



Datum besluit Forum Stad 22 september 2020
Raadsverg. d.d. 6 oktober 2020
Agendapunt nr. 6
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,
Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur M.C. de Hoog
Doorkiesnummer (070) 326 11 21
Domein / Team
Corsanummer 20.056824

Aan de Raad,

1. Onderwerp
 Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Geestbrugkade 38
2. Voorstel
 1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw met 13 appartementen aan de Geestbrugkade 38;
 2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvvgb geacht wordt definitief te zijn.
3. Inleiding

Op 7 november 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een appartementencomplex met 13 appartementen aan de Geestbrugkade 38. De ontwikkeling van dit perceel kent een lange voorgeschiedenis en ligt al geruime tijd braak. Er zijn diverse plannen ontwikkeld en geen enkele heeft de eindstreep gehaald. Al in 2001 is een bouwaanvraag ingediend voor de realisatie van 14 appartementen met stallingsruimte. Nadat de planvorming op een aantal onderdelen is aangepast is op 21 oktober 2003 door burgemeester en wethouders een vergunning verleend. Om diverse redenen is dit plan verder niet uitgevoerd. In de periode daarna is een gewijzigd plan opgesteld. Het betrof een bouwplan voor een appartementencomplex in 7 bouwlagen met 20 woningen en bijbehorende stallingsruimte. Door burgemeester en wethouders is op 18 november 2008 een vergunning (1e fase) verleend. Deze vergunning is vervallen, omdat er niet tijdig een bouwvergunning 2e fase was aangevraagd. Bij de doorstart van het plan in 2013 is echter gebleken dat de beoogde ontwikkeling van 20 woningen niet in overeenstemming was met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan "Leeuwendaal, eerste herziening". Om het voorliggende plan toch te kunnen realiseren heeft het college het voornemen uitgesproken om van het geldende bestemmingsplan af te wijken middels een uitgebreide Wabo-procedure. Het college heeft in 2014 de gemeenteraad voorgesteld een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te verlenen. De gemeenteraad heeft op 16 december 2014 echter besloten deze verklaring niet af te geven. Hiermee werd een streep gezet door de voorgenomen woningbouw.

De ontwikkelaar kon zich lange tijd niet verenigen met de gang van zaken en daarom heeft hij de gemeente aansprakelijk gesteld voor de schade. Daarna is het lange tijd stil gebleven. In 2018 heeft de ontwikkelaar aangegeven met een schone lei te willen beginnen en samen met de gemeente te willen kijken naar de mogelijkheid van woningbouw op deze locatie. Hiertoe heeft hij een principeverzoek ingediend en de gemeente heeft hier in maart 2019 positief op gereageerd. Begin 2019 heeft de ontwikkelaar de aansprakelijkheidsstellingen ingetrokken.



Het huidige bouwplan bestaat uit een appartementengebouw met 13 appartementen van vijf bouwlagen met een parkeergarage onder maaiveld. Het dak van de bovenste bouwlaag heeft een kapvorm. Het appartementengebouw is aan de voorzijde voorzien van balkons. Aan de achterzijde zijn de woningen via een galerij toegankelijk. Aan de achterkant van het gebouw bevindt zich een collectieve buitenruimte met onder andere bergingen behorende bij de woningen.



Vooraanzicht



Zijaanzicht

In 2014 is door Kuiper Compagnons, in opdracht van de gemeente, een visie opgesteld voor deze locatie. Deze visie geeft inzicht in de aanvaardbare bouwmassa op deze locatie. Het college heeft deze visie in 2014 aangemerkt als uitgangspunt voor een nieuwe ontwikkeling op deze locatie. Het ingediende bouwplan voorziet in een gebouw dat past binnen deze visie. Doordat het dak van het nieuwe appartementencomplex grenzend aan de Nassau Résidence lager is, oogt het totale gebouw lager of gelijk aan het stedenbouwkundig accent. Aan de andere zijde ligt een complex dat zijn goothoogte ongeveer op de helft van de hoogte van het nieuwe appartementencomplex heeft en de nok op bijna $\frac{3}{4}$. Hierdoor voegt het nieuwe appartementencomplex zich goed in het totale straatbeeld en wordt het nu aanwezige "gat" in de bebouwing op een passende wijze opgevuld.

Het bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan en daarom is een uitgebreide Wabo-procedure van toepassing op de aanvraag. Onderdeel daarvan is een door de raad af te geven (ontwerp-)vvgb.

Bij het initiatief is een vereiste ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Er zijn diverse (milieu)planologische aspecten bekeken en onderzocht. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren.

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het verkrijgen van een ontwerp-vvgb en, als er geen zienswijzen worden ingediend, ook van een definitieve vvgb om daarmee te komen tot verlening van omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

5. Argumenten

Voorstel punt 1

- Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om binnenstedelijke woningen toe te voegen. Conform de gemeentelijke woonvisie



wordt gestreefd naar verscheidenheid in woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. Mede daarom wordt er ingezet op middeldure huur- en koopsector en dure koopsector. De ontwikkeling van Geestbrugkade 38 draagt bij aan deze verstedelijkingsopgave;

- Met de realisatie van het plan wordt het lang braakliggende terrein tussen het appartementengebouw en het naastgelegen bedrijf aan de Geestbrugkade 37 opnieuw ingevuld en wordt de stedenbouwkundige structuur hersteld. Bovendien wordt invulling gegeven aan het beleid om te streven naar het behoud en versterken van de woonfunctie aan de Geestbrugkade.

Voorstel punt 2

Met het voorgestelde proces hoeft de definitieve vvgb niet opnieuw te worden voorgelegd indien er geen zienswijzen worden ingediend. Dit levert tijdswinst op en voorkomt administratieve druk.

6. Kanttekeningen

Het plan kent de volgende aandachtspunten:

- In 2019 heeft de gemeente het gemiddelde autobezit per huishouden geanalyseerd voor zowel grondgebonden woningen als appartementen met verschillende oppervlaktematen, in verschillende delen van de gemeente. Op grond van deze analyse is geconcludeerd dat het huidige autobezit significant afwijkt van de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlagen van de Nota Parkeernormen 2011. Op grond hiervan wordt voorgesteld om bij de bepaling van de parkeereis van dit project niet uit te gaan van de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlagen van de Nota Parkeernormen 2011, maar van de zogenaamde maatwerknormen die zijn gebaseerd op het actuele autobezit onder Rijswijkse huishoudens. Dit resulteert in de volgende parkeernormen voor dit project:

Woningtype	Oppervlaktemaat (GBO)	P-norm voor 'Bestaand Stedelijk Gebied' (Nota parkeernormen)	Maatwerknorm voor 'rest bebouwde kom' (data analyse 2019)
Appartement koop – duur – bewonersdeel	>120 m2	1,5	1,3
Appartement koop – middelduur – bewonersdeel	80 - 120 m2	1,4	1,1
Appartement koop – goedkoop – bewonersdeel	50 – 80 m2	1,2	1,0
Bezoekersdeel		0,3	0,3

Met de maatwerknormen is de normatieve parkeereis berekend. De 'normatieve parkeereis' betreft het minimale aantal benodigde parkeerplaatsen waarbij wordt verondersteld dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen niet mogelijk is.



Functie / woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Aantal Parkeerplaatsen
Appartement koop – duur – bewonersdeel	2	1,3	2,6
Appartement koop – middelduur – bewonersdeel	10	1,1	11,0
Appartement koop – goedkoop – bewonersdeel	1	1,0	1,0
➤ Subtotaal bewonersdeel			14,6 > 15 pp
➤ Bezoekersdeel	13	0,3	3,9 > 4 pp
Totaal exclusief dubbelgebruik			19 pp
Gemiddelde parkeereis per appartement			1,46 pp

De normatieve parkeereis is 15 parkeerplaatsen voor bewoners en 4 parkeerplaatsen voor bezoekers. Opgeteld is dit 19 parkeerplaatsen. In het plan zullen 24 parkeerplaatsen in een parkeergarage onder de woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de minimale parkeereis.

Gezien de toepassing van (lagere) maatwerknormen is er afgeweken van de norm zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011.

Bezoekers dienen overigens te parkeren in de interne parkeergarage. Initiatiefnemer dient daartoe een intercominstallatie, kentekenherkenningssysteem of vergelijkbaar te installeren om te garanderen dat bezoekers aan bewoners toegang kunnen verkrijgen tot de ondergrondse parkeergarage. Toekomstige bewoners zullen uitgesloten worden van zowel een bewonersvergunning om op straat te parkeren als van de kortingsregeling waarmee bezoekers aan bewoners tegen een aantrekkelijk tarief op straat kunnen parkeren. De initiatiefnemer dient dit actief te communiceren naar toekomstige bewoners. Bovendien dient initiatiefnemer dit op te nemen in de koopcontracten (kettingbeding). De gemeente zal deze voorwaarde opnemen in de parkeerparagraaf van de omgevingsvergunning.

- Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het diepe grondwater op deze locatie verontreinigd is door de verontreiniging op de locatie Geestbrugkade 33-37 (voormalig terrein “de Zwitsersche”). Dit heeft enige consequenties voor het bouwplan. Voor de realisatie van de parkeergarage zal een bemalingsadvies worden opgesteld en op basis daarvan kan een bodemsaneringsplan hiervoor worden opgesteld.
- Uit onderzoek blijkt dat, als gevolg van de activiteiten van de bedrijven aan de Geestbrugkade 37 en 37b ter plaatse van het plangebied een geluidsbelasting veroorzaakt zal worden. Van het bedrijf gevestigd aan de Geestbrugkade 37b zal de geluidsbelasting hoger bedragen dan de richtwaarden uit de VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” aangeven en ook hoger bedragen dan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer aangegeven. Gelet op de overschrijding van de richt- en grenswaarden voor industriële lawaai is onderzocht of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. De onderzochte bron- en overdrachtsmaatregelen vallen buiten de competenties van onderhavig bouwplan en stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Dit onderzoek toont aan dat door het plaatsen van glazen schermen ter plaatse van de langs de westgevel gelegen galerijen op de 1e t/m 4e verdieping alsmede door het plaatsen van plafondabsorptie op deze galerijen, de geluidsbelasting in voldoende mate kan worden gereduceerd.



7. Financiën

Om de ambtelijke proceskosten te verhalen en om eventuele planschade bij de ontwikkelaar neer te leggen, is een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Partijen beogen daarmee eveneens hun samenwerking en onderlinge taakverdeling vast te leggen, teneinde te komen tot het door de ontwikkelaar, voor eigen rekening en risico, ontwikkeld bouwplan.

8. Vervolg

Na het afgeven van de ontwerp-vvgb wordt deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende deze termijn een zienswijze indienen. Wanneer tijdens de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend dan wordt het plan opnieuw ter besluitvorming over een definitieve vvgb aan uw raad voorgelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend dan wordt de ontwerp-vvgb geacht definitief te zijn. Het college van burgemeester en wethouders is, nadat de vvgb is afgegeven, bevoegd om de uiteindelijke omgevingsvergunning te verlenen. Na het verlenen van de omgevingsvergunning is er nog de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State in te stellen.

9. Communicatie

Vanwege de coronamaatregelen is er geen inloopbijeenkomst voor dit plan georganiseerd. Als alternatief heeft de gemeente een brief met informatie over het bouwplan aan omwonenden en omliggende bedrijven gestuurd. In deze brief is de mogelijkheid geboden om telefonisch of via de mail te reageren. Op deze manier bestond de mogelijkheid om met de gemeente in gesprek te gaan. Alle informatie heeft tevens op de gemeentelijke website gestaan. Eén omwonende heeft via de mail vragen gesteld over het plan. Deze vragen zijn beantwoord en terug te vinden als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Deze beantwoording zal ook op de gemeentelijke website worden geplaatst. Daarnaast heeft de initiatiefnemer diverse malen contact gehad met de omwonenden aan de achterzijde en daaruit zijn afspraken over o.a. een achterpad en een groene straling voort gekomen. Twee keer is er een gesprek geweest met de vereniging van eigenaren van het naastgelegen appartementencomplex. En tot slot heeft de initiatiefnemer contact met de eigenaar van het naastgelegen bedrijfspand.

Na de afgifte van de ontwerp-vvgb wordt deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd bij de balie Publieksvoorlichting, op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Vooraf wordt dit bekend gemaakt door middel van een publicatie in Rijswijk RegelRecht en in de Staatscourant. De omwonende die vragen heeft gesteld zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

10. Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de (wnd.) burgemeester,

P.M. Schuit

mr. drs. G.A.A. Verkerk





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 6 oktober 2020
Gelezen het voorstel van
d.d. (datum), nr.

BESLUIT:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw met 13 appartementen aan de Geestbrugkade 38;
2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb geacht wordt definitief te zijn.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2020

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr. drs. G.A.A. Verkerk