

Raadsvergadering 23 september 2025 Agendapunt nr. Corsanr. 25.060810	Portefeuillehouder(s) A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid Beleidsthema Leefomgeving
---	---

Aan de Raad,

Onderwerp

1. Raadsvoorstel bindend advies planwijzigingen HBG-locatie

2. Beoogd effect voorstel

In 2019 is het Masterplan 'In de Bogaard' vastgesteld met als doel om het winkelcentrum te revitaliseren en in het winkelgebied (plangrens) en de randen daarom heen (studiegrens) oude leegstaande kantoren te transformeren naar woningen en voorzieningen. Op de HBG-locatie is jarenlang sprake geweest van leegstand (met antikraak). Voor de transformatie van de locatie is op 4 februari 2020 het bestemmingsplan vastgesteld en na uitspraak van de Raad van State op 21 april 2021 onherroepelijk geworden. De daadwerkelijke start van het project is om diverse redenen vertraagd. Inmiddels is de planvorming afgerond en zijn er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, dat deel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege, een aantal wijzigingen.

De doelstelling van het voorgestelde besluit is het verkrijgen van een bindend advies om daarmee te komen tot verlening van omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan. Het bindend advies ziet alleen op de strijdige onderdelen.

3. Korte voorgeschiedenis

De herontwikkeling van de HBG-locatie kent een lange geschiedenis. Nadat de Hollandse Beton Groep het complex in 2005 heeft verlaten, is er gestudeerd op herontwikkeling van de locatie naar een andere functie. In januari 2016 is door het college van B&W een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van het complex, Achmea Real Estate. Na een positieve beoordeling van de beoogde herontwikkeling is in december 2016 een anterieure overeenkomst afgesloten. De herontwikkeling is benoemd in de beleidsvisie voor In de Bogaard en omgeving die in 2017 is vastgesteld.

De beoogde ruimtelijke uitwerking van het plan is vastgelegd in het bestemmingsplan dat door de raad op 4 februari 2020 is vastgesteld (RV 20-002). Dit bestemmingsplan is na een uitspraak van de Raad van State op 21 april 2021 onherroepelijk geworden.

Met name door de geopolitieke ontwikkelingen in 2022 en de daaruit volgende gevolgen (stijgende rente en stijgende bouwkosten) was het noodzakelijk om het plan te optimaliseren om tot een economisch haalbaar plan te komen. Bij de herontwikkeling zijn de kaders van het geldende bestemmingsplan gehanteerd, maar blijken enkele afwijkingen van het kader noodzakelijk.

Op 15 oktober 2024 heeft uw raad besloten bij welke ruimtelijke projecten u gebruik wilt maken van het adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's). Dit betreft aanvragen die afwijken van een eerder door de raad vastgesteld (ruimtelijk) kader en waarbij een ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige en/of functionele structuur plaatsvindt. Het voorliggende plan past binnen het Masterplan In de Bogaard en voor een groot deel binnen het geldende bestemmingsplan.

Vanwege de looptijd van het project en de overgang van oud naar nieuw recht is met u afgesproken om de Sijthof Residences en dit plan toch aan u voor te leggen. Dit planvoornemen wordt aan u voorgelegd voor bindend advies, vanwege deze overgangssituatie. Het plan speelt een belangrijke rol in de transformatie van Bogaard stadscentrum en omgeving. Aan uw raad ligt daarom dan ook voor om in te stemmen met de afwijkingen op het vastgestelde bestemmingsplan. In dit raadsvoorstel worden de planwijzigingen toegelicht en voor bindend advies voorgelegd.

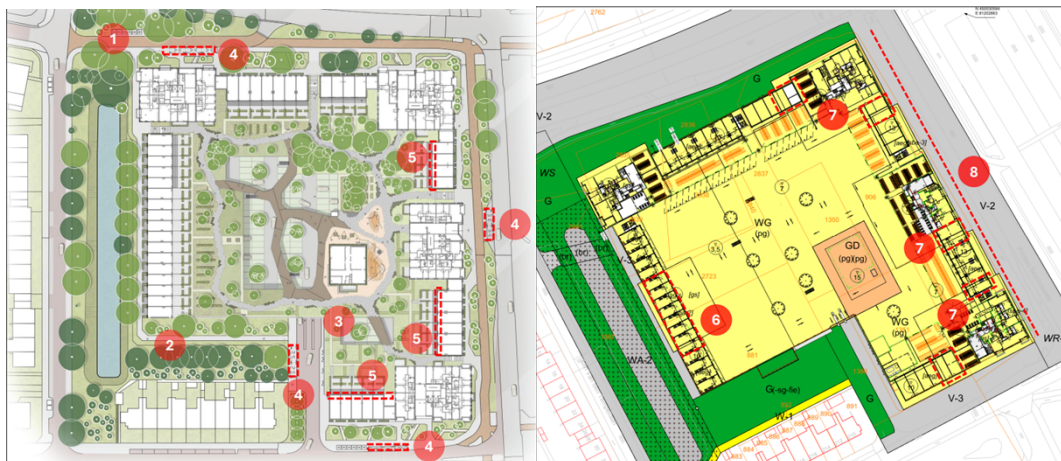


Figuur 1: vogelvlucht impressie HBG-locatie

4. Inleiding

Het vastgestelde bestemmingsplan HBG-locatie laat de bouw van 550 (zorg)woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen toe. In de nieuwe situatie worden 549 woningen gebouwd. Het plan kenmerkt zich door de bouw van oorspronkelijk vijf, inmiddels vier woontorens die onderling worden verbonden door grondgebonden woningen. De torens mogen een hoogte hebben tussen 29 meter en 105 meter. De hoogste toren is voorzien op de hoek van de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan en vormt hiermee een baken op de hoek van Bogaard stadscentrum. De torens kennen een trapsgewijze afname in hoogte vanaf de hoek van de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan in de richting van de Prinses Irenelaan en ook in de richting van de Minister van den Tempellaan.

Door de lange juridische procedure na vaststelling van het bestemmingsplan, bleek dat het beoogde plan inmiddels niet meer economisch haalbaar was. Door sterk stijgende bouwkosten en stijgende rente was een herijking van het programma noodzakelijk. Om deze reden heeft de initiatiefnemer het plan aangepast. Deze uitwerking wijkt op enkele punten af van de vastgestelde kaders in het bestemmingsplan. Deze afwijkingen worden hierna puntsgewijs beschreven en zijn in onderstaande tekeningen weergegeven.



Figuur 2: afwijkingen bestemmingsplan

- a) Ventweg parallel aan Generaal Spoorlaan (1)
Voor de ontsluiting van de toekomstige woningen, het faciliteren van bezorgdiensten en het ophalen van huisvuil uit de ondergrondse afvalcontainers wordt een parallelweg aangelegd. Deze loopt vanaf de Minister van den Tempellaan naar de Generaal Spoorlaan. Het aanleggen van een weg is in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.
- b) Grondwal naast garage (2)
In het oorspronkelijke plan was een tweelaagse parkeergarage voorzien die aan het zicht moest worden onttrokken door een groenwal tegen de wand van de garage. Deze verplichting was opgenomen in het bestemmingsplan. In het huidige plan heeft de garage één laag en is de wand open. Dit is nodig om de luchtcirculatie in de garage te bevorderen. Gunstige bijkomstigheid is dat door de wal te laten vervallen bestaande bomen kunnen worden behouden.
- c) Entree stallingsgarage (3)
Bij de uitwerking van de garage blijkt dat de entree van de garage meer ruimte vraagt dan destijds voorzien. Hierdoor is een betere doorstroming bij de in- en uitgang te realiseren. Hierdoor komt een deel van de in- en uitgang in de groenbestemming te liggen.
- d) Laad- en losplekken (4)
Het faciliteren van bezorgdiensten past niet op alle geplande posities binnen de huidige planologische bestemming. Bij de nieuwe ventweg aan de Generaal Spoorlaan en de Minister van Houtenlaan is de laad-los zone gesitueerd in de groenbestemming (zie ook afwijking (a)).
- e) Aanpassing achtergevelrooilijn (5)
Door een verandering in de plattegronden van de woningen komt bij een aantal grondgebonden woningen de achtergevel ongeveer 2 tot 2,5 meter meer naar achteren dan het bouwvlak in het bestemmingsplan toelaat. Het betreft een afwijking die op uitgeefbaar terrein wordt doorgevoerd en geen afbreuk doet aan het architectonische beeld van het complex.
- f) Vervallen appartementen (6)
Het beoogde appartementengebouw evenwijdig aan de Minister van den Tempellaan komt te vervallen en wordt vervangen door grondgebonden woningen. In het bestemmingsplan is hier alleen gestapelde bouw mogelijk. Het realiseren van grondgebonden woningen is in strijd met de aanduiding woningen gestapeld zoals vastgelegd in artikel 9.1 lid b. Het bouwvolume wordt kleiner.
- g) Slankere uitvoering woontorens (7)
Door een optimalisatie van de plattegronden van de woningen worden drie woontorens slanker uitgevoerd. Door deze slankere uitvoering van de torens ontstaat er ruimte die niet door andere gestapelde woningen kan worden ingevuld, daarom komen hier grondgebonden stadswoningen. Deze stadswoningen zijn strijdig met de aanduiding gestapeld.
- h) Vervallen dove gevels (8)
Langs de Prinses Beatrixlaan worden geen dove gevels gerealiseerd zoals oorspronkelijk voorzien en vastgelegd in artikel 9.2.1 lid d en e. Recent uitgevoerd akoestisch onderzoek toont aan dat bij de voorziene geluidsbelasting geen dove gevels noodzakelijk zijn.

Adviesrecht van de raad

Voor bovenstaande afwijkingen wordt een positief bindend advies van uw raad gevraagd. Het projectteam voor Bogaard stadscentrum en het Q-team hebben de planwijzigingen beoordeeld en een positief advies afgegeven. Het college adviseert de raad positief te adviseren over bovengenoemde afwijkingen.

Parkeren

Het onderdeel parkeren behoort niet tot de wijzigingen waarover bindend advies wordt gevraagd, maar omdat dit aspect bij gebiedsontwikkelingen een belangrijke rol speelt willen wij u hierover informeren. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat moet worden voldaan aan de meest recente parkeernormen. In het oorspronkelijke plan was een parkeergarage voorzien van 550 plaatsen. Dit was gebaseerd op de normen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011.

Bij het vaststellen van het Masterplan In de Bogaard in december 2019 zijn voor de herontwikkeling van onder andere de HBG-locatie specifieke normen vastgesteld die uitgaan van een lagere parkeernorm voor bewoners en bezoekers. Op basis van deze besluitvorming en geldende kaders zijn deze specifieke normen voor Bogaard stadscentrum gehanteerd bij de laatste planuitwerking voor de HBG-locatie.

Op basis van het huidige plan zijn daarmee minder parkeerplekken nodig. Het huidige plan kent 328 parkeerplaatsen in de garage waarbij er ruimte is gereserveerd voor 12 deelauto's voor bewoners. Bewoners en bezoekers komen niet in aanmerking voor een vergunning in het omliggende gebied. Dit is in lijn met het kader dat voor Bogaard stadscentrum al gold en nu ook met de in 2025 vastgestelde Kadernota Parkeren.

5. Argumenten

Rijswijk wacht al jaren op een aanpak voor de HBG locatie. Met het voorliggende plan is een goede start mogelijk. Daarmee komt er nu echt een einde aan de jaren van leegstand en verloedering. Het pand is al sinds 2005 niet meer in gebruik als kantoor. Op wat tijdelijke (antikraak) functies na staat het pand al jaren leeg. Met het vaststellen van deze ruimtelijke gewijzigde kaders kan in 2026 al worden gestart met de sloopwerkzaamheden. Op de locatie bevindt zich een KPN centrale. Deze moet behouden blijven. Met de herontwikkeling wordt deze centrale ingepast in de parkeergarage en binnentuin van het complex.

Gelet op het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. De herontwikkeling van dit deel van Bogaard stadscentrum en omgeving draagt bij aan de verstedelijkingsopgave. Door een mix van huur- en koopwoningen worden verschillende doelgroepen aangesproken. Met Achmea Real Estate is overeengekomen dat de helft van de huurwoningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Een deel van de huurwoningen wordt ontwikkeld ten behoeve van het woonconcept eef van Achmea (www.eef.nl). Eef is een woonconcept met als doel het bieden van een comfortabele, levensloopbestendige woonomgeving waarin extra services en diensten binnen handbereik zijn.

6. Kanttekeningen

De afvoer van hemel- en vuilwater van de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan loopt via het private eigendom van Achmea Real Estate naar de hoek van de Generaal Spoorlaan en de Minister Van den Tempellaan. In opdracht van de gemeente Rijswijk is het openbare riool in de Prinses Beatrixlaan aangepast. De kosten van de aanpassing zijn voor rekening van Achmea Real Estate opgenomen in de allonge op de Anterieure Overeenkomst. Indien de herontwikkeling niet tot stand komt en de allonge wordt ontbonden zal de gemeente een deel van de aanpassing moeten betalen.

7. Juridisch perspectief

De ontwikkelaar heeft een vergunning aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om instemming te verkrijgen met de ruimtelijke afwijkingen van het geldende planologische kader. Indien de raad een positief advies geeft en de beoordeling van de relevante onderzoeken positief wordt afgesloten zal het college een vergunning afgeven voor de aangevraagde buitenplanse afwijkingen.

Als uw raad een positief bindend advies afgeeft zal naast deze aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit door de ontwikkelaar een aanvraag worden ingediend voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit van het gehele bouwwerk waarbij het college toetst of wordt voldaan aan de geldende randvoorwaarden en voorschriften inclusief eventuele binnenplanse afwijkingen. In deze procedure wordt ook het oordeel van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit meegenomen.

Voor de toetsing van de bouwtechnische aspecten wordt een separate aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (technisch) ingediend. Hierbij worden de specifieke bouwtechnische onderdelen getoetst (constructies, brandveiligheid).

8. Financiën

Met de initiatiefnemer was in 2016 een Anterieure overeenkomst gesloten, waarin kostenverhaal voor de gemeentelijke plankosten en inrichting openbaar ruimte was vastgelegd. De planaanpassing zorgt voor extra inspanning van de gemeentelijke organisatie. Voor de extra plankosten en aanpassingen in de openbare ruimte zijn aanvullende afspraken gemaakt voor



vergoeding hiervan door de initiatiefnemer aan de gemeente. Deze zijn vastgelegd in een Allonge op de Anterieure overeenkomst van juni 2025. Voor de facturering van het kostenverhaal zijn betaalmomenten en inflatiecorrecties opgenomen. Deze zijn verwerkt in de Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling 2026 en worden jaarlijks geactualiseerd.

9. Vervolg

Op verzoek van de aanvrager is de uitgebreide procedure van toepassing. Na het afgeven van het bindend advies zal er een ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Na afloop van deze periode zal het definitieve besluit met eventuele reactienota op zienswijzen worden genomen. Vervolgens zal het definitieve besluit ter inzage worden gelegd voor het eventueel instellen van beroep bij de rechtbank. De ontwikkelaar kan pas starten met de bouw als alle activiteiten die nodig zijn voor het planvoornemen zijn aangevraagd en definitief vergund.

Afhankelijk van het verloop van de planologische procedures en besluitvorming kan de sloop van de bestaande panden in 2026 aanvangen en kan daarna de bouw van het nieuwe complex starten. Uitgaande van een bouwtijd van 3 jaar kunnen de bewoners eind 2029 of begin 2030 hun intrek nemen in de nieuwe woningen.

10. Communicatie en Participatie

Voor de herontwikkeling van de HBG-locatie is, ten tijde van het vaststellen bestemmingsplan, een uitgebreid participatietraject doorlopen. Er zijn diverse bijeenkomsten voor omwonenden en belangstellenden geweest bij de initiële planvorming en planologische procedure. Recent heeft de ontwikkelaar een algemene informatieavond georganiseerd waarin de planwijzigingen zijn toegelicht. De presentatiepanelen zijn als bijlage 1 bijgevoegd. De ontwikkelaar heeft een website opgezet waar de informatie is te vinden. De ontwikkelaar is in gesprek met de omwonenden aan de Prinses Irenelaan voor onder meer de invulling van het groen tussen de betreffende woningen en het nieuwbouwplan.

11. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?

Bij niet (tijdig) beslissen blijft de locatie in de huidige staat voortbestaan en is er langer onzekerheid over de aanpak van deze locatie. De beoogde toevoeging van 549 woningen aan de woningvoorraad zal (vooralsnog) geen doorgang vinden.

12. Bijlage(n)

Bijlage 1: presentatiepanelen informatieavond 3 juli 2025

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,

Bijeen in openbare vergadering op 23 september 2025

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2025, nr.

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het definitief planvoornemen voor de herontwikkeling HBG-locatie; zoals beschreven in het raadsvoorstel met bijbehorende bijlagen;
2. In te stemmen met de ruimtelijke afwijkingen die door de ontwikkelaar worden uitgewerkt in de gefaseerde BOPA, conform artikel 12.27a Bkl;
3. Het college positief te adviseren om de omgevingsvergunning te verlenen als de BOPA past binnen de ruimtelijke uitgangspunten.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 23 september 2025

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin