

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

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 Ontwerpbestemmingsplan "Karel Doormanlaan
155-157"

datum
bijlage(n) -

1. Inleiding

Graag informeren wij u dat wij het ontwerpbestemmingsplan "Karel Doormanlaan 155-157" hebben vrijgegeven voor de terinzagelegging van 6 weken.

2. Kern informatie

Aanleiding

Momenteel staat het pand aan de Karel Doormanlaan 155-157 leeg (voormalige GGD-locatie). De ontwikkelaar Lammers Real Estaete wil de locatie herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt, na de sloop van het gebouw, 64 gestapelde vrije sector huurappartementen in het middensegment te realiseren. Het project heeft een langere tijd stil gelegen bij de ontwikkelaar. Daarnaast lagen er destijds andere prioriteiten in de gemeente zoals het project '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.

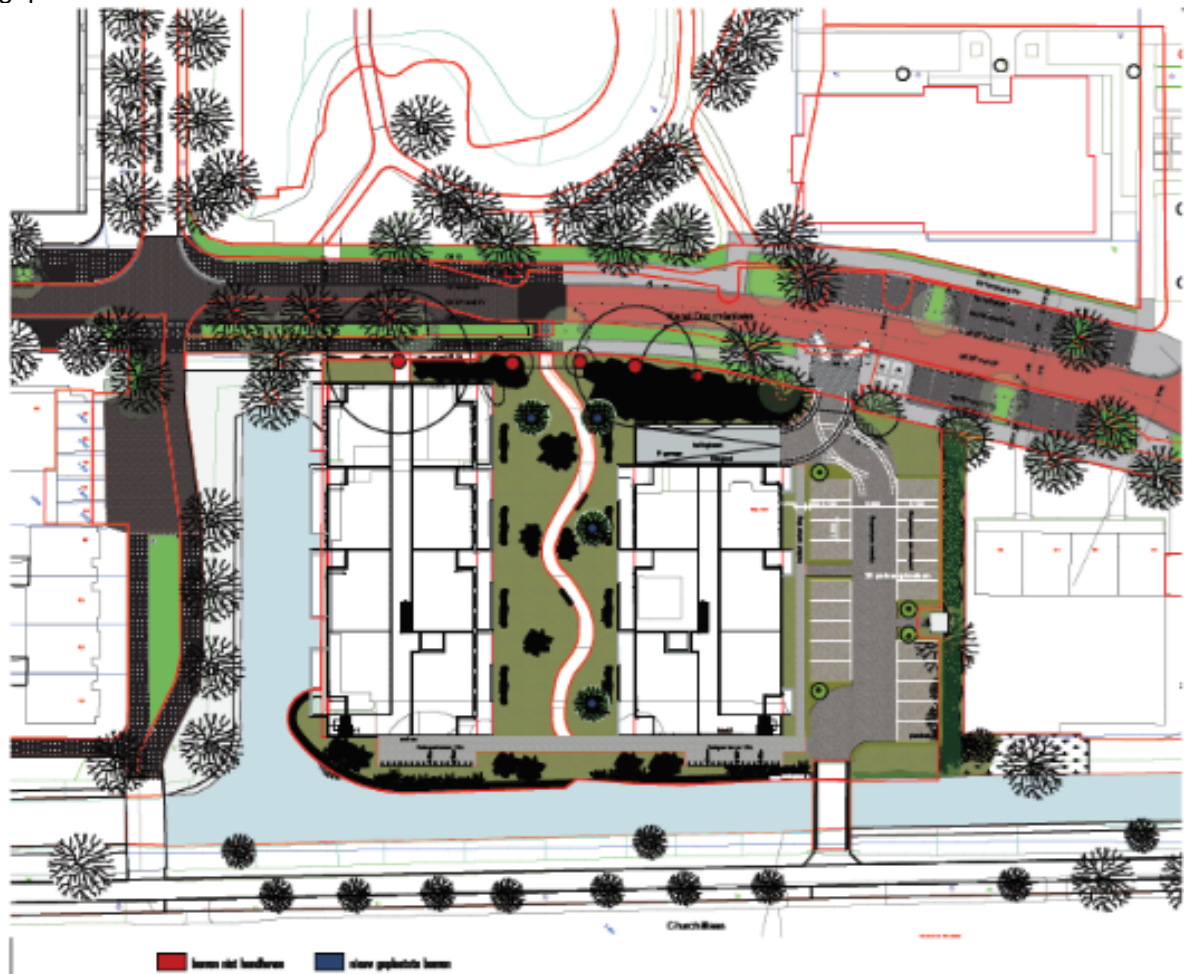
Beoogde ontwikkeling

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. 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. Tevens worden, naast de mogelijkheid voor het parkeren van fietsen in de ondergrondse bergingen, 32 fietsparkeerplaatsen ingepast in het plan nabij de entree.

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 verbindingzone 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.



Onderbouwing

Wij vinden dit plan wenselijk om de volgende redenen:

- 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 verbingszone 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;



Figuur 1 - Impressie vanaf de Vollenhovenlaan



Figuur 2 - Impressie vanaf de Karel Doormanlaan 161-167

Inspraak en wettelijk-vooroverleg/aangepast bouwplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft – conform de gemeentelijke Inspraakverordening – ter inzage gelegen van vrijdag 8 maart 2019 tot en met donderdag 18 april 2019. Tijdens deze periode is op maandag 18 maart 2019 een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Tijdens 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 aanpassing van 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 ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.



Figuur 3 - Impressie ontwerp bovenaanzicht met setback

Communicatie en participatie

De omgeving zal middels een brief worden geïnformeerd over de voortgang en het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt tevens voor insprekers voor zover deze niet in de omgeving wonen.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Na het B&W-besluit wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, Rijswijk RegelRecht en op de gemeentelijke website. Een ieder is in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De afhandeling van de eventueel te ontvangen zienswijzen zal gelijktijdig met het vast te stellen bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden aangeboden in het laatste kwartaal van dit jaar.

4. Bestemmingsplan inzien?

Als u het ontwerpbestemmingsplan wilt inzien, dan kan dat via de gemeentelijke website www.rijswijk.nl/kareldoormanlaan155-157 en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt dan zoeken op het volgende identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0603.bpkareldoormanIn-ON01

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n):
Geen