

Raadsvergadering 16 december 2025 Agendapunt nr. Corsanr. 25.082353	Portefeuillehouder(s) A.H. van de Waart - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn Beleidsthema Stedelijke vernieuwing
--	--

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Raadsvoorstel bindend advies BOPA Plataanstraat e.o.

2. Beoogd effect voorstel

De doelstelling van het voorgestelde besluit is het verkrijgen van een bindend advies, om te komen tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan. Het plan betreft het bouwen van 56 woningen en een herinrichting van de openbare ruimte.

3. Inleiding

De 48 woningen van Rijswijk Wonen aan de Abeelstraat, Plataanstraat en Sir Winston Churchilllaan zijn sterk verouderd. Rijswijk Wonen heeft een conceptaanvraag voor de sloop-nieuwbouw van deze woningen ingediend op 2 april 2024. De conceptaanvraag is op de gemeentelijke Omgevingstafel behandeld en beoordeeld door de Rijswijkse Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De uitkomsten hiervan waren positief. Er is een gebiedspaspoort voor dit plan opgesteld. Deze is alleen vastgesteld door het college van B&W op 23 januari 2024 (conform de op dat moment geldende werkwijze), en nog niet door de gemeenteraad. Op 26 september 2025 is de definitieve aanvraag ingediend.

4. Programmabeschrijving

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. In totaal vermindert het aantal grondgebonden woningen van 42 naar 18, terwijl het aantal appartementen toeneemt van 6 naar 38. Hiermee groeit het aantal sociale huurwoningen van 48 naar 56.

Verkeer

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

Parkeren

Er wordt een parkeernorm van 0,6 per woning gehanteerd. Deze komt voort uit eerder vastgesteld beleid, namelijk de "parapluherziening parkeernormering Rijswijk" uit 2018. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het gebiedspaspoort. Deze norm is ook in overeenstemming met provinciaal beleid en de Kadernota Parkeren 2025. Van de 40 bestaande parkeerplaatsen worden er 38 verwijderd en 36 teruggeplaatst.

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. De Abeelstraat wordt een centrale ontmoetingstuin. De Plataanstraat wordt een autoluwe leefstraat met een groen karakter. Voor de gehele ontwikkeling geldt dat groen zoveel mogelijk in zicht is en dat auto's zoveel mogelijk uit het zicht blijven.

5. Argumenten

De bestaande woningen zijn sterk verouderd. Er is sprake van tocht en schimmel maar ook de vloeren van veel woningen zijn zodanig slecht, dat renovatie niet meer mogelijk is. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de huidige en toekomstige energiezuinige en duurzame maatstaven. Ook is de openbare ruimte niet meer van deze tijd. Versteend en krap, met een gebrek aan groen. Dit is niet alleen slecht voor de biodiversiteit, maar ook voor de leefbaarheid van het gebied, gezien het hitte-eiland effect dat dit kan hebben in de als maar warmere zomermaanden.

De aanvraag voldoet aan de ruimtelijke kaders die beschreven staan in het gebiedspaspoort. De ontwikkeling van het projectgebied is daarmee in lijn met ambities en beleid van gemeente. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving, zoals geluid, bezonning en geur, zijn zorgvuldig onderzocht en aanvaardbaar bevonden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Kanttekeningen

De ontwikkeling bestaat uit vier delen, blok A, B, C en D. In de bijlage is een verdere weergave van deze blokken. Rijswijk Wonen splitst de aanvraag in twee delen (twee BOPA's). Eén voor de blokken A, B en D en één voor blok C. Uw bindend advies ziet toe op de BOPA van de blokken A, B en D. De uitwerking van het plan voor blok C heeft meer tijd nodig en de BOPA daarvoor zal naar verwachting op een later, nader te bepalen, moment worden voorgelegd aan de raad.

7. Juridisch perspectief

De herontwikkeling van de Plataanstraat e.o. betreft één integrale gebiedsontwikkeling die is opgedeeld in drie afzonderlijke aanvragen:

1. Woongebouw – Voor dit deel is zowel een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) als een technische bouwvergunning ingediend. De BOPA ziet op het afwijken van het geldende omgevingsplan om het woongebouw planologisch mogelijk te maken. De technische aanvraag betreft de toetsing aan de bouwtechnische voorschriften (constructieve veiligheid, brandveiligheid, gebruiksveiligheid, enz.).
2. Tien grondgebonden woningen – Deze ontwikkeling is technisch vergunningsvrij, maar valt onder het toezicht van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). De kwaliteitsborger ziet daarbij toe op naleving van de bouwtechnische eisen.
3. Zes grondgebonden woningen – Ook deze woningen zijn technisch vergunningsvrij en worden gerealiseerd onder de Wkb-systematiek, waarbij de kwaliteitsborger verantwoordelijk is voor de toetsing en verklaring van de technische bouwkwiteit.

Het raadsvoorstel ziet uitsluitend op het bindend advies van de gemeenteraad met betrekking tot de BOPA-aanvraag voor de hele ontwikkeling. Indien de raad een positief bindend advies afgeeft en de relevante onderzoeken positief zijn beoordeeld, zal het college overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse afwijking.

8. Financiën

De financiële afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

9. Vervolg

Op deze aanvraag is de reguliere procedure van toepassing. Deze betreft een looptijd van 8 weken, met een mogelijke verlenging van 6 weken. Na het verlenen van deze vergunning, staat deze ook open voor bezwaar. De ontwikkelaar kan pas starten met de bouw als alle activiteiten, die nodig zijn voor het planvoornemen, zijn aangevraagd en definitief zijn vergund. De sloop en asbestsanering staan los van deze BOPA.

Afhankelijk van het verloop van de planologische procedures en besluitvorming kan de sloop van de bestaande panden in 2025 aanvangen en kan daarna de bouw van het nieuwe complex starten. Uitgaande van een bouwtijd van 86 weken kunnen de bewoners eind 2027 of begin 2028 hun intrek nemen in de nieuwe woningen.

10. Communicatie en Participatie

Rijswijk Wonen heeft omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van het nieuwbouwplan en heeft hiervoor meerdere informatie- en participatiebijeenkomsten georganiseerd. Input uit deze bijeenkomsten is door Rijswijk Wonen, indien haalbaar, meegenomen in het definitieve ontwerp. Op dinsdag 4 maart 2025 is het definitieve ontwerp voorgelegd aan de belanghebbenden.

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.

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

Het college van B&W stelt de gemeenteraad in de gelegenheid om bindend advies te geven op het voorliggende voorstel. Als de raad geen besluit neemt tot een positief dan wel negatief advies, kan het college alsnog besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Het college kan niet afwijken van het bindend advies van de raad.

12. Bijlage

Bijlage: Visuele representatie plan (Corsanr. Z25.031348)

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 16 december 2025
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2025, nr.

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het definitief planvoornemen voor de herontwikkeling Plataanstraat e.o.; 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 (bouwblokken A, B en D), conform artikel 12.27a Bkl;
3. Het college positief te adviseren om de omgevingsvergunning te verlenen als de BOPA (bouwblokken A, B en D) past binnen de ruimtelijke uitgangspunten.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 16 december 2025

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin