uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 20.057748
inlichtingen bij
doorkiesnummer

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

De Raad

betreft omgevingsvergunningaanvraag transformatie kantoor Burgemeester Elsenlaan 321 naar 132 appartementen

datum
bijlage(n) -

1. Inleiding

Wij ontvingen in 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning van Rijswijk Duo B.V. voor de bouw van 132 appartementen in het leegstaande kantoorgebouw Burgemeester Elsenlaan 321. In januari 2021 hebben we een anterieure overeenkomst gesloten met de contractpartij Veluwezoom Verkerk BV, een 100% dochter van Volker Wessels. Daarna kon de vergunning verleend worden. In deze brief informeren wij u over het bouwplan, de doelgroep, voor wie de appartementen gebouwd worden, de relatie met de lopende planvorming voor het Havengebied en de Koopmansstraat, de financiële gevolgen en de gevolgde procedure.

2. Kern informatie

Bouwplan / middenhuur
Het bouwplan omvat 132 appartementen[1] in een kantoorgebouw van ca. 9.000 m2 bvo. De woningen zullen door een belegger worden verhuurd in de vrije sector. Ruim een derde tot de helft van de woningen bevindt zich naar verwachting in de categorie middenhuur (€ 737 – 1.000, per maand), alle andere woningen krijgen een hogere huurprijs.





[1] Er volgt nog een aanvraag voor een interne verbouwing waardoor een aantal maisonnettes wordt omgezet naar gelijkvloerse appartementen. Dit levert 10 extra woningen op. Hiervoor zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Alle bij het appartementengebouw behorende parkeerplaatsen komen in de bijbehorende parkeergarage. Het terrein dat bovenop de garage ligt en nu verhard is t.b.v. parkeerplaatsen, wordt groen ingericht en voorzien van stallingsruimte voor fietsen van bezoekers. Hierboven treft u impressies aan. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

Relatie met Havengebied
Het bouwplan dateert al van 2017, net als dat voor het getransformeerde voormalige kantoorgebouw Koopmansstraat 1 (ontwikkelaar Steenvlinder) geldt. Beide ontwikkelingen gelden als pionier voor de woningbouw in het Havengebied. De basis hiervoor is in 2017 vastgelegd in de Toekomstvisie Plaspoelpolder. Het bouwplan draagt bij aan het tegengaan van leegstand, verpaupering en criminaliteit, het voorzien in de grote behoefte aan (midden-) huurwoningen en het verlevendigen van het gebied. Met deze en de andere pionier (Koopmansstraat 1) maar ook met de herinrichting van de Koopmansstraat fase 0 kunnen we aantonen dat het Havengebied geschikt is te maken voor woningbouw.
Tegelijk zijn we bezig een Ontwikkelkader te maken voor het hele Havengebied. Over de stand van zaken van de planvorming in het Havengebied heeft u in juli en september 2020 een raadsinformatiebrief ontvangen.

Relatie met herinrichting Koopmansstraat
Na afronding van de verbouwing van Burg. Elsenlaan 321 willen we de Koopmansstraat tussen Handelskade en Nijverheidsstraat integraal herinrichten (verwachting: start herinrichting in 2023). We noemen dit fase 0 (vooruitlopend op de rest) van het Havengebied. Deze herinrichting is nodig om gebruik door bedrijven én woningen mogelijk te maken, de straat is nu niet ingericht om aan te wonen.
Voorafgaand aan de bovengrondse herinrichting zal in 2021 vanuit het onderhoudsprogramma worden gestart met de aanleg van een regenwaterriool.
Zodra de oplevering van het appartementengebouw in zicht is en het budget voor de herinrichting rond is, starten we met een participatietraject over de herinrichting van de Koopmansstraat met belanghebbenden.

Gevolgde procedure
De Crisis en Herstelwet bepaalt dat de verbouw van kantoren naar woningen en beperkte uitbreidingen van gebouwen moet worden aangemerkt als kruimelgevallen, waarvan de impact op de omgeving klein is. Het voorliggende bouwplan is juridisch vastgesteld als kruimelgeval, gezien ondermeer de feiten dat het gebouw beperkt wordt uitgebreid, er alleen functiewijziging naar woningen plaatsvindt en er voldoende parkeerplaatsen in de garage zijn. Op deze kruimelgevallen moet de reguliere WABO-vergunningprocedure (vergunningverlening binnen 8 weken na aanvraag) worden toegepast. De wet bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om voor kruimelgevallen af te wijken van het bestemmingsplan. Deze procedure is eerder gevolgd voor de transformatie van het kantoor Koopmansstraat 1 en enkele andere kantoorgebouwen in Rijswijk (bijvoorbeeld Colijnlaan 339).

In de participatieperiode voor het Ontwikkelkader Havenkwartier is dit bouwplan naar omwonenden en belanghebbenden gepresenteerd als fase 0 van het ontwikkelkader Havenkwartier. Gemeld is dat fase 0 vooruit mag lopen op de rest van het ontwikkelkader.

Voor de andere initiatiefnemers in het Havengebied geldt dat de gemeente pas een aanvraag voor nieuwbouw kan vergunnen als er een door de raad vastgesteld Ontwikkelkader Havenkwartier ligt. Het gaat bij deze plannen om nieuwbouw in plaats van transformatie. Voor nieuwbouw geldt de kruimelgevallenregeling niet.

Financiële gevolgen
In de overeenkomst is bepaald dat de aanvrager een exploitatiebijdrage betaalt. Deze bijdrage bestaat uit twee delen, voor plankosten en voor bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage voor plankosten dekt de kosten van de organisatie, die nodig is voor dit bouwplan. In de overeenkomst is verder vastgelegd dat de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen moet worden besteed aan de herinrichting van de Koopmansstraat. De bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen moet op basis van begrotingsregels als vooruit ontvangen post worden opgenomen in de balans als aparte post Herinrichting Havengebied Fase 0, omdat de uitgaven nog niet zijn gerealiseerd. Uit deze post wordt de herinrichting betaald.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

   De ontwikkelaar informeert tijdens de wettelijke bezwarentermijn de bewoners en ondernemers in de directe omgeving in samenwerking met de gemeente schriftelijk over het bouwplan. Daarbij bieden we gezamenlijk de gelegenheid om vragen te stellen (telefonisch, per e-mail of tijdens een speciaal spreekuur).

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

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

Bijlage(n):
Geen