

uw kenmerk n.v.t.
uw brief van n.v.t.
ons kenmerk 17.023289
inlichtingen bij Mevr. J.M. Verweij
doorkiesnummer (070) 32611 35

Ruimtelijke Ontwikkelingen

In de Bogaard & Detailhandelstructuur

De raad

IB 17 021

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

betreft Informeren over vaststelling wijzigingsplan
"Transformatie Steenvoordelaan 370"

datum
bijlage(n) Nota van Zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen wijzigingsplan "Transformatie
Steenvoordelaan 370"

1. Inleiding

In november 2016 zonden we u reeds een brief omdat wij het ontwerp-wijzigingsplan "Transformatie Steenvoordelaan 370" hadden vrijgegeven voor de terinzagelegging. Dit is inmiddels gebeurd en op 21 maart 2017 hebben wij besloten, het wijzigingsplan definitief vast te stellen. Via de voorliggende brief informeren we u daarover.

2. Kern informatie

Omschrijving bouwplan

Aertgeerts Vastgoedzorg heeft een plan ontwikkeld voor de transformatie van het voormalig kantoor van de Belastingdienst aan de Steenvoordelaan 370 naar woongebouw. Het gebouw biedt straks ruimte aan 200 woningen en op de begane grond wordt horeca (categorie 1) en commerciële ruimte gerealiseerd.

Procedure

In het geldende bestemmingsplan "In de Bogaard" (vastgesteld op 11 februari 2014) is voor het betreffende gebouw een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke nu wordt toegepast. De bestemming "Kantoor" wordt gewijzigd naar "Centrum". De regels van het bestemmingsplan blijven onverkort van kracht. Binnen de bestemming "Centrum" is de begane grond en de eerste bouwlaag bestemd voor horeca tot en met maximaal horecacategorie 1c, dienstverlening, ontspanning en vermaak (met uitzondering van fitness) en maatschappelijke voorzieningen. De eerste bouwlaag en hoger is (tevens) bestemd voor wonen. Het bouwplan past binnen de wijzigingsbevoegdheid. In het opgestelde wijzigingsplan is aangetoond dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit plan.

Ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan, waarover in november 2016 besluitvorming door B&W heeft plaatsgevonden, is er een significante wijziging in de parkeeroplossing doorgevoerd.

Parkeeroplossing

Het bouwplan heeft een parkeerbehoefte van 274 plaatsen. Gezien de bestaande bestemming van “Kantoor” en horeca op de eerste twee bouwlagen is er sprake van een bestaand parkeeraanbod (‘verkregen recht’) van 211,6 plaatsen. Dit resulteert in een totale parkeervraag van $(274 - 211,6 =) 62,4 = 63$ plaatsen. Van deze 63 benodigde parkeerplaatsen is het fysiek mogelijk gebleken om er 49 op ‘eigen terrein’ te realiseren. ‘Eigen terrein’ betreft in dit geval betreft de gronden die thans reeds bij het gebouw behoren alsmede de gronden die in de toekomst nog in eigendom zullen worden verworven of waarvoor anderszins het gebruik als parkeerplaatsen t.b.v. het bouwplan is verzekerd. Dit is globaal aangegeven in het als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen ‘Vlekkenplan voor de inrichting van de openbare ruimte’. De inrichting van de openbare ruimte moet, separaat van de wijzigingsprocedure en de omgevingsvergunning, naderhand in samenspraak met de gemeente en welstand, nader worden uitgewerkt. Aertgeerts is de vragende partij richting Q-park (de huidige exploitant van P6), omdat zij de gronden van P6 bij het plan wil betrekken om te voldoen aan de parkeernorm. Daarom zal een gesprek tussen Aertgeerts, Q-park en de gemeente worden geïnitieerd.

De overige 14 plaatsen zijn fysiek niet op ‘eigen terrein’ op te lossen. Voor deze plaatsen én voor de 211,6 plaatsen (‘verkregen recht’), in totaal dus 225 plaatsen, geldt dat deze worden opgevangen in de bestaande parkeergarages en parkeerterreinen van het omliggende winkelcentrum ‘In de Bogaard’”. Voor de plekken voor de toekomstige bewoners en de horeca/commerciële voorzieningen sluit Aertgeerts een contract met Q-park, zijnde 165 van de 225 plaatsen. Bewoners krijgen geen parkeervergunning, ook niet voor bezoekers.

Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, door vastgoedeigenaar Wereldhave B.V. Zij heeft drie bezwaren uiteen gezet: Wereldhave is tegen het toevoegen van horeca, ze is niet akkoord met het naar beneden bijstellen van de parkeernorm en ze maakt zich zorgen over het ter beschikking hebben van voldoende parkeerplaatsen, ook als de invulling van In de Bogaard aantrekt. In een overleg op ambtelijk niveau heeft Wereldhave haar zienswijze toegelicht. Zij heeft met name bezwaar tegen het toevoegen van horeca. Zij wenst de horeca geconcentreerd in het winkelcentrum te zien, bijvoorbeeld op het Bogaardplein. Echter, horeca van categorie 1 is op deze locatie in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk in de eerste twee bouwlagen. Bovendien is in de in de zomer van 2016 vastgestelde ‘Visie horeca en uitvoeringskader terrassen’ de toevoeging van horeca categorie 1a in het gehele gebied vrijgegeven. Een horecafunctie op deze locatie in de plint zorgt voor een levendige plint wat een aantrekkelijk beeld met zich meebrengt, wat gewenst is op deze entree-locatie in In de Bogaard. Wij houden dan ook vast aan de horecafunctie. Wel zal het worden beperkt tot alleen horeca-categorie 1. De verlaagde parkeernorm achten wij hier legitiem en hieromtrent houden wij vast aan de eerder in het wijzigingsplan gegeven motivering. Inzake het aantal parkeerplaatsen wordt gesteld dat, op basis van het gebiedsbrede parkeerdruk onderzoek, het bestaande aantal (ruim) voldoende is om de parkeervraag van het winkelcentrum op te vangen, ook ingeval de leegstand (fors) zou verminderen.

Voor het aspect geluid was voorts een zogenoemd hogere waardenbesluit nodig voor 188 van de 200 woningen. Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen en daartegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is in mandaat door de Omgevingsdienst Haaglanden genomen.

3. **Gevolgen en/of vervolgtraject**

Tegen het vastgestelde wijzigingsplan en de bijbehorende stukken staat gedurende de beroepstermijn – vanaf 24 maart t/m 4 mei 2017 – beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vastgesteld wijzigingsplan inzien?

Als u het vastgestelde wijzigingsplan wilt inzien, dan kan dat via www.rijswijk.nl/bestemmingsplannen en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.wpsteenvoordeln370-VA01.

Indien u dit wenst kunnen wij, samen met initiatiefnemer, het plan 'De Generaal' in een forumvergadering aan uw raad presenteren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de waarnemend secretaris,

de burgemeester,

W. van der Giessen

drs. M.J. Bezuijen