Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	7 september 2021
Forumverg. d.d.	30 september 2021
Agendapunt nr.	12
Portefeuillehouder(s)	A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur	
Doorkiesnummer	
Domein / Team	Ruimte
Corsanummer	21.072656

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Vaststellen bestemmingsplan "Karel Doormanlaan 155-157"

2. Voorstel
   1) de ingediende (mondelinge) zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
   2) het bestemmingsplan “Karel doormanlaan 155-157” met het IDN: NL.IMRO.0603.bp bpkareldoormanln -VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
   3) bij het bestemmingsplan “Karel Doormanlaan 155-157” geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Inleiding

<u>Aanleiding</u>

De ontwikkelaar Lammers Real Estaete wil het huidige pand aan de Karel Doormanlaan 155-157 herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt, na de sloop van het gebouw, ter plaatse 64 gestapelde middeldure-huurwoningen te realiseren in de vrije sector. Het project heeft een langere tijd stil gelegen bij de ontwikkelaar. Daarnaast lagen er destijds andere prioriteiten in de gemeente zoals de gebiedsontwikkelingen ‘In de Bogaard’ en ‘de Plaspoelpolder’. Na een aantal jaren wil zowel de ontwikkelaar als de gemeente het project weer oppakken en tot realisatie brengen.

De te realiseren appartementen worden voorzien in twee losse en min of meer gelijke bouwmassa’s, opgebouwd uit 5 respectievelijk 7 verspringende bouwlagen. Beide bouwmassa’s zijn parallel aan de weg georiënteerd en met de voorzijde gericht op de Karel Doormanlaan. Het plangebied zal via de Karel Doormanlaan worden ontsloten. Ten behoeve van het parkeren zal onder het maaiveld een parkeergarage met 55 parkeerplaatsen voor bewoners worden gerealiseerd.



Figuur 1 – Impressie vanaf de Karel Doormanlaan



Figuur 2 – Impressie vanaf de Vollenhovenlaan

Versterking groenstructuur

Tussen de beide bouwmassa's ontstaat ruimte voor groen om de aanwezige parkstructuur van park 'De Driesprong' en de bestaande groenstructuur in de Plaspoelpolder met elkaar te verbinden. Dat is een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied ten opzichte van de bestaande situatie waarin het pand de verbindingszone als het ware blokkeert. Om de verbinding naar de Sir Winston Churchilllaan optimaal bereikbaar te houden, blijft het gebied openbaar toegankelijk en kan men vanuit de buurt het bruggetje over het water blijven gebruiken. Het gebied wordt openbaar toegankelijk, maar blijft in eigendom van de belegger, waarmee ook het beheer en onderhoud van deze groenvoorziening onder verantwoording valt van de belegger. Het bouwplan maakt het rooien van vijf bomen aan de Karel Doormanlaan noodzakelijk. Deze bomen zullen gecompenseerd worden door het plaatsen van acht nieuwe bomen. In de zone tussen de gebouwen zullen vier bomen worden geplant en op het terrein voor bezoekersparkeren zullen eveneens vier bomen worden geplant.



Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 maart 2019 tot en met donderdag 18 april 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is op maandag 18 maart 2019 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Gedurende de terinzagelegging zijn 12 inspraakreacties ingediend. In de “Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan ‘’Karel Doormanlaan 155-157” zijn de reacties samengevat en beantwoord. Een aantal inspraakreacties hebben betrekking op het aspect hoogte en oriëntatie van de gebouwen. Daarnaast hebben een aantal inspraakreacties ook betrekking op verkeer, parkeren en groen.

De inspraakreacties hebben deels geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. De aanpassing heeft betrekking op de bovenste laag van het hoogste woongebouw. Ondanks dat de 7 bouwlagen stedenbouwkundig gezien op deze locatie passen, is er toch voor gekozen om de omliggende bewoners tegemoet te komen door de bovenste bouwlaag van het hoogste woongebouw vanaf het maaiveld/straatniveau niet zichtbaar te maken. Dit noemen we een 'setback'. Aan beide zijden wordt de bovenste laag met 2,25 meter teruggeplaatst.



Voor de volledige beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de “Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Karel Doormanlaan 155-157” die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben zowel het Hoogheemraadschap van Delfland als de Veiligheidsregio Haaglanden een reactie ingediend. Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het voorontwerp van het bestemmingsplan, omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven.
De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert maatregelen die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van een incident. Aangezien het bestemmingsplan voor de diverse aangedragen maatregelen echter niet het geschikte instrument is om ze te

waarborgen, zijn de maatregelen alleen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021 ter inzage gelegen. Aangezien het project lange tijd stil heeft gelegen zijn naast de insprekers ook omwonenden geïnformeerd over deze terinzagelegging middels een brief. Tijdens de terinzagelegging is één mondelinge zienswijze ingediend. Deze is ontvankelijk. Vanwege het aantal is er voor gekozen om deze middels een brief te beantwoorden aan de indiener en niet via een Nota van Zienswijzen. De zienswijze heeft betrekking op lichthinder en bouwverkeer/materiaal. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De bezonningsstudie heeft aangetoond dat er weinig/tot geen lichthinder plaatsvindt t.o.v. de Hofdames. Daarnaast kunnen er in het bestemmingsplan geen uitspraken worden vastgelegd over het bouwverkeer.

De brief met beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de bijlagen.
Er worden ambtshalve een aantal ondergeschikte wijzigingen en aanvullingen in de toelichting doorgevoerd. Het gaat onder andere om het actualiseren van de hoofdstukken 3 (Beleidskader) en 7 (Procedure). Aangezien het alleen om wijzigingen in de toelichting gaat, is er geen sprake van een gewijzigde vaststelling.

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan “Karel Doormanlaan 155-157” zodat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van 64 woningen.

5. Argumenten

- Gezien de huidige marktsituatie is het onwaarschijnlijk dat het bestaande pand nog in gebruik zal worden genomen conform de geldende bestemmingen kantoor en maatschappelijk. Leegstand werkt verloedering in de hand;
- Gezien het omliggende woongebied en het tekort aan woningen is het wenselijk om deze locatie te transformeren naar woningen;
- De wijk Te Werve kent een eenzijdige goedkope woningvoorraad en daardoor een eenzijdige bevolkingsopbouw. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar verscheidenheid aan woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. Mede daarom wordt er ingezet op de middeldure huur- en koopsector. Dit bevordert namelijk de doorstroming vanuit de sociale huurvoorraad. Dit bouwplan draagt hier aan bij, omdat het plan uit vrije sector huurappartementen in het middensegment bestaat;
- De ondergrondse parkeergarage creëert ruimte op maaiveldniveau waardoor er een toename is van groen. Dit komt de kwaliteit van het openbaar gebied ten goede.
- Door de groenzone tussen de gebouwen wordt de ecologische verbinding tussen de Put en de stadsparken versterkt. Dat is een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied ten opzichte van de bestaande situatie waarin het pand de verbindingszone als het ware blokkeert;
- Gestapelde woningbouw op deze locatie past in de visie om de stadsassen te ontwikkelen tot moderne stedelijke gebieden zoals benoemd in de Stadsvisie. Tevens past gestapelde bouw langs de Sir Winston Churchilllaan in de Hoogbouwvisie.

6. Kanttekeningen

Het bestemmingsplan kent de volgende aandachtspunten:

- Uit onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Treubstraat en de Diepenhorstlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Wel wordt als gevolg van het wegverkeer op de Sir Winston Churchilllaan de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Het treffen van mitigerende maatregelen in de vorm van bronmaatregelen is niet reëel vanwege de hoge kosten. Het plaatsen van geluidsschermen, het verplaatsen van de appartementen en het verlagen van de maximum snelheid is vanuit financieel, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet wenselijk. Daarom is een hogere grenswaarde procedure gevolgd.
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie 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 aanmeldnotitie 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 aanmeldnotitie opgesteld. Deze aanmeldnotitie is op 20 oktober augustus 2020 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 aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. De aanmeldnotitie is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.
- In 2011 heeft de gemeente de Nota Parkeernormen vastgesteld. Voor de voorliggende planlocatie is besloten om in afwijking van de nota gebruik te maken van de maatwerknormen van het CROW die zijn gebaseerd op het actuele autobezit onder Rijswijkse huishoudens. Deze actuele normen zijn een beter toetsingskader voor het plan. Gebleken is dat dit met name geldt voor appartementen en dan in het bijzonder huurappartementen. Als in het algemeen, in gevallen als deze wordt vastgehouden aan de vigerende parkeernorm, wordt gebouwd voor gedeeltelijke leegstand in de parkeergarages en kunnen leegstaande parkeerplaatsen niet worden verhuurd aan nieuwe bewoners waardoor een onrendabele top er voor zorgt dat projecten financieel onhaalbaar worden. In het voorontwerp bestemmingsplan is met de parkeernorm uitgegaan van de norm die past bij grotere appartementen. Vervolgens is gebleken dat de appartementen niet allemaal tussen de 80 en 120 m2 zaten, maar bijna allemaal tussen de 50 en 80 m2. Om deze reden is de parkeernorm lager uitgevallen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarom hebben we opnieuw een besluit genomen om af te wijken van de parkeernorm zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011. Door dat we niet de parkeernormen van 2011 hanteren, blijft de ruimte voor parkeerterrein in openbaar gebied vrij welke wordt benut voor het versterken van de groene verbinding tussen park Driesprong en de Sir Winston Churchilllaan.

Voor het parkeren is op basis van de maatwerkmethode berekend dat 40 bewonersparkeerplaatsen zou volstaan. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat uit ervaringscijfers blijkt dat 85% van de bewoners een auto bezit. Derhalve wil de ontwikkelaar, vanwege de verhuurbaarheid van het complex 55 parkeerplaatsen ondergronds faciliteren. Voor bezoekers worden, zoals normatief vereist, 20 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Voor de bewoners en bezoekers die (daarnaast) van de fiets en/of het openbaar vervoer gebruik willen maken wordt, naast de mogelijkheid voor het parkeren van fietsen in de ondergrondse bergingen, 32 fietsparkeerplaatsen ingepast in het plan nabij de entree. Voor wat betreft het openbaar vervoer geldt dat deze locatie dicht bij station is gelegen waardoor uitstekende OV voorzieningen aanwezig zijn.

- Uit nader ecologisch onderzoek is gebleken dat geconstateerde vliegroutes van vleermuizen behouden blijven. Wel is gebleken dat bij de voorgenomen herontwikkeling binnen het plangebied, zonder het nemen van maatregelen, sprake is van een verstoring en vernieling van tenminste vier zomerverblijfplaatsen (of mogelijk paarverblijfplaatsen) en daarmee naar verwachting ook winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Er zijn echter maatregelen mogelijk om de verstoring van een winterverblijfplaats uit te sluiten en de functionaliteit van de zomer- (en mogelijk paar-) verblijfplaatsen te behouden. Deze maatregelen zien achtereenvolgens op het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten, het (buiten de kwetsbare periode) ongeschikt maken van verblijfplaatsen, het nadien controleren van de ongeschikt gemaakte verblijfplaatsen en het duurzaam bestendigen van de nieuwe verblijfplaatsen. Deze maatregelen worden als uitvoerbaar beschouwd. De te nemen maatregelen zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland. Er is op 9 september 2020 ontheffing verleend in het kader van de Wet natuurbescherming voor het genoemde project. Daar mitigerende maatregelen (als onderdeel van de ontheffingsaanvraag) zijn genomen om de gunstige instandhouding van de vleermuizen te waarborgen, kan worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve effecten veroorzaakt voor beschermde soorten.

7. Financiën

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro 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 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan binnen zes 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 terinzagetermijn 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 de Staatscourant. De indiener van de zienswijze zal 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 “Karel Doormanlaan 155-157” d.d. 12 oktober 2021
Brief beantwoording zienswijze “Karel Doormanlaan 155-157”
Publicatie vastgesteld bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk



Raadsbesluit

Rijswijk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 12 oktober 2021
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 7 september 2021, nr.

B E S L U I T :

1) de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2) het bestemmingsplan “Karel doormanlaan 155-157” met het IDN: NL.IMRO.0603.bp bpkareldoormanln -VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, vast te stellen;
3) bij het bestemmingsplan “Karel Doormanlaan 155-157” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2021

De gemeenteraad,
de griffier, de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.drs. G.A.A. Verkerk