd in de watertoets en de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Godfried Bomansstraat en de bijbehorende Staat van Wijzigingen.

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat" zodat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van maximaal 34 woningen in de sociale huur.

5. Argumenten

- Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om binnen bestaand stads- en dorpsgebied woningen toe te voegen. De herontwikkeling van de Godfried Bomansstraat draagt bij aan deze verstedelijkingsopgave. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar verscheidenheid in woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. De woonvisie zet in op alle woningmarktsegmenten. Het bouwplan voorziet in sociale huurwoningen en voldoet hiermee aan de gemeentelijke woonvisie;
- Het voorliggende plan is een uitgelezen kans om deze locatie, die sinds 2003 niet meer in gebruik is als school, een passende invulling te geven door het realiseren van het beoogde bouwplan (appartementengebouw met daarin maximaal 34 sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen).



- Zowel het bewoners parkeren als ook het bezoekers parkeren voor deze ontwikkeling vindt plaats in het openbaar gebied. De ruimte op eigen perceel die vrijkomt door geen parkeerplaatsen aan te leggen wordt ingericht als openbaar groen op kosten van Rijswijk Wonen (wederkerigheid), hetgeen ten goede komt aan de gehele buurt. De tuin om het gebouw heen wordt groen ingericht met aandacht voor sociale duurzaamheid door het realiseren van verschillende ontmoetingsplekken. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de speerpunten en ambities uit de woonvisie.

6. Kanttekeningen

Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied ligt in een woonwijk met naast woningen verschillende maatschappelijke en gemengde functies. De omgevingstype van het plangebied kan het best beschreven worden als gemengd gebied. Rond het plangebied liggen voornamelijk woningen. Alleen ten oosten van het plangebied ligt de basisschool 'Het Kristal'. Planologisch mogen hier maatschappelijke voorzieningen komen (maximaal milieucategorie 2). Een basisschool heeft milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter in een 'rustige woonwijk' en 10 meter in gemengd gebied. Tussen het plangebied en de maatschappelijke bestemming ligt een groen strook van 12 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Tevens bevinden zich aangrenzend en op korte afstand (6 meter) van de basisschool reeds woningen.

Het nieuwe woongebouw wordt globaal oost-west gericht, parallel aan de bestaande hoogbouw en ter hoogte van het bestaande schoolgebouw. Enige mate van geluid vanwege een basisschool kan optreden als gevolg van stemgeluid op de schoolpleinen. De beide schoolpleinen zijn gelegen aan de noord- en zuidzijde van de schoolgebouwen. Dat betekent dat het nieuwe woongebouw het meest gunstig is gesitueerd ten opzichte van de schoolpleinen. De afstand tot beide schoolpleinen bedraagt 20-25 meter.

Verder geldt dat door de oost-west oriëntatie de kopgevel als doof kan worden beschouwd. De slaapkamer heeft in de kopgevel wel een te openen raam, maar het gebruik van een slaapkamer is in het algemeen niet tijdens de basisschooltijden. De gevel van de woonkamer aan die zijde is geheel gesloten. Binnen het plangebied is de situering van het nieuwe woongebouw en de indeling optimaal wanneer wordt gekeken naar de mogelijke geluidemissie. De bestaande woonbebouwing ligt minder gunstig. Klachten met betrekking tot geluid zijn niet aan orde in de bestaande situatie en om die reden kan worden aangenomen worden dat ter plaatse van de beoogde woningbouw een aanvaardbaar woon- en leefmilieu zal heersen. Doordat de beoordeling van stemgeluid van schoolpleinen in het Activiteitenbesluit buiten beoordeling wordt gelaten, wordt de basisschool niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

Archeologie

Door middel van een bureauonderzoek zijn de bekende en te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied geïnventariseerd. Aanvullend is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek aan te vullen en te toetsen. Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologisch relevante sporen aangetroffen. Wel is een aantal sporen aangetroffen die direct als recent antropogeen konden worden aangemerkt (betonpalen, opgespoten zand).

Volgens de waardering op KNA voorgeschreven wijze krijgt het plangebied een lage waardering en is niet behoudenswaardig. Het selectieadvies is daarom dan ook om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling en is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Het definitieve selectiebesluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Rijswijk. Het opnemen van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is hierdoor niet nodig.



Bodem

Ten behoeve van de ontwikkeling is in september 2016 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Voor herontwikkeling of functiewijziging zal aanvullend/actualiserend (historisch) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om alsnog voldoende inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen. Binnen het plangebied zijn geen ondergrondse tanks of gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Vervolgens is in oktober 2022 een aanvullend/actualiserend milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd. De onderzoekslocatie is formeel verdacht op het voorkomen van lichte verontreinigingen in de ondergrond en het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige- en de toekomstige bestemming.

Parkeren

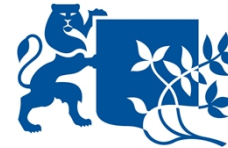
Zowel het bewonersparkeren als ook het bezoekersparkeren voor deze ontwikkeling vindt plaats in het openbaar gebied.

De aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte is tot op heden voor de gemeente geen argument geweest om bij vergelijkbare locatieontwikkelingen - dat wil zeggen bij nieuwbouwprojecten met voldoende ruimte op eigen perceel - een initiatiefnemer te gunnen dat geen parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden op eigen terrein. Bij deze locatie kiest de gemeente er echter expliciet voor om hiervan af te wijken. De argumenten daarbij zijn de volgende:

- De ruimte op eigen perceel die vrijkomt door geen parkeerplaatsen aan te leggen wordt ingericht als openbaar groen op kosten van Rijswijk Wonen (wederkerigheid), hetgeen ten goede komt aan de gehele buurt. De tuin om het gebouw heen wordt groen ingericht met aandacht voor sociale duurzaamheid door het realiseren van verschillende ontmoetingsplekken. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de speerpunten en ambities uit de woonvisie.
- De aanleg van extra parkeerplaatsen waarmee de huidige overmaat aan parkeerplaatsen in stand wordt gehouden, is om redenen van waterberging en hittestress onwenselijk.
- De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maatschappelijk vastgoed, in dit geval sociale huurwoningen die worden beheerd door een woningbouwcorporatie. De uitgespaarde kosten door geen parkeerplaatsen aan te leggen, vertalen zich mogelijk in een hogere kwaliteit van het onroerend goed en/of de realisatie van andere woningbouwprojecten met een onrendabele top.
- Bewoners in het aanpalende appartementencomplex van de Doctor H.J. van Mooklaan hebben in de participatiefase geageerd tegen de aanleg van extra parkeerplaatsen. Belangrijkste reden hiervoor is de gevreesde overlast door haal- en brengverkeer van kinderen van de basisschool aan de Petronella Voûtestraat. Door geen extra parkeerplaatsen aan te leggen wordt aan de wens van omwonenden tegemoet gekomen.
- In de buurt van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen andere ruimtelijke ontwikkelingen voorzien met een significante parkeerbehoefte, zodat de huidige overmaat van parkeerplaatsen in de openbare ruimte duurzaam beschikbaar is.

Met de voorgestelde parkeeroplossing wordt afgeweken van de bepalingen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Rijswijk 2011. Deze afwijking voldoet echter aan het criterium zoals opgenomen in de 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk', waarin wordt gesteld dat afwijken mogelijk is op basis van het advies van een verkeerskundige waaruit blijkt dat op een andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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 'sociale huurwoningen'. Op basis van de 'Nota Parkeernormen' uit 2011 is het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de woningen bepaald op 31 parkeerplaatsen.



Uit parkeerdrukmetingen ter plaatse (Q4 2021) is gebleken dat de parkeerdruk gemiddeld 32 % bedraagt. In het woongebouw aan de Godfried Bomansstraat komt een algemene fietsenberging en een separate scootmobielruimte met minimaal 5 opstelplekken voor scootmobiel.

Verkeer en verkeersafwikkeling

De planontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van 100 mvt (= motorvoertuigen) /etmaal op een gemiddelde werkdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag voor de functie wonen vindt plaats met de standaard factor 1,11. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling circa 111 mvt/etmaal. Dit is een verkeersstename van ongeveer 111 mvt/etmaal ten opzichte van de huidige situatie op een gemiddelde werkdag. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een extra verkeersgeneratie van 11 mvt/uur wat totaal in de spits uitkomt op (111 mvt/ uur +11 mvt/uur) 122 mvt/ uur.

Door de beoogde ontwikkeling zal de hoeveelheid verkeersbewegingen gering toenemen en voornamelijk afwikkelen op de Albert Schweitzerlaan en de Doctor H.J. van Mooklaan. De Albert Schweitzerlaan is ingericht als een erftoegangsweg-type I binnen de bebouwde kom, terwijl de Doctor H.J. van Mooklaan is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg-type II binnen de bebouwde kom. Binnen het verkeerskundig vakgebied wordt op basis van Duurzaam Veilig voor erftoegangsweg-type I aangehouden dat een verkeersomvang van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal zonder problemen vlot en veilig kan worden afgewikkeld. Voor gebiedsontsluitingsweg-type II wordt gehanteerd dat een verkeersomvang van 6.000 à 15.000 mvt/etmaal probleemloos kan worden afgewikkeld. Uitgaande dat het plangebied volledig over de desbetreffende wegen zal worden ontsloten, zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeersstename van 111 mvt/etmaal. Voor beide wegen geldt dat de beoogde verkeersstename ten opzichte van de capaciteit dermate laag is, dat de gevolgen voor de verkeersdoorstroming verwaarloosbaar zijn. Hieruit wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot knelpunten op het omliggende wegennet.

Verkeersveiligheid

Omdat de verkeersstename na het realiseren van het plan gering is en opgevangen kan worden op het omliggend wegennet, is het de verwachting dat de verkeersveiligheid, ook voor langzaam verkeer, op de omliggende wegen eveneens niet leidt tot knelpunten. Bij het beoordelen van de verkeersveiligheid zijn verkeersintensiteiten echter niet het enige criterium waarnaar gekeken moet worden. Ook spelen de breedte van de rijbaan en het gebruik van de weg een rol in de verkeersveiligheid. De Albert Schweitzerlaan behoort tot een 30 km/uur zone. Om deze maximum snelheid te kunnen waarborgen zijn verkeersremmende maatregelen, zoals kruispuntplateaus en drempels, aangelegd. In en rondom de beoogde ontwikkeling liggen langzaam verkeerroutes in de vorm van voetpaden, fietsstroken en fietspaden. Aan de Doctor H.J. van Mooklaan met de kruising Albert Schweitzerlaan kan de voetganger veilig oversteken in twee fases. Deze oversteekplaats ligt op een plateau om het verkeer af te remmen en de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen. Met deze maatregelen is de verkeersveiligheid gewaarborgd.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Op basis van het Besluit milieueffectrapportage moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. De meldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Op basis van de meldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. In dit kader is voor dit plan een meldnotitie opgesteld. Deze meldnotitie is op 20-01-2023 bij de gemeente ontvangen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapport.



7. Financiën
Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro (= Wet ruimtelijke ordening) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatie kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Om de ambtelijke proceskosten te verhalen en om eventuele planschade bij de ontwikkelaar neer te leggen, is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

8. Vervolg
Volgens artikel 3.8, lid 3 Wro wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Dit is de beroepstermijn. Een belanghebbende en degene die tijdig zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kunnen gedurende de ter inzagetermijn beroep instellen bij de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht, voordat het plan geheel of gedeeltelijk in werking treedt.

9. Communicatie
De vaststelling van het bestemmingsplan dient analoog en digitaal gepubliceerd te worden in Rijswijk Regelrecht en het Gemeenteblad. De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

10. Bijlagen
Vast te stellen bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat"
Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat"
Publicatie vastgesteld bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 27 juni 2023
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 16 mei 2023, nr.

BESLUIT:

- 1) de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 2) het bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat" met het IDN: NL.IMRO.0603.bpgodfriedbomansst-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, vast te stellen;
- 3) bij het bestemmingsplan "Godfried Bomansstraat" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 27 juni 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin