

Raadsvergadering 24 februari 2026 Agendapunt nr. Corsanr. 26.004260	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. Blok C

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. Dit voorstel ziet toe op het verlenen van de BOPA voor blok C binnen de totale herontwikkeling van de Bomenbuurt.

3. Inleiding

De huidige 48 woningen van Rijswijk Wonen aan de Abeelstraat, Plataanstraat en Sir Winston Churchillaan zijn sterk verouderd. Rijswijk Wonen wil de locatie daarom herontwikkelen. Er is een gebiedspaspoort voor dit plan opgesteld. Deze is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (hierna het college) op 23 januari 2024. Omdat het gebiedspaspoort niet door de gemeenteraad is vastgesteld is bindend advies nodig.

Op 26 september 2025 is de definitieve aanvraag ingediend. De totale ontwikkeling betreft de realisatie van 56 woningen en een herinrichting van de openbare ruimte. Op 16 december 2025 heeft uw raad ingestemd met de BOPA Plataanstraat voor blok A, B en D. Toen is ook aangegeven dat blok C op een later moment zou worden voorgelegd aan de raad voor bindend advies. Voorliggende BOPA ziet toe op de aanvraag voor blok C.

4. Programmabeschrijving

Zoals eerder vermeld bestaat de totale ontwikkeling van de Plataanstraat e.o. uit de bouw van 56 woningen en een herinrichting van de openbare ruimte. Een meer uitgebreide beschrijving van het programma van het plan is terug te vinden in Bijlage I.

Blok C bestaat uit de bouw van 6 grondgebonden woningen. Deze zijn gelegen aan de Plataanstraat. In Bijlage II is de ligging van Blok C weergegeven.

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. De raad heeft eerder ingestemd met het verlenen van de BOPA voor blok

A, B en D. Voor dit besluit is nu Blok C aan de orde.

6. Kanttekeningen

Rijswijk Wonen heeft ervoor gekozen om de aanvraag op te splitsen omdat die voor blok C nog gesprekken voerde met omwonenden. Rijswijk Wonen wilde eerst onderzoeken of die eventuele zorgen of bezwaren kon wegnemen voordat die dit deel formeel indiende. Door de aanvraag in twee stappen te doen, kreeg blok C de tijd die nodig was voor een zorgvuldige afstemming. Het juridisch proces tussen de initiatiefnemer en belanghebbende is positief afgerond.

Het plan voor het hele gebied is integraal opgesteld. Bij de beoordeling van blok C is nadrukkelijk aandacht besteed aan de samenhang met de eerste aanvraag zodat wij zeker zijn dat de plannen op elkaar aansluiten. De splitsing van de aanvraag is een recht van de initiatiefnemer. Wij zien hierbij geen juridische risico's voor de gemeente.

7. Juridisch perspectief

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

- 1) Woongebouw (Blok A en B) – 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 (Blok D) – 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 (Blok C) – 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.

8. Financiën

De financiële afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het project is kostenneutraal voor de gemeente. Er vindt wel grondruil plaats tussen de gemeente en Rijswijk Wonen.

9. Vervolg

De reguliere vergunningsprocedure wordt hierna doorlopen. 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. Bijlagen

Bijlage I: Informatievoorziening Plataanstraat e.o. (Corsanr. Z26.002117)

Bijlage II: Visuele representatie plan Corsanr. (Corsanr. Z26.002118)

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 februari 2026
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari, 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 (bouwblok C), conform artikel 12.27a Bkl;
- 3) Het college positief te adviseren om de omgevingsvergunning te verlenen als de BOPA (bouwblok C) past binnen de ruimtelijke uitgangspunten.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 februari 2026

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin