

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk
inlichtingen bij
doorkiesnummer

18.051619
G. Duijvestijn
(070) 326 11 86

De Raad

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Plaspoelpolder

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 Principebesluit transformatie Burgemeester
Elsenlaan 321

datum
bijlage(n)

1. Inleiding

Wij informeren u dat wij op 19 juni 2018 een positief principebesluit hebben genomen ten aanzien van de herontwikkeling van het leegstaande kantoorpand aan de Burgemeester Elsenlaan 321 naar 134 woningen.

2. Kerninformatie

In 2017 heeft Rijswijk deelgenomen aan het Transformatieplein op de Provada. Tijdens die bijeenkomst stond de gebiedsontwikkeling van het havengebied Plaspoelpolder centraal. Naar aanleiding van die bijeenkomst is ons gevraagd om via een principeverzoek de bereidheid uit te spreken een planologische procedure te doorlopen om het leegstaande kantoorpand aan de Burgemeester Elsenlaan 321 te transformeren. Het gaat om 134 woningen, waarbij in de plint woon-werkunits worden gerealiseerd

Het initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de transformatie van een incourant en leegstand kantoorpand naar 134 appartementen en woon-werk units. Er worden op de lage zijde twee bouwlagen toegevoegd aan het pand. Het bestaande hoogteaccent ter hoogte van de Nijverheidsstraat wordt niet opgehoogd. De begane grond en de eerste verdieping (vormen samen de plint) zijn gereserveerd voor woon-werkunits en woningen met uitgebreide ruimte voor beroep aan huis. Parkeren wordt volledig opgelost in de huidige parkeergarage en het perceel zal opnieuw worden ingericht en vergroend.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente voor deze locatie.

Met het oog op de gewenste transformatie heeft u op 7 februari 2017 de ruimtelijke visie Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld. De Toekomstvisie Plaspoelpolder is opgesteld geheel in lijn met het gedachtengoed van de toekomstige Omgevingswet. Deze biedt een toetsingskader voor gewenste nieuwe initiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie ligt binnen het gebiedsprofiel 'Verblijven aan het water'. In dit gebied staat het realiseren van verblijfskwaliteit centraal waarin functies als wonen, werken, horeca en andere voorzieningen een plek kunnen krijgen.

Past het initiatief binnen het ruimtelijk beleid, draagt het bij aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en wat zijn daarbij de uitgangspunten?

De transformatie van Burgemeester Elsenlaan 321 past binnen de uitgangspunten van de Stadsvisie als het gaat om duurzaamheid, ruimte voor groei (verstedelijking) en vergroening.

De Toekomstvisie Plaspoelpolder geeft voor dit gebied de wens voor een ontwikkeling aan naar een gemengd gebied voor wonen, werken en verblijven, waarin gestreefd wordt naar een verbetering van

de verblijfskwaliteit van de terreinen en het openbaar gebied. De transformatie voldoet aan de 'Algemene speerpunten' en 'Gebiedsprofiel Verblijven aan het water' uit het Afwegingskader in de Toekomstvisie. De verkleuring van de functie (leegstaand)kantoor naar wonen en werken (in de plint) op deze plek past binnen het Afwegingskader en is hiermee een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het voorgelegde plan geeft voldoende uiting dat het initiatief bijdraagt aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit in een gemengde zone. Zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als in het kader van beeldkwaliteit is een positieve grondhouding ten aanzien van het plan.

Dit plan kan daarom als een kansrijk initiatief worden gezien, dat goed aansluit op de gewenste ontwikkeling van het Havengebied tot gemengd woon- en werkgebied conform de Stadsvisie en de Toekomstvisie Plaspoelpolder en kan bijdragen aan de verstedelijkingsopgave rond de Centrale As van de stad. Het transformatieplan kan na het reeds vergunde plan van Steenvlinder aan de Koopmansstraat fungeren als een van de katalysatoren om meer levendigheid te creëren in het Havengebied, zowel overdag als in de avond. Het nieuwe uiterlijk zal bijdragen aan een beter imago van het gebied.

Met het principebesluit hebben wij uitgesproken dat het initiatief past binnen het ruimtelijk beleid (o.a. Toekomstvisie Plaspoelpolder en de Stadsvisie) van de gemeente voor deze locatie en hebben we aangegeven bereid te zijn hieraan planologische medewerking te verlenen. Dit gebeurt zodra er een anterieure overeenkomst is gesloten en het nader uitgewerkte plan met een volledige ruimtelijke onderbouwing positief door ons is beoordeeld. Participatie is een van de randvoorwaarden bij zowel het planproces als het bouwproces (blijven communiceren met de omgeving). Hiertoe zal een communicatie- en participatie plan van aanpak worden gemaakt.

Huidige kantoorpand.



Vorgelegd initiatief: transformatie naar 134 woningen.



Algemene informatie

Huidig gebruik: Kantoor

Toekomstig gebruik: Wonen & woon-werken

Programma

134 middeldure huurwoningen

184 parkeerplaatsen

woningtypologie	kamers (n)	ca. opp. (m2)	aantal
woonwerkzaamheid	2	45-60	11
beroep-aan-huis appartement	2/3	60-95	9
appartement A	2	45-65	28
appartement B	3	65-80	64
appartement C	4	>80	10
penthouse maisonnette	0,75	80-100	12



3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Het voorliggende plan zal de reguliere procedure doorlopen. Hierbij is een verklaring van geen bedenkingen door de raad *niet* nodig. Het betreft hier een zogenaamd 'kruimelgeval' zoals opgenomen in bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor). Belanghebbenden hebben gedurende 6 weken na datum verzending van de omgevingsvergunning de mogelijkheid tegen het plan bezwaar en beroep in te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen