

BIJLAGE II: Inhoudelijke planbeschrijving

Woonprogramma

De herontwikkeling van de Bomenbuurt leidt tot een veranderde woningopzet met een verschuiving van grondgebonden woningen naar meer appartementen. Hierdoor groeit het aantal sociale huurwoningen en krijgen voormalige huurders een terugkeergarantie. Dit zijn de wijzigingen in het woonaanbod:

- *Totaal* – In totaal vermindert het aantal grondgebonden woningen van 42 naar 18, terwijl het aantal appartementen toeneemt van 6 naar 38. Hierdoor groeit het aantal sociale huurwoningen van 48 naar 56.
- *Per straat* – In de Sir Winston Churchilllaan worden de bestaande 8 grondgebonden woningen vervangen door 17 appartementen, en het aantal bouwlagen neemt toe van 2 lagen met kap naar 4 lagen met kap. In de Abeelstraat verdwijnen de 16 rijwoningen. In de Plataanstraat worden de 18 rijwoningen en 6 appartementen vervangen door 10 nieuwe rijwoningen van 1 laag met kap, 6 rijwoningen van 2 lagen met kap en 20 appartementen van 4 lagen met kap.

Sinds februari 2023 zijn bewoners geïnformeerd over de sloop/nieuwbouw. Met een sociaal plan en herstructureringsurgentie is maatwerk geleverd bij de herhuisvesting. Eind 2024 hebben alle bewoners een nieuwe woning gevonden.

Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van de Bomenbuurt richt zich op een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte, met nadruk op voetgangers, fietsers en groen. Tegelijk wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's, fietsen en scootmobielen, én een goede verkeersafwikkeling.

Abeelstraat en Plataanstraat

De Abeelstraat verdwijnt, waardoor ruimte ontstaat voor herpositionering van parkeervakken en een centrale ontmoetingstuin. De Plataanstraat wordt autovrij en ingericht voor voetgangers en fietsers. Alleen de zuidelijke entree blijft toegankelijk voor auto's ten behoeve van het achterterrein van het aangrenzende woongebouw.

Parkeren

Op basis van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland wordt een maximale parkeernorm van 0,7 auto per woning toegekend aan sociale huurwoningen. In dit plan wordt een verlaagde parkeernorm van 0,6 auto per woning gehanteerd op grond van de volgende motivering:

- *Stimulering van fietsgebruik door extra fietsvoorzieningen* – In het plan is gekozen voor het realiseren van gemeenschappelijke fietsenstallingen in plaats van individuele bergingen. Dit past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk ontwikkelkader voor het Havenkwartier, waarin het faciliteren van extra fietsopslagcapaciteit wordt beloond met een korting van 10% op de parkeerbehoefte. Deze beleidslijn stimuleert een duurzame mobiliteitskeuze en zorgt voor een efficiëntere inzet van de openbare ruimte.
- *Laag autobezit in de wijk* – Uit beschikbare data blijkt dat het autobezit in de Bomenbuurt structureel laag is. Bijna de helft van de huishoudens beschikt niet over een auto. Voor sociale huurwoningen in deze wijk ligt het gemiddelde autobezit rond de 0,63 auto per huishouden. Dit bevestigt dat een parkeernorm van 0,6 aansluit bij het feitelijke gebruik en daarmee een realistische, uitvoerbare norm vormt.

- *STOMP* – Deze benadering ondersteunt de bredere ambitie van de gemeente om bij gebiedsontwikkelingen het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Maatschappelijk autodelen, Privéauto) als uitgangspunt te hanteren. Een lagere parkeernorm draagt bij aan het stimuleren van duurzame mobiliteit, zonder dat dit ten koste gaat van de praktische parkeerbehoefte.

De parkeernorm in dit plan past binnen de bandbreedtes uit de Kadernota parkeren 2040.

In de bestaande situatie in het plangebied zijn 40 parkeerplaatsen aanwezig. De bestaande sociale huurwoningen die worden gesloopt maken gebruik van 34 van deze parkeerplaatsen. Van de 40 totale parkeerplaatsen worden er 38 verwijderd en 36 teruggeplaatst. Hiermee zijn er, gebaseerd op de nieuwe parkeernorm, niet alleen voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen, maar blijft het ook mogelijk voor omliggende woningen hier te parkeren.

Fiets en scootmobiel

Elke woning krijgt een eigen berging met ruimte voor minimaal 2 fietsen. Grondgebonden woningen hebben bovendien ruimte op eigen terrein. Daarnaast komen er twee fietsenstallingen (elk met ca. 30 lage rekken) aan de noord- en zuidzijde van het binnenterrein. Voor bezoekers komen er fietsnietjes langs de Sir Winston Churchilllaan en Plataanstraat. Nabij de zuidelijke fietsenstalling komt een aparte scootmobielstalling.

Ontsluiting

Het gebied is via twee ontsluitingen bereikbaar:

- Hoofdentree via de Sir Winston Churchilllaan naar de centrale parkeerplaats.
- Zuidelijke toegang via Populierlaan en Plataanstraat voor toegang tot de achterzijde van bestaande en nieuwe woongebouwen.

Groene leefomgeving

In de Bomenbuurt in Rijswijk wordt gewerkt aan een groenere en duurzamere leefomgeving. Door herinrichting van de openbare ruimte en de bouw van nieuwe woningen wordt de buurt niet alleen groener, maar ook beter bestand tegen klimaatverandering. Hieronder volgen de belangrijkste maatregelen:

- *Autovrije Plataanstraat* – De straat wordt een groen voetgangersgebied met groenvakken en wadi's (verlaagde plantenvakken die regenwater opvangen en infiltreren). De woningen krijgen geveltuinten, waardoor de straat een groene uitstraling krijgt.
- *Ontmoetingstuin* – De voormalige Abeelstraat wordt vervangen door een centrale binnentuin met grasvelden, een pergola met zitplekken en speelaanleidingen voor kinderen. Dit zorgt voor een groene en sociale ruimte.
- *Waterbeheer en klimaatadaptatie* – Het regenwater wordt via wadi's en waterdoorlatende verharding afgevoerd. Groene daken op bergingen en regentonnen bij woningen helpen bij wateropvang.
- *Ruimte voor biodiversiteit* – Er komt veel gevarieerde beplanting, zoals hagen, bloemrijk grasland en klimplanten, om een ecologisch waardevolle omgeving te creëren.
- *Duurzaam materiaalgebruik* – Hergebruik van klinkers en het gebruik van grasbetontegels voor parkeerplaatsen verminderen de verharding en verbeteren de waterdoorlatendheid.

Overige aandachtspunten en omgevingsaspecten

Asbest

Uit eerdere asbestonderzoeken bleek dat in de woningen geen asbest is aangetroffen. In enkele leegstaande eengezinswoningen zijn nu echter wel degelijk asbesthoudende materialen gevonden. In de portiekwoningen is geen asbest aangetroffen. Zodra alle woningen leeg zijn zullen de asbestinventarisaties worden gecompleteerd. Wanneer alle stukken compleet zijn (bouwveiligheidsplan, slooptekening e.d.) dan zal de slooptekening en asbestsanering ingediend gaan worden. Dit zal separaat van de BOPA-aanvraag gebeuren.

Bezonning

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe bebouwing slechts in beperkte mate invloed heeft op de bezonning van omliggende woningen. De belangrijkste effecten doen zich voor in de tuinen langs de Thierenskade en Sparrelaan:

- 21 december: Rond 12:00 uur meer schaduw in de achtertuinten van Thierenskade 16-20. Later in de middag ook op de tuinen en achtergevels van Thierenskade 20-26.
- 21 maart en 21 september:
 - Rond 15:00 uur tijdelijke extra schaduw in de tuinen van Thierenskade 26 en 36.
 - Rond 17:00 uur lichte schaduwwerking achterin de tuinen aan de Sparrelaan en op Thierenskade 14-20.
- 21 juli: Alleen in de avond beperkte extra schaduw achter in de tuinen aan de Sparrelaan.

De invloed van de nieuwbouw op de bezonning van bestaande woningen is minimaal. Alleen in enkele tuinen aan de Thierenskade en Sparrelaan is sprake van beperkte extra schaduw, met name in de winter en namiddag.

Geluid

Voor het bouwplan nabij de Sir Winston Churchilllaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op enkele gevels van de nieuwe woningen de standaard geluidsnorm wordt overschreden. De wettelijke grenswaarden worden echter ruimschoots gerespecteerd. Omdat de zuidoostzijde van de bebouwing aanzienlijk minder geluid ontvangt, is hier sprake van een geluidluwe gevel. Dit draagt bij aan een prettig en gezond binnenklimaat. Hoewel aanvullende geluidreducerende maatregelen zijn onderzocht, blijken deze niet uitvoerbaar of niet effectief binnen dit project. Wel wordt gezorgd voor goede geluidwering van gevels, zodat ook aan de meest belaste zijde een aangename woonkwaliteit wordt gegarandeerd.

Het plan voldoet hiermee aan de wetgeving en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.