

Rijswijk



**Ruimtelijke  
Onderbouwing  
Uitbreiding Restaurant,  
hotel & spa  
Savarin  
Gemeente Rijswijk (ZH)**



Ontwerp 31 augustus 2021

Planstatus: ontwerp

Datum: 31 augustus 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM 19049

Opdrachtgever: Dhr. P. van Zuiden, Restaurant, Hotel & Spa Savarin



*Plannen-makers  
Europalaan 500  
3526 KS Utrecht  
[www.plannen-makers.nl](http://www.plannen-makers.nl)  
BTW id: NL002150639B90  
KvK nummer: 59112751*



# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2	Ligging van het plangebied .....	5
1.2	Leeswijzer .....	12
2	Het plan .....	13
2.1	Ontstaansgeschiedenis .....	13
2.2	Beschrijving plan.....	15
3	Beleidsmatige onderbouwing.....	20
3.1	Rijksbeleid.....	20
3.2	Provinciaal beleid.....	21
3.4	Gemeentelijk beleid .....	28
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	33
4.1	Bedrijven en milieuzonering .....	33
4.2	Geluidhinder .....	35
4.3	Flora en Fauna.....	36
4.4	Bodem .....	39
4.5	Luchtkwaliteit.....	39
4.6	Externe Veiligheid.....	40
4.7	Archeologie.....	45
4.8	Waterhuishouding.....	48
4.9	Verkeer en Parkeren .....	52
4.10	Milieu-effectrapportage.....	56
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid .....	58
5.1	Economische uitvoerbaarheid .....	58
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	58
6	Bijlagen .....	59





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Laan van Hoornwijck 27 te Rijswijk bevindt zich Huize Zuidhoorn, een oud landhuis. Sinds 1994 is restaurant Savarin hier gevestigd.

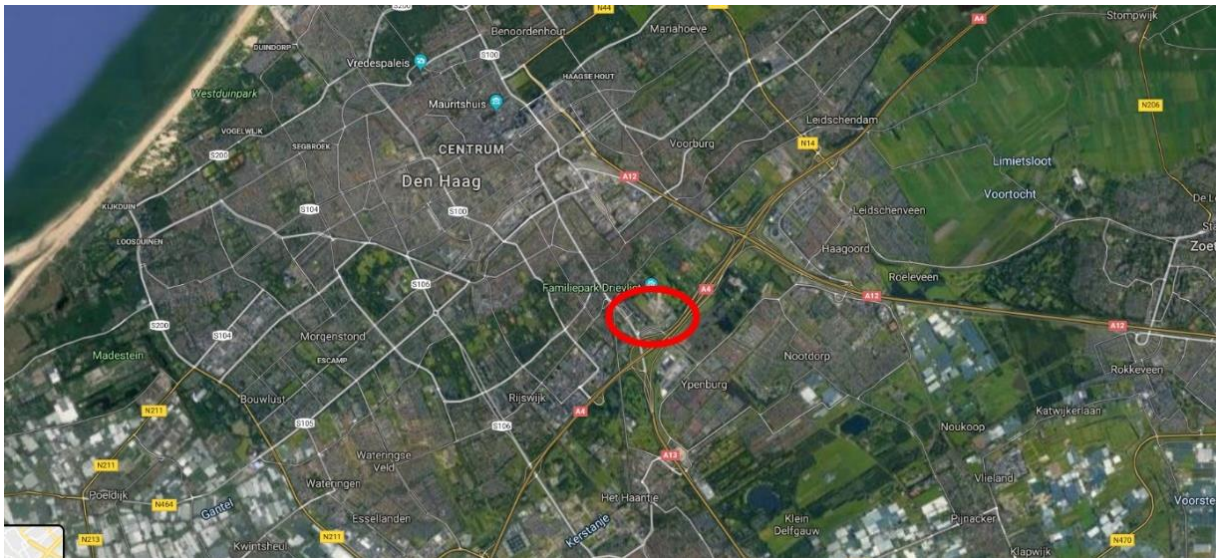
Na een verbouwing zijn in 2011 een vijfsterren hotel en een spa toegevoegd aan het restaurant, waarna de onderneming verder ging onder de naam Restaurant, Hotel & Spa Savarin. Het hotel heeft 33 kamers en beschikt ook over vergaderfaciliteiten. Savarin is een officiële trouwlocatie van de gemeente Rijswijk.

Initiatiefnemer is voornemens om de hotelfunctie van het complex uit te breiden. Teneinde deze uitbreiding op een zorgvuldige manier in te passen, wordt ook het terrein opnieuw ingericht. De plannen van de initiatiefnemer passen niet in het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch planologisch mogelijk te maken wordt daarom een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure doorlopen (ex artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3) om éénmalig af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggende onderbouwing is een bijlage bij de uitgebreide omgevingsvergunning. Doelstelling van deze onderbouwing is om aan te tonen dat deze plannen getuigen van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling wordt getoetst aan het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan de wettelijke vereisten voor milieutechnische aspecten als Geluid, Lucht, Flora en Fauna en Externe Veiligheid.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het huidige terrein van hotel, restaurant en spa Savarin en is gelegen ten noorden van knooppunt Ypenburg (A4 en A13) aan de rand van de bebouwde kom van Rijswijk. Het complex is gelegen aan de Laan van Hoornwijck 27. De Laan van Hoornwijck is een belangrijke invalsweg van Rijswijk en Den Haag. Op de middenberm van de Laan van Hoornwijck is een trambaan gesitueerd. Aan de overzijde van de Laan van Hoornwijck is bedrijventerrein Broekpolder gevestigd, dat begrensd wordt door de rivier de Vliet. Aan de oostzijde van het complex loopt de Laan van Zuid Hoorn. Aan deze straat zijn kantoren en een parkeergarage gevestigd. Hierachter bevindt zich de in aanleg zijnde boortunnel van de Rotterdamsebaan, een nieuwe invalsweg voor Den Haag.



Figuur: locatie hotel, restaurant en spa Savarin in zijn omgeving (bron: Google Maps)





Figuur: locatie hotel, restaurant en spa Savarin (bron: Google maps)



Figuur: Vogelvlucht locatie hotel, restaurant en spa Savarin (bron: Google maps)

### 1.3 bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt vastgesteld aan welk bestemmingsplan het initiatief getoetst moet worden, wat de planologische mogelijkheden binnen dit bestemmingsplan zijn en in hoeverre het initiatief past binnen deze mogelijkheden.



### *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Hoornwijck-Broekpolder, eerste herziening. Op 24 september 2019 heeft de gemeenteraad de eerste herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Aanleiding voor de herziening was de constatering dat de planregels voor bedrijvigheid in de praktijk niet altijd onmiddellijk duidelijk bleken voor burgers. Reden hiervoor was dat de regels geen definitie van het begrip 'bedrijf' bevatten. De planregels zijn als volgt aangepast:

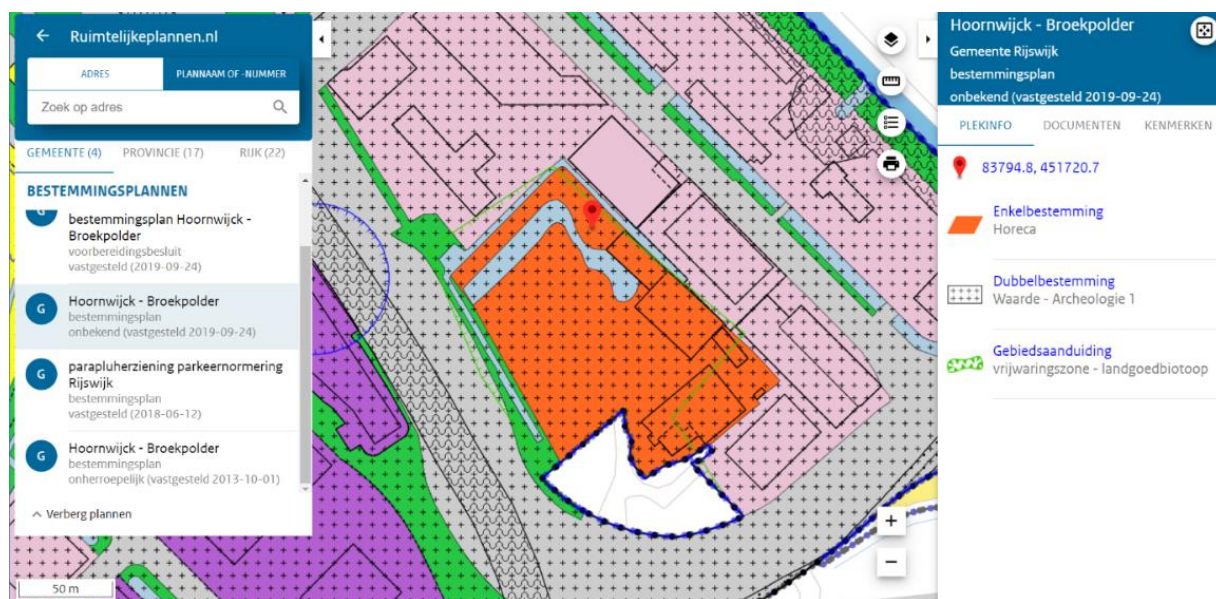
- Artikel 1 Begrippen is geactualiseerd. Tevens is een definitie van het begrip 'bedrijf' toegevoegd.
- Een aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt in deze herziening overgenomen als Bijlage 1.
- Artikel 26 Regels voor parkeren conform de Parapluperziening Parkeernormering Rijswijk zijn toegevoegd.
- Artikel 16 Regels voor de drinkwaterleiding zijn toegevoegd.

### *Planologische mogelijkheden binnen plangebied*

Het plangebied heeft de bestemmingen "Horeca" en deels "Water-2".

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 1" en heeft het perceel een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – landgoedbiotoop".

Het initiatief bestaat uit de uitbreiding van de hotelfunctie waarvoor 4 nieuwe gebouwen worden opgericht. Daarnaast wordt het terrein rondom de gebouwen opnieuw ingericht.



*Figuur: Uitsnede uit bestemmingsplan Hoornwijck – Broekpolder met de aanduidingen voor Horeca, Archeologie en landgoedbiotoop*

### **Bestemming Horeca**

Het bouwplan voorziet in het toevoegen van capaciteit aan een reeds bestaand hotel.

Volgens artikel 1.51 horeca wordt de volgende definitie van horeca gehanteerd voor dit bestemmingsplan:

*het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, uitgezonderd seksinrichtingen en prostitutie;*





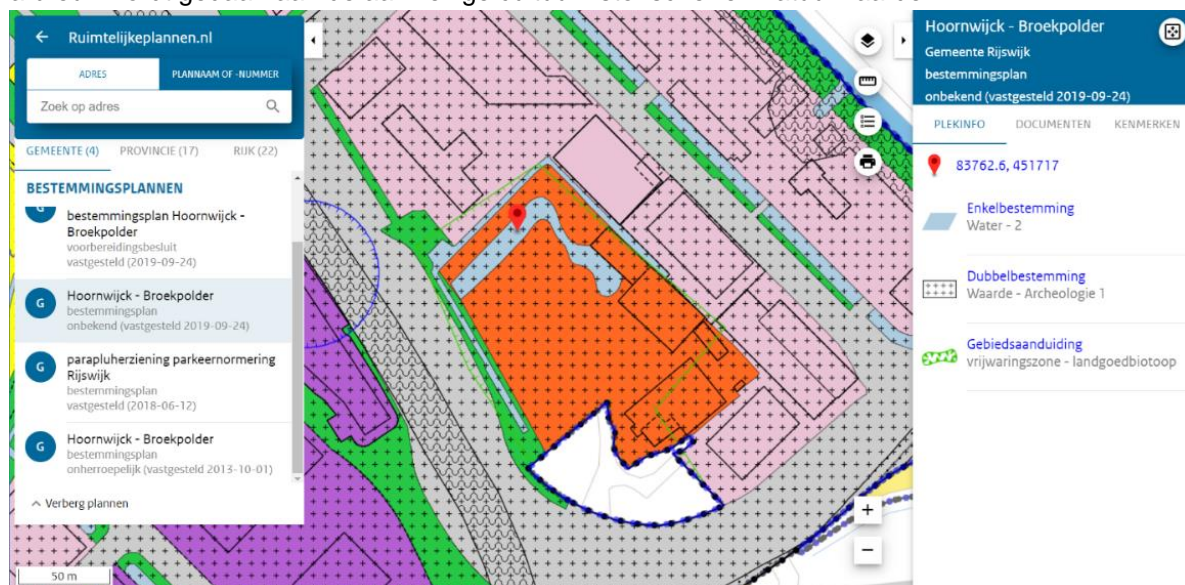
### **projectspecifiek:**

De hotelfunctie op zichzelf is toegestaan, echter de uitbreiding voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan, omdat de geplande uitbreidingen buiten het bouwvlak worden opgericht.

Daarnaast is het op basis van **artikel 6.3.1 Omgevingsvergunning** van het bestemmingsplan verboden om de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- b. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en cultuurhistorische elementen en ander opgaand houtgewas;
- c. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuurelementen, ander opgaand houtgewas en cultuurhistorische elementen;
- d. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
- e. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup> per perceel;
- f. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0.30 m onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet.

Het bouwplan voorziet in nagenoeg al deze werkzaamheden. Artikel 6.3.3 van de regels stelt dat de werkzaamheden uitsluitend toelaatbaar zijn als er aangetoond wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische- en natuurwaarden.



*Figuur: Uitsnede uit bestemmingsplan Hoornwijk – Broekpolder met de aanduidingen voor Water, Archeologie en landgoedbiotoop*

### **Bestemming Water-2**

De voor 'Water - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b.oevers;
- c.bruggen en duikers voor langzaam verkeer;
- d.vlonders en steigers;
- e.bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen zijn niet toegestaan in deze bestemming.



**projectspecifiek:**

De bebouwing wordt deels in/over de bestemming “Water - 2” opgericht.

**Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1**

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” is van toepassing. Er mogen geen bouwwerken opgericht worden die dieper dan 0,5m reiken. Op basis van artikel 16.3 is het wellicht mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregel, door aan te tonen dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

Daarnaast is het op basis van artikel 16.4 verboden om de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van hoogopgaande en/of diep wortelende beplantingen en bodem;
- d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen.

**projectspecifiek:**

Het bouwplan voorziet in nagenoeg al deze werkzaamheden. De werkzaamheden zijn uitsluitend toelaatbaar als er op grond van artikel 16.4.3 aan getoond wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden.

**Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop**

Het terrein is verder voorzien van de aanduiding “Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop”. In artikel 22.3 is opgenomen dat deze gronden mede zijn bestemd tot voor de bescherming en instandhouding van de kwaliteit van het landgoed en zijn biotoop.

**projectspecifiek:**

Het bouwplan voorziet in wijzigingen in een Landgoedbiotoop. Onderbouwd moet worden dat deze wijzigingen passen in de uitstraling van het landgoed.

**Samenvatting toetsing initiatief aan functies en toegestane bebouwing huidige bestemmingsplan**

In de volgende tabel is weergegeven in hoeverre de onderdelen van het voorliggende initiatief passen in het huidige bestemmingsplan:

Onderdeel	Strijdig met huidig bestemmingsplan?	Reden strijdigheid	Aandachtspunt
1. de uitbreiding van de hotelfunctie waarvoor 4 nieuwe	Deels	- Uitbreiding van hotelfunctie op zichzelf is toegestaan. - Echter, de geplande uitbreidingen worden buiten het bouwvlak opgericht.	De uitbreiding van het bestaande café-restaurant overschrijdt het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan.



gebouwen worden opgericht		<p>De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" is van toepassing. Er mogen geen bouwwerken opgericht worden die dieper dan 0,5m reiken.</p> <p>Op basis van artikel 16.3 is het wellicht mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregel, door aan te tonen dat de archeologische waarden niet worden geschaad.</p> <p>Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop". In artikel 22.3 staat 'In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - landgoedbiotoop' mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de kwaliteit van het landgoed en zijn biotoop.'</p>	
<b>2. het herinrichten van het terrein rondom de gebouwen. De herinrichting bestaat uit de volgende 5 concrete maatregelen:</b>			
Onderdeel	Strijdig met huidig bestemmingsplan?	Reden strijdigheid	Aandachtspunt
1: Het aanbrengen van een natuurlijke oever langs de rechte watergang, aan de buitenzijde van het park, waar de geprojecteerde nieuwe bebouwing in kan worden opgenomen.	Ja. Artikel 6.3.1 Omgevingsvergunning is van toepassing. En artikel 16.4 archeologie	<p>Artikel 6.3.1:</p> <p>a. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;</p> <p>b. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en cultuurhistorische elementen en ander opgaand houtgewas;</p> <p>Artikel 16.4:</p> <p>g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;</p> <p>Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop". In artikel 22.3</p>	Artikel 6.3.3 van de regels stelt dat de werkzaamheden uitsluitend toelaatbaar zijn als er aangetoond wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische- en natuurwaarden.
2: Het creëren van een oprijlaan door het aanplanten van bomen aan weerszijden van de laan.	Ja. Artikel 6.3.1 Omgevingsvergunning is van toepassing.	<p>c. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuurelementen, ander opgaand houtgewas en cultuurhistorische elementen</p> <p>- Artikel 16.4:</p> <p>b. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en bomen;</p>	



		Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop”. In artikel 22.3	
3: Het aanplanten van een aantal solitaire bomen en een groep rhododendroms om het parkeerterrein links van de oprijlaan beter landschappelijk in te passen.	Ja. Artikel 6.3.1 Omgevingsvergunning is van toepassing.	c. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuurelementen, ander opgaand houtgewas en cultuurhistorische elementen  - Artikel 16.4: b. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en bomen;  Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop”. In artikel 22.3	
4: Het verkleinen van het parkeerterrein in het midden van het park. De ondergrond wordt omgezet van verharding naar parkeren op het gras.	Nee	Het verkleinen van de hoeveelheid verharding is toegestaan.  Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop”. In artikel 22.3	;
5: het verminderen van 167 naar 135 pp	Ja. Artikel 6.3.1 Omgevingsvergunning is van toepassing.	e. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m <sup>2</sup> per perceel;  - Daarnaast is het op basis van artikel 16.4 verboden om de volgende werkzaamheden uit te voeren: a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;  Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop”. In artikel 22.3  Het bouwplan moet voldoen aan de nota parkeernormen 2011, zie artikel 22.3. (in paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan)	

### Conclusie:

Het initiatief is op meerdere punten strijdig met het huidige bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke motivatie heeft als doelstelling een onderbouwing te leveren dat het initiatief past in een goede ruimtelijke ordening.



## 1.2 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het initiatief in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt beschreven in hoeverre het initiatief past binnen het beleid van Rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het initiatief toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



## 2 Het plan

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Buitenplaats Zuidhoorn is ontstaan rond 1700. Op de kaart uit 1900 is te zien dat het huis aan de NW zijde een park kende, aan de ZO zijde van het huis de nutstuinen. Op de kaart van 2006 zien we het landhuis en de parkaanleg, met aan de N zijde open weiden. Aan de OZW zijde is de infrastructuur erg aanwezig. Na 2010 is het huis en park rondom ingepakt met bebouwing, op de luchtfoto zien we een groen park, de oprit is verlegd naar de hoek van het perceel.



topografische kaart 1900



topografische kaart 2006





*topografische kaart 2010*



*Luchtfoto heden*



## 2.2 Beschrijving plan

Hieronder wordt de huidige situatie en de wijzigingen hierin als gevolg van het voorliggende plan beschreven.

### *Beschrijving huidige situatie*

Het plangebied bestaat uit het terrein van hotel restaurant en spa Savarin. Dit voormalige landgoed lag bij zijn stichting in het buitengebied en was omgeven door weilanden. In de loop der tijd is het landgoed omsloten door stedelijke bebouwing en infrastructuur.



*Figuur: huidige situatie (Bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV, maart 2019)*

### Functies in de huidige situatie:

Het complex biedt de volgende voorzieningen:

- een restaurant met vijf sterren,
- een hotel met 33 kamers,
- een spa. Hier bevinden zich sauna's, whirlpool en andere wellness-voorzieningen.

Het terrein is 17.413 m<sup>2</sup> in oppervlak en bestaat uit een hoofgebouw, een tuin met een watergang en bijgebouwen. Het bebouwd oppervlak bedraagt 1.245 m<sup>2</sup>. Het wateroppervlak bedraagt 2524 m<sup>2</sup>. Langs de grens van het terrein loopt een rechte watergang die met zijn twee hoeken een U vormt. Binnenin deze U ligt een vijver. Er staan veel bomen op eb langs het terrein. Een deel van de bomen zijn in slechte conditie. Het vermoeden is dat de ophoging van het terrein bij de verbouwing in 2010-2011, waarbij het hotel en de spa zijn toegevoegd aan het restaurant, heeft geleid tot de slechte conditie van de bomen. Het complex is toegankelijk via de Laan van Hoornwijck. De parkeerterreinen hebben in





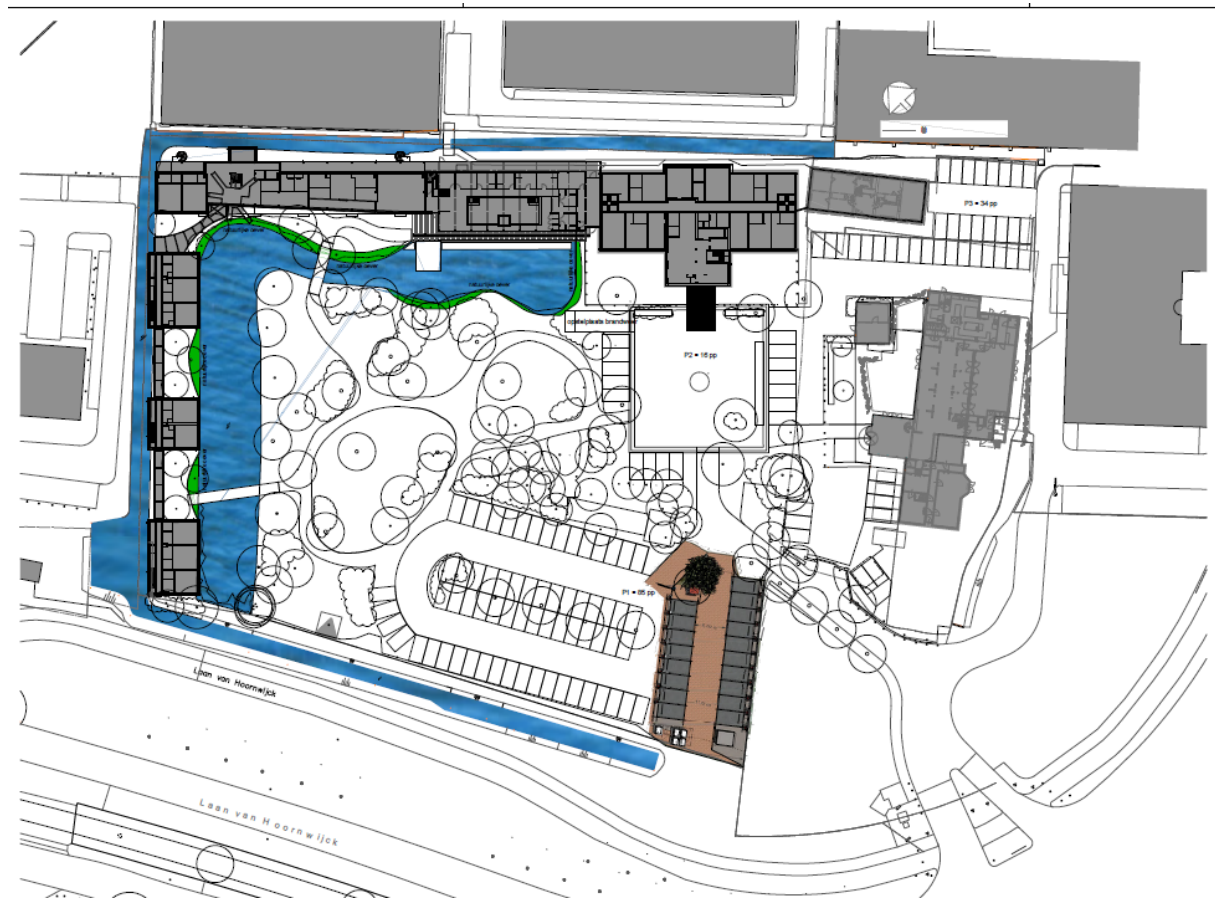
totaal een capaciteit van 167 plaatsen. De parkeerterreinen zijn open en niet specifiek landschappelijk ingepast.

De huidige entree tot het complex ligt sinds de verbouwing in 2011 op deze plek. De entree is onduidelijk, te breed en te open. Hierdoor ontbeert de entree de allure die passend is bij een buitenplaats. Voor het hoofdgebouw bevindt zich een plein met een fontein. Het plein mist een omkadering en komt zo niet goed tot zijn recht.

#### *Beschrijving toekomstige situatie*

De aanleiding voor het initiatief komt voort uit 2 constatering:

1. Het hotel moet, als gevolg van huidige (economische) klimaat en veranderingen, worden uitgebreid om te voldoen aan de vraag naar hoogwaardige hotelaccommodaties.
2. De inrichting van het terrein levert niet de allure op die past bij de uitstraling van het hoofdgebouw, de bijgebouwen en de geschiedenis van het landhuis.



*Figuur: toekomstige situatie: bomen (bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV, maart 2019)*

Het plan houdt de volgende aanpassingen in:

- Het toevoegen van 4 nieuwe gebouwen. Het gaat om 3 vrijstaande, kleinere gebouwen en 1 groter en hoger gebouw, dat deels aan het al bestaande bijgebouw aan de westzijde van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd.
- In de 4 nieuwe gebouwen komen 40 extra hotelkamers. Verder worden het restaurant en de spa uitgebreid.
- Het aanbrengen van een natuurlijke oever langs de rechte watergang, aan de buitenzijde van het park, waar de geprojecteerde nieuwe bebouwing in kan worden opgenomen.



- Het creëren van een meer geleidelijke overgang tussen de relatieve openheid van het terrein van Savarin en de hoge dichtheid en hoge gebouwen van het kantorenpark dat het terrein omringt. De geleidelijke overgang wordt bereikt door meerdere losse bouwblokken, die relatief klein en laag zijn en variëren in hoogte. Zo ontstaat een transparante scheiding, die groene zichtlijnen biedt tussen de nieuwe gebouwen door.
- Het creëren van een oprijlaan door het aanplanten van bomen aan weerszijden van de laan.
- Het beter inpassen van het parkeerterrein links van de oprijlaan door een aantal solitaire bomen en een groep rododendrons. Het parkeerterrein wordt visueel verkleind door aan de randen een groen-parkeersteen toe te passen.
- Het parkeren in het midden van het park wordt verkleind. De ondergrond wordt omgezet van verharding naar parkeren op het gras. Dit deel wordt alleen gebruikt als overloop.
- Het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd met 32 pp.



*Impressie toekomstige situatie (bron: Bakels + Ouwerkerk Ontwerp, maart 2019)*



*Impressie toekomstige situatie (bron: Bakels + Ouwerkerk Ontwerp, maart 2019)*

Voor het plan is ook een landschapsplan Zuidhoorn opgesteld, zie bijlage 1, waar bovenstaande punten in beschreven en nader uitgewerkt zijn.



### *Duurzaamheid*

Het plan zal voldoen aan de wettelijke eisen uit het bouwbesluit zoals de aan te Beng eisen. Daarnaast worden in het plan een groot aantal maatregelen genomen die bijdragen aan een duurzame (klimaat adaptieve) inpassing van het plan. Het betreft hierbij de onderstaande maatregelen:

- De nieuwbouw zal worden voorzien van groene daken, waardoor regenwater vertraagd wordt afgevoerd. Tevens wordt door de groene daken de temperatuur beter gereguleerd met minder hittestress tot gevolg.
- De zuidkant van de nieuwbouw wordt deels voorzien van groene gevelstroken. Dit vermindert de hittestress en vangt fijnstof af.
- De noord- west oever van de bestaande waterpartij wordt voorzien van een natuurvriendelijke oever. Bij hevige regenval kan hier extra water worden geborgen. In combinatie met een extensief beheer zal dit tevens de biodiversiteit verhogen.
- Het parkeren in piekmomenten wordt opgevangen op 'verhard gras' waardoor minder verharding nodig is. Minder afstroom van regenwater en minder hittestress.
- Het bomen bestand wordt geïtaliseerd en aangevuld, evenals de onder beplanting. Er wordt een extra kruidlaag toegevoegd waarmee de biodiversiteit omhoog gaat

### *Beeldkwaliteitsparagraaf*

De ontwikkeling van het project cq ontwerp in een landgoedbiotoop betekent dat de cultuurhistorische waarde van het terrein ook versterkt dient te worden. Uitgangspunt van het ontwerp is het versterken van de landschappelijke kwaliteit van het park. Van belang is de relatie tussen het park, het monumentale hoofdgebouw en de hoogbouw in de omgeving, waarbij de monumentale beleving van het hoofdgebouw als uitgangspunt dient.

Het oorspronkelijke landgoed is in de loop der jaren ingeklemd door kantorenpark en infrastructuur. De omliggende kantoren zijn naar de straat gericht, en de gebouwen van Savarin staan hier met de rug tegen aan en staan terug van de straat. Hiervoor ligt de entree, parkeerplaats en 'tuin' van het landgoed. De bouwhoogte van de kantoorgebouwen op Hoornwijck varieert van circa 15 tot 45 meter. Het landhuis en de andere gebouwen zijn tot 10 meter hoog. Het volume van de gebouwen van het landhuis vormen niet alleen door de uitstraling maar ook door de grootte van het volume een eigen entiteit.

Om een goed inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het landgoed is een Cultuurhistorische effectrapportage uitgevoerd, zie bijlage 2. In de analyse wordt ten aanzien van het landgoed het volgende geconcludeerd:

- *Zuidhoorn is van cultuurhistorische betekenis als herinnering aan het vroegere buitenplaatsen-landschap, waarvan Ypenburg en Delfvliet geheel verdwenen zijn.*
- *De werkzaamheden van die tussen 2002 en 2011 zijn uitgevoerd hebben het buitenplaatskarakter versterkt. Belangrijke bijgebouwen zijn bewaard gebleven en het landhuis is ontdaan van de aangebouwde delen, die het oorspronkelijke gebouw vrijwel onherkenbaar maakten. De nieuwe vleugels ondersteunen de monumentale betekenis van het oorspronkelijke huis.*
- *Zuidhoorn heeft de vroegere relatie met de omgeving, in de vorm van zichtlijnen, lanen en open graspercelen, door de recent gerealiseerde, aan de buitenplaats grenzende nieuwbouw geheel verloren.*
- *Door de dominante hoogbouw in de onmiddellijke omgeving, die het complex aan drie kanten omringt, is de buitenplaats in visueel-landschappelijk opzicht sterk in zichzelf gekeerd.*
- *Van deze hoogbouw is vooral de parkeergarage een storende factor voor de belevingswaarde van de buitenplaats.*
- *Het park is qua vormgeving en inrichting landschappelijke waardevol en heeft cultuurhistorische betekenis doordat de brede sloot en de nieuwe of vernieuwde slingervijver erin zijn opgenomen.*



Het ontwerp voor de nieuwe bebouwing wordt langs de randen van het perceel gepositioneerd, zodat de 'binnentuin' van het landgoed 'beschermd' wordt en Savarin een enclave wordt van bebouwing en groen in het 'bos' van kantoorgebouwen. Hiermee wordt ook het zicht op de achterkanten van de kantoren en de parkeergarage beperkt. De historische watergang wordt met de nieuwe bebouwing benadrukt, en door de gebouwen aan de randen te positioneren blijft de groene binnentuin zoveel mogelijk gehandhaafd. Het volume van de nieuwe bebouwing bestaat uit diverse eenheden: 3 'losse' gebouwen en een lange doos met verhoogde accent in de hoek; waarbij de 3 gebouwen tussen de perceelgrens en de historische watergang 'los' in het groen worden gepositioneerd, waardoor een transparante scheiding ontstaat met groene zichtlijnen tussen de gebouwen door. In de hoek vormt de volume een verhoging als gebaar en geleiding naar de omliggende hoge kantoorgebouwen.

Onderscheid tussen bestaand en nieuw wordt gekenmerkt door de materiaalkeuze van houten en groene gevel in de nieuwbouw, zodat het monumentale hoofdgebouw herkenbaar blijft. Door de houten en groene gevel vormt de nieuwe bebouwing ook een geheel met het landschappelijke karakter van de 'binnentuin'.

In de cultuurhistorische analyse (zie *bijlage 2*) is ook een beoordeling van de nieuwbouwontwikkeling gegeven.

- *De cultuurhistorische betekenis van het hoofdgebouw en de bijgebouwen is niet in het geding;*
- *Het park blijft grotendeels gehandhaafd en de cultuurhistorisch waardevolle elementen (slingervijver en brede sloot) blijven bewaard;*
- *Door de nieuwbouw krijgt het terrein een harde stenen begrenzing in plaats van de zachtere groene begrenzing die het nu heeft. Dit betekent verlies aan beplanting maar zal er tevens toe bijdragen dat het terrein meer als een eenheid zal worden ervaren.*

Op basis van het ontwikkelde plan en de cultuurhistorische analyse vindt een verantwoorde uitbreiding plaats van het landgoed.



## **3 Beleidsmatige onderbouwing**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. In het MIRT, het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken. Het MIRT is een uitvoeringsprogramma van de rijksoverheid. Het MIRT-programma omvat projecten van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

In paragraaf 4.3 “Zuidvleugel/Zuid-Holland” van de SVIR worden de opgaven van nationaal belang voor de MIRT-regio Zuidvleugel toegelicht.

Hierin wordt het internationaal cluster van recht, vrede en veiligheid in Den Haag en Rotterdam Central District genoemd als één van de drie pijlers van de economie van de Zuidvleugel.

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. Het besluit is uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De keuze voor deze belangen is gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en wordt met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening juridisch verankerd.

In totaal gaat het om veertien nationale belangen, te weten: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd. Dit draagt bij aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.



De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren.

#### **Projectspecifiek:**

Het plan leidt tot een versterking van de recreatieve en zakelijke voorzieningen en heeft daarmee een positief effect op het vestigingsklimaat in de regio Haaglanden. Het plan past in het Rijksbeleid zoals dat in de SVIR en het Barro is geformuleerd. In paragraaf 3.2.2. wordt inhoudelijk ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **Conclusie:**

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor het initiatief.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid Holland**

De omgevingsvisie is op 2019-02-20 door de Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Op 20 april 2019 is de Omgevingsvisie in werking getreden en bevat samen met de Omgevingsverordening Zuid-Holland de kaders van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De visie vervangt de volgende beleidsstukken:

- provinciale ruimtelijke structuurvisie,
- het milieubeleidsplan,
- het regionale waterplan,
- het verkeers- en vervoersplan en
- de natuurvisie,

Door het samenvoegen van deze beleidsstukken streeft de provincie naar een zorgvuldige afweging tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. In de Omgevingsvisie worden ambities beschreven. Deze ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft voor ontwikkelingen. Per opgave kan de ruimte die provincie geeft verschillen. Er zijn zes ambities geformuleerd voor de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Daarnaast heeft de provincie twaalf samenhangende opgaven gedefinieerd, die zij voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit van provinciaal belang acht.

De 12 opgaven zijn:

1. landschap en cultuurhistorie,
2. gezondheid en veiligheid,
3. natuur en recreatie,
4. ruimte en verstedelijking,
5. wonen,



6. bodem en ondergrond,
7. cultuurparticipatie en bibliotheken,
8. klimaatadaptie,
9. zoetwater en drinkwater,
10. bereikbaarheid,
11. regionale economie en
12. energievoorziening.

### Projectspecifiek

Het raakvlak met de provinciale omgevingsvisie is zeer beperkt omdat het plan het uitbreiden van een bestaande functie betreft in stedelijk gebied. Vanuit de omgevingsvisie vloeien geen randvoorwaarden voort die tot aanpassing van het plan leiden of waar het plan mee in strijd is.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De visie uit de omgevingsvisie Zuid-Holland is uitgewerkt in concrete regels ten aanzien van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn opgenomen in de omgevingsverordening Zuid Holland. Deze regels hebben elk een werkingsgebied, dat is weergegeven op de bijbehorende kaarten. Voor onderhavig plan zijn de volgende 3 aanduidingen op de kaart en bijbehorende regels relevant.

- Kaart 15 Cultureel Erfgoed,
  - Artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop
- Kaart 1: Provincie Zuid-Holland:
  - Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen
  - Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Hieronder worden deze 3 aanduidingen (Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop, Stedelijke ontwikkelingen en Ruimtelijke kwaliteit) toegelicht en wordt beschreven in hoeverre het voorliggend plan past in de regels die bij deze aanduidingen horen.

#### Artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

Het plangebied is op kaart 15 Cultureel Erfgoed aangewezen als landgoed- en kasteelbiotoop.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 20 april 2019)



Figuur: Planlocatie (in rode cirkel) op kaart 15 Cultureel erfgoed van Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 20 april 2019)

Artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop stelt het volgende:



1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoed- en de kasteelbiotopen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:
  1. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
  2. ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:
  1. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
  2. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
  3. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen;

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

3. Afwijking van het eerste lid is slechts mogelijk indien sprake is van het noodzakelijk herbestemmen van bouw- en gebruiksrechten uit het voorgaande bestemmingsplan of indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

#### **Projectspecifiek:**

Het initiatief bestaat uit de uitbreiding van een hotel en de herinrichting van de buitenruimte. Deze herinrichting is erop gericht de voorname uitstraling van het landgoed te versterken. Hierdoor worden de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop verbeterd en versterkt.

Aan de eis om een beeldkwaliteitsparagraaf op te stellen is voldaan door de beeldkwaliteitsparagraaf in hoofdstuk 2.2.

#### **Conclusie:**

Het initiatief voldoet aan de regels van Artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop.

#### *Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen*

Kaart 1: Provincie Zuid-Holland beslaat het gehele grondgebied van de provincie Zuid-Holland. Voor de gehele provincie geldt daarom artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 6.10 stelt het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:





- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de **ladder voor duurzame verstedelijking** overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie: er moet worden aangetoond dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarnaast is een motivering noodzakelijk voor het geval dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Een besluit dat getuigt van een goede ruimtelijke ordening is mede gebaseerd op een motivering op grond van de Ladder.

#### **Projectspecifiek:**

Hotel Savarin is het enige vijf sterren hotel in Rijswijk. Het aanbod in de regio Haaglanden van hotels in het hogere segment is eveneens beperkt. De initiatiefnemer heeft de economische noodzaak onderbouwd in een markteconomische onderbouwing. (zie bijlage 3). De analyse van de economische rendabiliteit van het vijf sterren hotel resulteert in de conclusie dat er te veel overheadkosten zijn voor 33 kamers. Een 5 sterren hotel vereist een hoog serviceniveau met direct beschikbaar personeel. Als voorbeeld wordt gegeven: De receptie staat met drie personen voor het inchecken van 33 kamers, zij zouden met evenveel mensen het dubbele aantal kamers aankunnen. Zo geldt dit eigenlijk voor vrijwel alle afdelingen binnen het bedrijf. De overheadkosten drukken op een exploitatie van 33 kamers en zouden niet noemenswaardig stijgen bij een exploitatie van 70 kamers. In bijlage 3 is de markteconomische onderbouwing verder toegelicht.

Volgens kaart 11: Bestaand stads- en dorpsgebied 2018 van de Omgevingsvisie Zuid-Holland behoort het plangebied tot bestaand stads- en dorpsgebied.

#### **Conclusie:**

Het voornemen voorziet in een regionale behoefte. Daarbij is sprake van uitbreiding van een bestaande voorziening die is gelegen in bestaand stads- en dorpsgebied. Het voornemen voldoet hierdoor aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit*

Deze kaart beslaat het gehele grondgebied van de provincie Zuid-Holland. Voor de gehele provincie geldt Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.9 stelt het volgende:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:



- A. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- B. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  - a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- C. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  - a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  - b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

**Projectspecifiek:**

Het initiatief bestaat uit het uitbreiden van een bestaand hotel en het herinrichten van de buitenruimte. De uitbreiding van het aantal hotelkamers past bij de aard en schaal van het gebied.

De herinrichting van het terrein is erop gericht de voorname uitstraling van het landgoed te versterken. Hierdoor worden de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop verbeterd en versterkt. Dit leidt tot een versterking van de bestaande gebiedsidentiteit. Er is geen sprake van een wijziging op structuurniveau.

**Conclusie:**

Het initiatief voldoet aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit uit artikel 6.9.

### 3.3 Regionaal Beleid

#### 3.3.1 Metropoolregio Rotterdam Den Haag

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) is een samenwerkingsverband van 23 gemeenten, waaronder Rijswijk. Vanuit het Rijk heeft de MRDH de status van vervoerregio gekregen. De Strategische Agenda MRDH 2022 "Samen aan het werk" geeft aan dat de 23 gemeenten van de MRDH inzetten op het vernieuwen van de economie en het verbeteren van de bereikbaarheid.

**Projectspecifiek:**

De uitbreiding van de hotelfunctie en de herinrichting van het terrein dragen bij aan een verbetering van het vestigingsklimaat doordat ze de aantrekkingskracht van Rijswijk op toeristen en zakelijke reizigers vergroten.

#### 3.3.2 Regionaal Structuurplan Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het Algemeen Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Dit plan bevat de regionale visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden tot 2020 (met een doorkijk naar 2030). Hierin worden richtinggevende en kaderstellende uitspraken gedaan op het gebied van verkeer, wonen, werken, water en groen. Deze uitspraken zijn (mede)bepalend bij de voorbereiding en uitwerking van de afzonderlijke gemeentelijke ruimtelijke plannen en bovenregionaal beleid. Voor de negen betrokken gemeenten vormt



het RSP het integrale beleidskader waaraan het afzonderlijke gemeentelijke beleid en bestemmingsplannen tot 2018 moeten voldoen.

Het RSP onderschrijft het concentreren van wonen en werken binnen het stedelijk gebied. Dit heeft een gunstig effect op het draagvlak van stedelijke voorzieningen en het terugdringen van de automobilititeit ten gunste van langzaam verkeer.

In het RSP wordt aangegeven dat de regio in de periode tot 2020 een transitiefase doormaakt waarin de productie van nieuwe woningen zich steeds meer verplaatst naar binnenstedelijke locaties. Verdichting is noodzakelijk om naast de stedelijke context van bebouwing de kwalitatief hoogwaardige recreatieve en natuurgebieden te handhaven en waar nodig te versterken. Naast verdichting is de herstructureringsopgave in buurten en wijken een belangrijk uitgangspunt.

**Projectspecifiek:**

Voorliggend initiatief voorziet in een binnenstedelijke kwalitatieve herstructurering. De kwaliteit en structuur van het landgoed wordt vernieuwd en verbeterd. Tevens bevat het plan een intensivering van het bouwvolume. De verdichting vindt op een kwalitatieve wijze plaats door de bebouwingmassa aan de achterzijde van het landgoed nabij reeds bestaande hoogbouw te plaatsen. Er vindt een verdichting plaats met behoud van de kwaliteiten van het landgoed. Het initiatief sluit derhalve aan op de uitgangspunten.

**3.3.3. Regionaal Groenbeleidsplan**

Op 4 augustus 2009 is het Groenbeleidsplan regio Haaglanden vastgesteld. Het groen van Haaglanden staat niet op zichzelf. Tezamen en verweven met het stedelijk gebied bepaalt het groen de kwaliteit van het verblijfsklimaat in de regio. De visie van het stadsgewest gaat uit van een groenstructuur die tot in de haarvaten verbonden is met het stedelijk gebied.

**Landgoederenzone Rijswijk**

In het regionaal Groenbeleidsplan wordt de Landgoederenzone in Rijswijk beschreven als een aaneenschakeling van buitenplaatsen en parken, die van grote cultuurhistorische waarde is. Als zodanig is deze zone ook van regionale betekenis.

**Projectspecifiek:**

Het plangebied wordt in het groenbeleidsplan niet expliciet benoemd als gebied waar maatregelen nodig zijn. Wel ligt het plangebied nabij een Groen-Blauwe schakel. Hier wordt de Zuidvliet met de omliggende gronden mee bedoeld. Tussen dit element en het plangebied liggen echter nog verschillende kantoorgebouwen. Vanuit het groenbeleidsplan volgen dan ook geen randvoorwaarden direct van toepassing op het plangebied. De ontwikkeling met behoud en versterking van het landgoed is zeker niet in strijd met de doelstelling van het groenbeleidsplan.





**Landschappelijke eenheden**

-  Natura 2000 grotendeels duinlandschap behoud en versterken eenheid en openheid
-  Kustverbreding tussen Hoek van Holland en Scheveningen
-  Regioparken Midden-Delfland, Oude Leede / Duin, Horst & Weide / Pijnacker / Delflandse Kust
-  Begrensd natuurgebied nader onderzoek

-  Parklandschap stadsparken & stadsrandparken
-  Parklandschap kwaliteitsimpuls noodzakelijk
-  Nieuw parklandschap & natuurgebied

**Groene verbindingen**

-  Groen-blauwe schakel recreatieve verbinding met eigen groenblauwe kwaliteiten
-  Recreatieve verbinding in stedelijk gebied
-  Ontbrekende schakel / barriere kruisingen met spoor, weg en water
-  Infrastructuur in weidegebieden & parklandschappen weg en rail

**Landmarks**

-  Landmark in weidegebied / kasteel 't Woudt / molens Stompwijk / Huis ten Bosch / Duivenvoorde
-  Voormalige grote buitenplaats / uitkijkpunt als attractiepunt binnen een recreatief 'Rondje Haaglanden'

Figuur: uitsnede kaart 15 groenambitie, groenbeleidsplan, plangebied nabij pijl

**Conclusie regionaal beleid**

Voorliggend initiatief is in lijn met de beschreven regionale belangen.



### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 'Stadsvisie Rijswijk 2030: Samen maken wij de stad!'

De stadsvisie Rijswijk 2030: Samen maken we de stad!" is op 27 september 2016 vastgesteld en bevat de ambities voor de gemeente Rijswijk. De veranderingen en ambities zijn aan de hand van drie pijlers beschreven:

- Sociaal: Betrokken bewoners pakken kansen,
- Ruimtelijk: Groene buitenplaats voor stedelijk wonen,
- Economisch: Innovatieve katalysator van de regionale economie.

De ruimtelijke pijler is in "Belangrijkste Keuzes Ruimte Ordening" uitgewerkt in een aantal concrete keuzes voor Rijswijk, waarvan de volgende 3 relevant zijn voor voorliggend plan:

1. Faciliteren bevolkingsgroei met behoud van parken en groene zones.
2. Groen en water worden op meer creatieve manieren geïntegreerd in stedelijke gebieden.
3. Meer investeren in de kwaliteit van groen: meer kleur en variëteit.

De economische pijler is in "Belangrijkste Keuzes Bedrijvigheid en Werkgelegenheid" uitgewerkt in een aantal concrete keuzes voor Rijswijk, waarvan de volgende relevant is voor voorliggend plan:

1. Regionale arbeidsmarkt als uitgangspunt nemen met oog voor werkgelegenheidsontwikkelingen, die aansluiten bij de behoefte van de beroepsbevolking.

#### **Projectspecifiek:**

Het initiatief bestaat uit de uitbreiding van de hotelfunctie waarvoor 4 nieuwe gebouwen worden opgericht. Daarnaast wordt het terrein rondom de gebouwen opnieuw ingericht.

De uitbreiding van de hotelfunctie past in de concrete keuze voor de economische pijler, omdat deze uitbreiding een positief effect heeft op de werkgelegenheid. De banen die hierdoor gecreëerd worden, kunnen door werkzoekenden uit de regio worden ingevuld.

De herinrichting van het terrein past in de concrete keuzes voor Rijswijk die gemaakt zijn voor de ruimtelijke pijler, omdat de kwaliteit van het groen toeneemt.

#### 3.4.2 Economische visie 2010-2018 'Vernieuwen en profileren'

De gemeenteraad van Rijswijk heeft op 14 december 2010 de Economische Visie 2010-2018 vastgesteld. De hoofdvraag van de Economische Visie is hoe Rijswijk haar sterke economische positie kan behouden en versterken. De doelstelling van de Economische Visie is het formuleren van een stappenplan waarin wordt omschreven wat de gemeente Rijswijk moet ondernemen om haar sterke economische positie te behouden en versterken.

Deze visie is het uitgangspunt voor het economisch beleid van de gemeente voor de periode van 2010 tot 2018.

In de visie wordt de Ruimtelijk-economische strategie 2010-2018 als volgt ingeleid:

*"Rijswijk heeft in potentie een aantrekkelijk vestigingsmilieu en een uitstekende ligging. De laatste jaren heeft Rijswijk echter last van de wet van de remmende voorsprong. De werkgelegenheidsgroei blijft achter bij die van Haaglanden, zelfs in sectoren waar Rijswijk van oudsher sterk in is. Oorzaken hiervoor zijn vooral de veroudering van het vastgoed, de functiescheiding en het ontbreken van een duidelijk imago. Vernieuwing en een duidelijke profilering zijn daarom essentieel. Dit moet gestalte krijgen door middel van het inzetten op een viertal pijlers: de Plaspoelpolder, In de Bogaard, Oud Rijswijk en het internationale vestigingsklimaat. Met deze vier gebieden/thema's kan Rijswijk zich regionaal profileren."*



De vierde pijler “Het behoud en versterken van het internationale vestigingsklimaat” is relevant voor voorliggend plan. De gemeente stelt dat het volgende noodzakelijk is om deze ambitie te behalen:

- er moet worden ingezet op lidmaatschap/samenwerking diverse verenigingen/organisaties,
- profiteren van de kracht van ‘The Hague Region’,
- bieden van hoogwaardig woonmilieu en voorzieningen in Rijswijk-Zuid,
- creëren van hoogwaardig vestigingsmilieu in onder andere de Plaspoelpolder,
- verbinding met kennisstad Delft en het verder ontwikkelen van het expatbeleid.

#### Toerisme en recreatie

In paragraaf 3.1.5 Toerisme en recreatie wordt toegelicht dat de toeristische sector, naast bestedingen en werkgelegenheid, ook een belangrijke spin-off voor Rijswijk genereert. Deze spin-off bestaat uit:

- Een completer voorzieningenniveau,
- Draagvlak voor en bijdragen aan het instandhouden en ontwikkelen van erfgoed en landschap
- Bijdrage aan een aantrekkelijke gezonde en veilige omgeving,
- Verbetering van imago en naamsbekendheid. Dit vergroot de aantrekkingskracht van Rijswijk voor investeerders.

#### **Projectspecifiek:**

Het initiatief bestaat uit de uitbreiding van de hotelfunctie waarvoor 4 nieuwe gebouwen worden opgericht. Daarnaast wordt het terrein rondom de gebouwen opnieuw ingericht.

Het versterken van de hotelfunctie past in het versterken van een hoogwaardig vestigingsmilieu van de regio.

#### **3.4.3 Notitie Horecabeleid Rijswijk 2004**

De horecanota dient als richtinggevend kader voor het ontwikkelen van horecabeleid van de gemeente Rijswijk, waarbij een kanttekening gemaakt moet worden dat binnen het in deze nota gestelde kader een zekere ruimte is voor flexibiliteit om op wijzigende situaties in te kunnen spelen. De doelstellingen van de horecanota kunnen als volgt geformuleerd worden.

- Het formuleren van transparante regelgeving en beleid ten aanzien van het gemeentelijk horecabeleid;
- Het beschrijven van het juridisch toetsingskader voor de beoordeling van aanvragen met betrekking tot de exploitatie van een horeca-inrichting;
- Het bieden van een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van onderdelen van beleid die direct of indirect betrekking hebben op de horeca;
- Het instellen van een aanspreekpunt (horeca-coördinator) voor alle ambtelijke diensten en externen ten behoeve van horeca gerelateerde zaken.

Doel van deze nota is het geven van een toekomstvisie voor de ontwikkeling van horeca, het vaststellen van een beleidsinstrumentarium, het instellen van een horecacoördinator en het opzetten van een structureel overleg waarin met alle betrokken partijen ontwikkelingen en beleid zal worden geëvalueerd.

#### **Projectspecifiek:**

De Horecanota is gericht op het versterken van de positie van Rijswijk als uitgaansstad. Voorliggend plan bestaat uit de uitbreiding van de hotelfunctie waarvoor 4 nieuwe gebouwen worden opgericht. Daarnaast wordt het terrein rondom de gebouwen opnieuw ingericht. Het restaurant blijft gehandhaafd. Voorliggend initiatief investeert in het complex, waardoor de continuïteit van het hotel, het restaurant en de spa geborgd wordt. Dit complex heeft een unieke identiteit en past daarmee in het horecabeleid.



### 3.4.4 Groenbeleidsplan 2010-2020

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad het Groenbeleidsplan 2010-2020 'BomeNatuurRecreatie' vastgesteld. In het plan staan de 'groene' ambities voor ontwikkelingen in de stad. Het groen is zeer belangrijk voor Rijswijk. De stad heeft een groen imago en kent twee belangrijke parkgebieden: de landgoederenzone in het noorden en de stadsparkzone in het zuiden. Deze gebieden zijn vanwege hun omvang niet alleen belangrijk voor Rijswijk, maar ook voor de regio.

De groenstructuur van Rijswijk vormt de basis van het groenbeleidsplan. Die groenstructuur bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur. Als leidende principes worden "duurzaam, verbinden en beleven" genoemd.

De visie van het groenbeleidsplan bestaat uit het creëren van een duurzame groenstructuur, door het behoud van de bestaande hoeveelheid groen, de identiteit en de kwaliteit van het groen te versterken en te zorgen voor groen dat in de omgeving past. Verbindingen zorgen voor samenhang in de groenstructuur. Dit vergroot de belevingswaarde van het groen. Investeren in de groenstructuur door middel van herinrichting en beheer betekent investeren in de stad als geheel. Het groenbeleidsplan fungeert als het groene toetsingskader voor ontwikkelingen en geeft richting aan het denken over groen, prioritering bij de uitvoering en keuzes in groenbeheer. De visie is doorvertaald en uitgewerkt in kansen en aandachtspunten voor 16 deelgebieden. De planlocatie bevindt zich in deelgebied K: Broekpolder-Hoornwijck.



Figuur: uitsnede groenbeleidsplan, Deelgebied K, plangebied nabij pijl

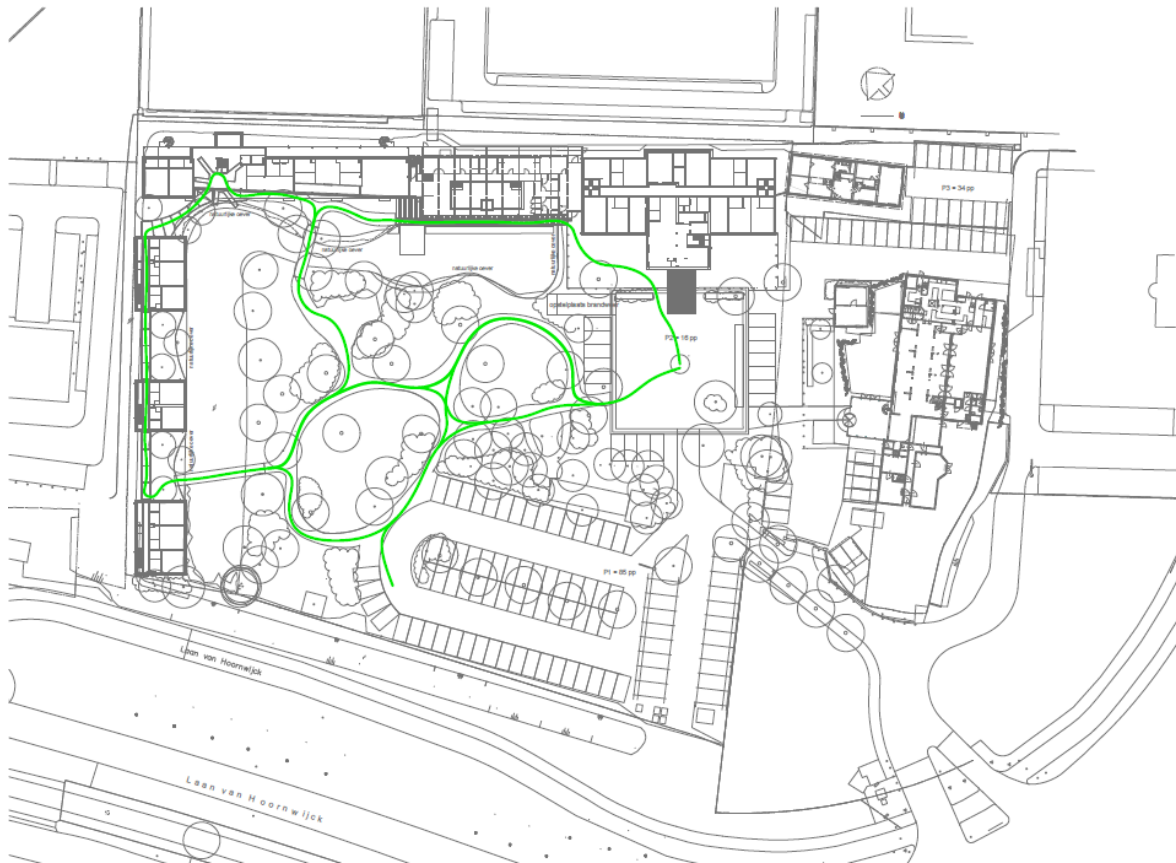
Het streefbeeld voor dit gebied bestaat onder andere uit een sterkere ruimtelijke relatie met de buitenplaatsen en een versterking van het oorspronkelijk verkavelingspatroon. Hiaten in de laanstructuur worden aangevuld, zodat de laanstructuur doorlopend wordt. Het gebied bestaat grotendeels uit werklocaties. Het voorzien in 'pauzegroen' (groene zones die door werknemers van de bedrijven in de omgeving bezocht kunnen worden in hun pauze) is belangrijk. Zuid-Hoorn wordt met name genoemd als locatie voor pauzegroen.



### **Projectspecifiek:**

Voorliggend plan bestaat uit de uitbreiding van de hotelfunctie waarvoor 4 nieuwe gebouwen worden opgericht. Daarnaast wordt het terrein rondom de gebouwen opnieuw ingericht.

De nieuwe gebouwen worden zo ontworpen, dat de zichtrelaties tussen de omliggende percelen en de planlocatie intact blijft. De herinrichting van het terrein versterkt de identiteit van voormalige buitenplaats. Tot slot is in het ontwerp van het terrein een wandelroute over het terrein opgenomen zodat de locatie als pauzegroen beschikbaar blijft.



*Situatieschets met in groen wandelroute over het terrein (bron: bakels + Ouwkerk ontwerp)*

### **3.4.5 Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020 Mobiliteit in balans**

Op 14 juni 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020 Mobiliteit in balans vastgesteld. De visie licht toe dat Rijswijk centraal gelegen is in de regio Haaglanden en goed bereikbaar is:

- met de fiets kunnen de korte afstanden binnen de gemeente Rijswijk comfortabel en snel afgelegd worden.
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijfsterreinen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer.
- Met de auto zijn de rijkswegen A4 en A13 snel te bereiken.

Hoewel Rijswijk goed bereikbaar is, neemt de druk op het wegennet toe doordat de vraag naar mobiliteit toeneemt. Daarbij stelt de reiziger steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het openbaar vervoer en de informatievoorziening. Ook ruimtelijke ontwikkelingen, zoals Rijswijk Zuid en Eikelenburg, zorgen ervoor dat het verkeersnetwerk dient te worden aangepast en uitgebreid. De gemeente vindt de balans belangrijk tussen vrije keuzes en sturing door de overheid, de balans tussen gemak en overlast van mobiliteit en de balans tussen mens, milieu en mobiliteit. Het mobiliteitsbeleid bestaat uit 3 thema's:

- bereikbaarheid,





- verkeersveiligheid en
- leefbaarheid.

In paragraaf 2.6 De veroorzaker van nieuwe mobiliteit betaalt (mee) gaat de gemeente in op de vraag in hoeverre verkeerskundige aanpassingen kunnen worden toegerekend aan de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn 7 ontwikkellocaties benoemd met effecten op mobiliteit en infrastructuur. Dit zijn:

1. Eikelenburg
2. Prinses Beatrixlaan Noord (inclusief HBG locatie)
3. Verdichting Stationskwartier (herstructurering Stationsgebied)
4. Revitalisering Plaspoelpolder
5. Huis ter Nieuburgh (oude stadhuislocatie)
6. A4 passage (Verkenning overkluizing)
7. Rijswijk Zuid

#### **Projectspecifiek:**

De planlocatie is niet benoemd als ontwikkellocatie. Vanwege het kleinschalige karakter ervan is een significant effect op de doorstroming van het wegennet in de omgeving van de planlocatie niet te verwachten.

#### **3.4.6. Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk 2011**

Op 8 februari 2011 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke Nota Parkeernormen vastgesteld. De nota is opgesteld om in de toekomst voldoende parkeergelegenheid te kunnen houden en duidelijkheid te krijgen over de implementatie van de parkeernormen. De nota is het toetsingskader voor de komende jaren. Door herziening van de bijlagen bij de nota kan de komende jaren flexibel worden ingespeeld op bijvoorbeeld maatschappelijke trends of een gewijzigde beleidsvisie. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe versie van de Nota Parkeernormen op basis van voortschrijdende inzichten.

Het gebruik van parkeernormen heeft tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen (of bij uitbreidingen) voor te schrijven, dat de plaatsen voorzien in de vooraf in te schatten parkeervraag. Daarmee moet worden voorkomen dat door aanleg van te weinig parkeerplaatsen een tekort en daarmee parkeeroverlast ontstaat. Tevens voorkomen de normen dat te veel parkeerplaatsen worden aangelegd, waardoor de automobilititeit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid nadelig wordt beïnvloed.

Aan de normen wordt actief getoetst bij (nieuwe) ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen vereist is, zoals nieuwbouwprojecten, uitbreidingen van bestaande bebouwing en functiewijzigingen waarvoor tevens een vergunning is vereist. Onder voorwaarden is gemotiveerd afwijken van de Nota Parkeernormen mogelijk. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is gemotiveerd afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

#### **Conclusie:**

Gezien bovenstaande conclusies voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid.



## 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

- Past de nieuwe functie in de omgeving?
- Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk” richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Hieronder wordt voor het initiatief bepaald of deze in de omgeving past. Vervolgens wordt toegelicht in hoeverre de omgeving de nieuwe functie toelaat.

#### Projectspecifiek: past het initiatief in de omgeving?

Het plangebied bevindt zich in op een bedrijventerrein, nabij een belangrijke invalsweg voor Rijswijk en Den Haag. Gezien de grote diversiteit aan functies is het gebied aan te duiden als een gemengd gebied en niet een rustige woonwijk. Dit bepaalt dat de aangegeven richtafstanden met één trede verlaagd mogen worden.

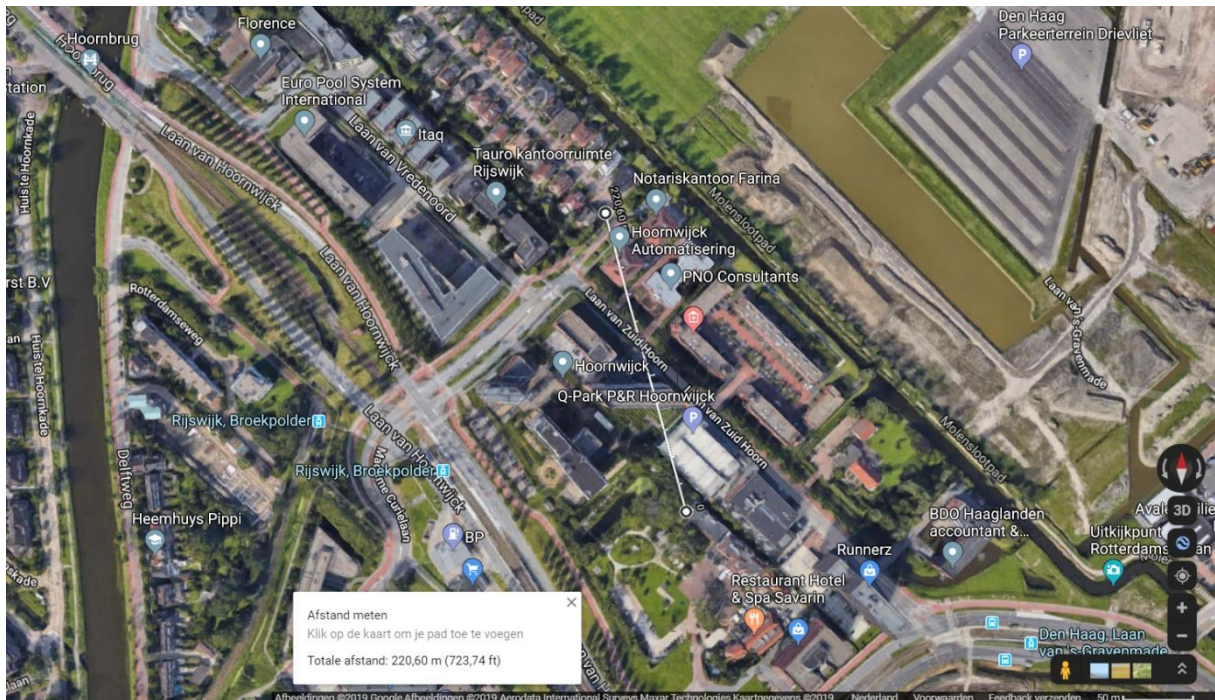
Het plan behelst de uitbreiding van de functie hotel. De VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ schrijft een aan te houden richtafstand tot gevoelige bestemmingen (zoals woningen) van 10 meter voor. Wanneer dit met 1 trede wordt verlaagd is de aan te houden afstand 0 meter.

55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	10	0	10			10		10			1

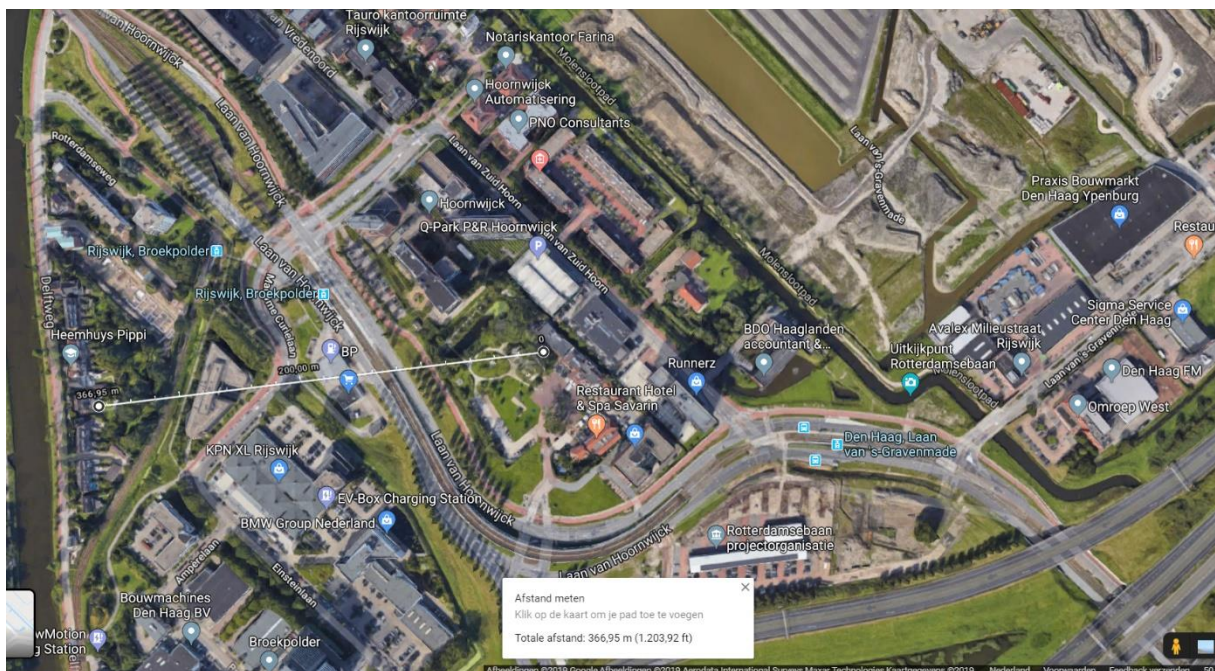
*Uitsnede VNG Publicatie: ‘Bedrijven en milieuzonering’*

De dichtstbijzijnde woningen in Park Hoornwijk zijn gelegen op 220 meter. De woningen aan de Delftweg zijn gelegen op ongeveer 365 meter. Zie ook de afbeeldingen op de volgende pagina.





Figuur: afstand vanuit locatie tot dichtstbijzijnde woningen in Park Hoornwijk (bron: Google maps)



Figuur: afstand vanuit locatie tot dichtstbijzijnde woningen aan de Deltweg (bron: Google maps)

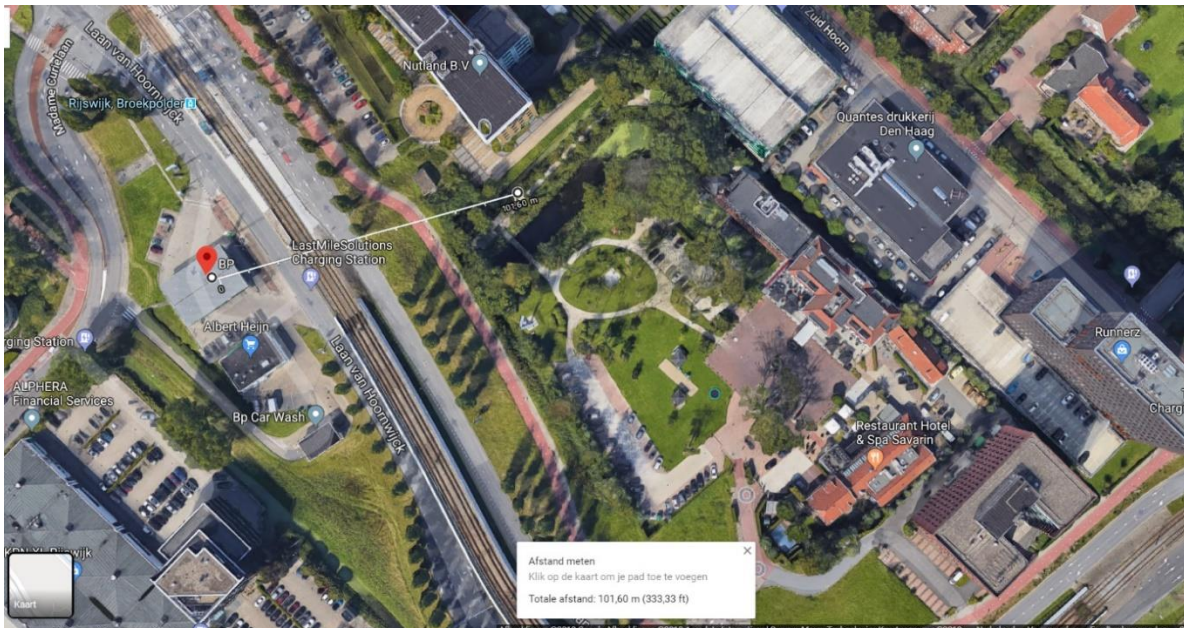
In de 2 afbeeldingen is te zien dat de minimale afstand tussen het hotel en de dichtstbijzijnde woningen groter is dan 10 meter.

### Projectspecifiek: in hoeverre laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Een hotelfunctie betreft verblijfsrecreatie en wordt daarmee in de VNG richtlijn als voorbeeld van een gevoelige functie aangewezen. Het is echter geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. In jurisprudentie is onderbouwd dat een hotelkamer niet valt onder een geluidgevoelige



functies voor de Wet geluidhinder. Voor de beoordeling of de omgeving de functie toestaat moet dan ook naar de aspecten gevaar, stof en geur gekeken worden. Op ongeveer 100 meter afstand van de nieuw te bouwen hotelkamers bevindt zich het tankstation BP Ypenburg aan de Laan van Hoornwijk 70. Zie de figuur hieronder.



Figuur: schatting afstand vanuit tankstation BP tot dichtstbijzijnde nieuwbouw hotel (bron: Google maps)

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' schrijft een aan te houden richtafstand tot gevoelige bestemmingen van 200 meter voor.

503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10		30		2
505	473	0	Benzineservisestations:									
505	473	1	- met LPG > 1000 m <sup>3</sup> /jr	30	0	30		200	R	200		4.1
505	473	2	- met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	30	0	30		50	R	50		3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30		2

Figuur: Uitsnede tabel 1 Bedrijven en Milieuzonering (bron: bijlage 1 van Publicatie Bedrijven en Milieuzonering, VNG, 2009)

Deze richtafstand is voor milieucategorie 4.1 in gemengde gebieden geen 200, maar 100 meter, aldus de richtafstanden-tabel. Dit betekent dat de afstand tussen het tankstation en de nieuw op te richten gebouwen ten behoeve van de uitbreiding van de hotelfunctie groot genoeg is. Er zijn geen geur of stofbronnen in de omgeving waar rekening mee gehouden moet worden.

### Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

## 4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Dit gebeurt op twee manieren: het verminderen van de oorzaak van geluidhinder door verkeer en industrie, maar ook rekening houden met aanwezige geluidbronnen bij het realiseren van bijvoorbeeld nieuwe woningen of ziekenhuizen.



Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies zoals woningen of ziekenhuizen belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

#### **Projectspecifiek:**

Het plan behelst de uitbreiding van de functie hotel. De uitbreiding van een hotel is voor de Wet geluidhinder niet relevant, omdat deze voorziening in het kader van de Wet geluidhinder niet wordt aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming. Hierover is ook jurisprudentie, zie ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1, Geluid, september 2000. Daarin is bepaald dat recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten zijn.

Daarnaast laat het bestemmingsplan zien dat het plangebied niet gelegen is in een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.

#### **Conclusie:**

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.3 Flora en Fauna**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten en natuurgebieden in en nabij het plangebied.

De Wet natuurbescherming (Wnb), sinds 1 januari 2017 de opvolger van de Flora en Faunawet, geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor de bescherming van soorten.

De provincie is bevoegd gezag en toetst of ruimtelijke ingrepen of activiteiten voldoen aan de bepalingen voor de bescherming van natuurgebieden en voor soorten.

Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid is het Rijk bevoegd gezag.

#### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

Er worden 2 typen natuurgebieden onderscheiden, die elk een eigen beschermingsregime kennen: Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

##### *Natura 2000-gebieden*

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden.

De Wnb stelt dat voor elke ruimtelijke ingreep onderzocht moet worden of er sprake is van mogelijke significante effecten op Natura 2000-gebieden.

Voor Natura 2000-gebieden geldt dat daarbij ook gekeken moet worden naar ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken. Dit wordt "externe werking" genoemd.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied is vergunningplichtig en kan alleen worden vastgesteld als uit onderzoek met zekerheid blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Dit onderzoek wordt een "passende beoordeling" genoemd. Als de passende beoordeling uitwijst dat deze zekerheid er niet is, dan is de volgende stap een ADC-toets. Het plan kan alleen worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Er zijn geen alternatieve oplossingen om het doel te bereiken (A= alternatief);



2. Er zijn dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, die de ingreep noodzakelijk maken (D= dwingende reden)
3. Er worden maatregelen getroffen om de negatieve effecten van de ingreep op het Natura 2000-netwerk te compenseren (C= compensatie).

#### *provinciaal beleid*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het NNN was voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De provincies zijn volgens artikel 1.12 Wnb verantwoordelijk voor de totstandkoming en instandhouding van het NNN.

Zij wijzen daartoe in provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Alleen als kan worden aangetoond dat ruimtelijke ingrepen of activiteiten geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden van de NNN of als deze negatieve effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

#### **Soortenbescherming**

Naast de bescherming van gebieden, zorgt de Wnb ook voor de bescherming van soorten.

Er zijn verschillende niveaus van bescherming. Deze beschermingsregimes komen voort uit internationale verdragen en zijn aangevuld met nationaal beschermde soorten. De beschermingsregimes leiden tot verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

#### **Programma Aanpak Stikstof (PAS)**

Stikstofdepositie kan een negatief effect hebben op de natuur. In veel Natura 2000-gebieden is al te veel stikstof aanwezig. Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Op 1 juli 2015 is het PAS in werking getreden. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Daardoor creëert het PAS ruimte voor economische activiteiten. Het pakket van maatregelen in het PAS leidt samen met autonome ontwikkelingen tot vermindering van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van die toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten, die in het algemeen leiden tot een toename van stikstofdepositie. Dit wordt de "ontwikkelruimte" genoemd. Voor het PAS is een algemene passende beoordeling uitgevoerd waarmee vooraf is getoetst welke activiteiten kunnen plaatsvinden. Hierdoor hoeven individuele activiteiten niet passend te worden beoordeeld voor stikstofdepositie: er kan worden verwezen naar het PAS. Het PAS leidt daardoor tot een versimpeling van de toetsing van plannen.

#### *PAS niet meer bruikbaar*

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan. (ECLI:NL:RVS:2019:1603) Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. De Raad van State heeft inmiddels alle lopende beroepen tegen PAS-vergunningen buiten zitting afgedaan en de beroepen, met verwijzing naar de PAS-uitspraak van 29 mei 2019, gegrond verklaard en de betreffende PAS-vergunningen vernietigd.

Bron: <https://www.raadvanstate.nl/@115651/pas-mag/>

Omdat het PAS niet meer gebruikt kan worden, is onduidelijkheid ontstaan over de toetsing van ruimtelijke projecten.



Het uitgangspunt is nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden, de AERIUS Calculator, is tegen het licht gehouden en vernieuwd. Dit instrument wordt vanaf 16 september 2019 weer gebruikt worden om de stikstofdepositie van een voorgenomen project in beeld te brengen. Deze berekening kan vervolgens eventueel worden gebruikt in een vergunningaanvraag voor de Wnb.

### Projectspecifiek:

Om te bepalen of door het plan nadelige effecten optreden voor beschermde soorten is een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 4. Het onderzoek bestaat uit een bureaustudie en een biotooptoets. Onderstaand de tabel met onderzochte soorten en de bijbehorende conclusies.

Soort(groep)	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/ opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen verblijfplaatsen aanwezig, het plangebied heeft geen essentiële functie voor vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Nee*	Nee	Nee	* Houd rekening met het broedseizoen en hang spechtenkasten op.
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.

De conclusie in het onderzoek luidt: *'Indien op meerdere bomen spechtenkasten worden opgehangen, het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfsplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming benoemde beschermde soorten. Negatieve effecten op beschermde flora en fauna soorten zijn uit te sluiten.'*

Daarnaast geldt de algemene zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming.

In de studie wordt daarnaast geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een beschermd gebied zoals het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000, weidevogelgebied of strategische natuur. Om vervolgens te beoordelen of de beoogde ontwikkeling geen belasting voor nabijgelegen natuurgebieden oplevert door extra stikstofbelasting is een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 5. De conclusies van het onderzoek luiden:

*'Aan de laan van Hoornwijck 29 in Rijswijk wordt een uitbreiding van een hotel, restaurant en Spa gerealiseerd. Voor zowel de werkzaamheden met betrekking tot de realisatiefase als de toekomstige gebruiksfase van de uitbreiding, zijn met behulp van de AERIUS Calculator berekeningen gemaakt om te kunnen bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving.*

*Aangezien het reeds bestaande pand voorzien is van een gasaansluiting is ook voor de toekomstige gebruiksfase uitgegaan van een stikstofuitstoot gerelateerd aan het historische gasverbruik. De uitbreiding van het pand wordt niet voorzien van een gasaansluiting maar wordt verwarmd d.m.v. warmtepompen. Tevens is gerekend met de te verwachten verkeersbewegingen per etmaal. Hierbij is uitgegaan van totaal 125 ritten per etmaal. Naast de gebruiksfase is ook de realisatiefase berekend. Met behulp van de AERIUS Calculator zijn berekeningen opgesteld voor beide fases. Uit de berekeningen volgt voor beide fasen een bijdrage van 0,00 mol/ha/j. Er is gebruik gemaakt van de AERIUS-Calculator 2020.*

*Op basis van de resultaten uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase, geen vergunningsplicht geldt op grond van de Wet natuurbescherming.'*

### Conclusie:

Op basis van bovenstaande conclusies met bijbehorende rapporten kan geconcludeerd worden dat het aspect Flora en Fauna geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.



#### 4.4 Bodem

Het aspect Bodem is relevant voor de uitvoerbaarheid van een plan. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied bij de planvorming. Daarnaast zijn de Wet bodembescherming (Wbb) en de bouwverordening relevant. De realisatie van projecten kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

##### **Projectspecifiek:**

Voor de omgevingsvergunning voor het bouwen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is voor het gehele terrein uitgevoerd, zie bijlage 6. De conclusies van het onderzoek luiden: *'De aangetoonde verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.*

*De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit) bouwen en het toekomstig gebruik. Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de planlocatie te hergebruiken.'*

Voorts heeft de omgevingsdienst Haaglanden het volgende geconcludeerd:

*Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Rijswijk blijkt dat de locatie gelegen is in de zone 6: Hoornwijk-Broekpolder. De boven- en ondergrond (0-2,0 m-maaiveld) voldoet gemiddeld aan de klasse Wonen.*

*Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.*

*Er zijn reeds gesaneerde ondergrondse tanks bekend. Gegevens van bodembedreigende activiteiten betreffen onder andere de ondergrondse tanks en de sanering hiervan die in 2001 is uitgevoerd. De sanering is in voldoende mate uitgevoerd, In het kader van de nieuwbouw is een omgevingsvergunning vereist. Er is hiervoor reeds een verkennend onderzoek uitgevoerd (eerste alinea). Dit is in voldoende mate onderzocht. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De grond en het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd.*

##### *Conclusie*

*De locatie is milieuhygiënisch voldoende onderzocht voor de bestemmingswijziging en de nieuwbouwplannen.'*

##### **Conclusie:**

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.





De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>

*Figuur: tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een bruto vloeroppervlak (BVO) van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>.

Naast het rekening houden met de eventuele toename van emissies van schadelijke stoffen als gevolg van een project, wordt er ook rekening gehouden met de locatie van projecten. Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen worden beschouwd als 'gevoelige bestemmingen'. Op deze wijze wordt voorkomen dat functies waarin groepen mensen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit zullen verblijven, in de buurt van wegen worden gerealiseerd. In de nabijheid van wegen is de luchtkwaliteit in het algemeen immers slechter dan in de omgeving.

#### **Projectspecifiek:**

Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van de hotelfunctie met 40 kamers en het vergroten van het restaurant en de spa. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een bruto vloeroppervlak (BVO) van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. Het initiatief is qua het bruto vloeroppervlak aanzienlijk kleiner dan deze grenswaarde voor het NIBM-criterium.

Daarnaast is de locatie van het project in relatie tot de bestemmingen relevant, omdat in de nabijheid van het plangebied de autosnelwegen A4 en A13 gelegen zijn. In de nabijheid van autosnelwegen is het realiseren van gevoelige bestemmingen zoals scholen niet toegestaan.

Er is in dit initiatief geen sprake van het realiseren van een 'gevoelige bestemming', omdat een hotel niet als zodanig wordt geclassificeerd.

#### **Conclusie:**

Het aspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit initiatief.

#### **4.6 Externe Veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle



activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen<sup>1</sup>;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> /jr als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan.

Bij groepsrisico is het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt bepalend. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt dat hoe hoger het groepsrisico is, des te zwaarder de verantwoording.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's vanwege risicovolle bedrijven te beperken waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijbehorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

Voor de routing van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld. Deze staan in het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Deze gelden vanaf 1 april 2015.

---

<sup>1</sup> Bevi: Besluit externe veiligheid inrichtingen



Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). In de Regeling Basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied.

Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden kunnen soms (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Deze moeten voldoen aan de extra eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze moet worden opgenomen in de toelichting bij een bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning tot afwijken.

Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Als binnen de 200 meter van een transportroute wordt gebouwd, moeten ook andere elementen meegenomen worden. Het gaat daarbij om een berekening van de hoogte van het groepsrisico en het betrekken van mogelijke ruimtelijke maatregelen in het besluit. Dit kan buiten beschouwing worden gelaten als het groepsrisico niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt óf met niet meer dan 10% toeneemt én de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

De bouwbeperkingen voor ontwikkelingen langs de transportroutes uit het Basisnet Water staan in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT), de Regeling Basisnet en het Bouwbesluit. Deze wijken af van die voor de Basisnetten Weg en Spoor. Meer informatie hierover staat in de 'Handreiking Bouwbeperkingen in en langs vaarwegen voortvloeiend uit het Basisnet Water' .

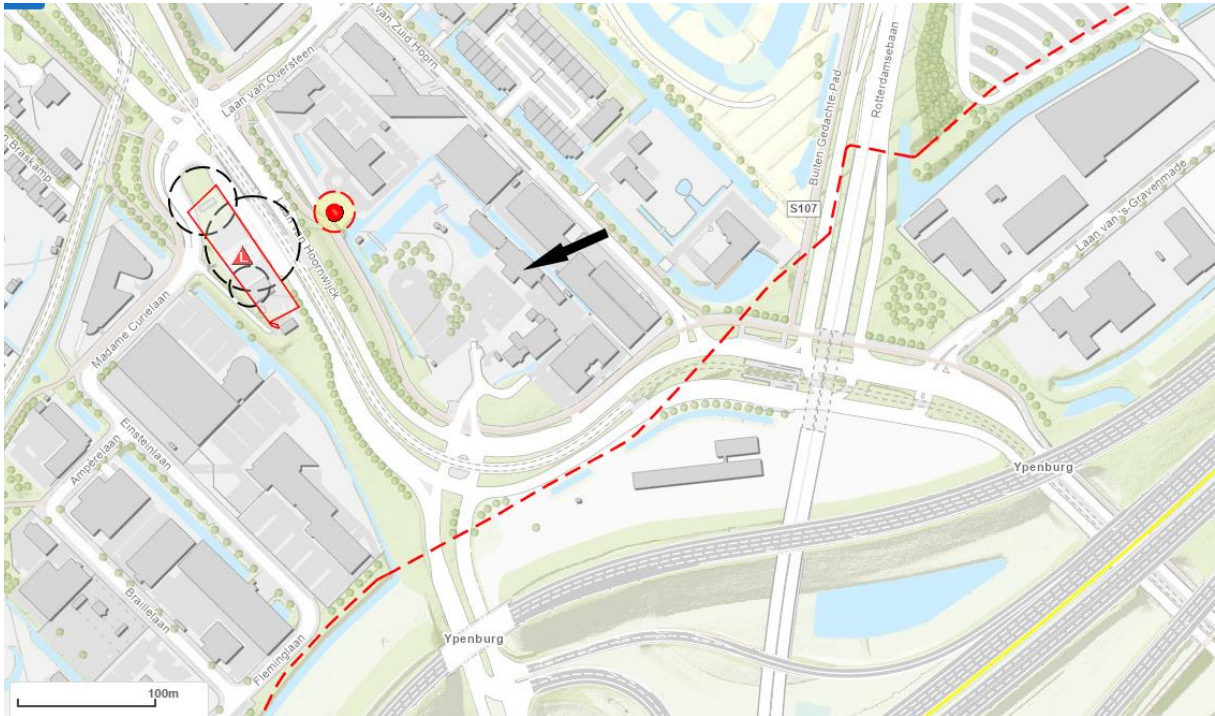
#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

#### **Projectspecifiek:**

Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van het plangebied is de Risicokaart Nederland van het Interprovinciaal Overleg geraadpleegd. Hieronder zijn 2 uitsneden van de risicokaart opgenomen.





Figuur: Uitsnede Risicokaart Nederland met plangebied nabij pijl: (bron: risicokaart).

Het plangebied ligt op ongeveer 780 meter van de rijksweg A4 en 275 meter van het knooppunt Ypenburg. Voor de rijksweg A4 geldt een Plasbrand aandachtsgebied van 30 meter. Dit vormt geen belemmering voor het plangebied.

Het plaatsgebonden risico contour (PR 10-6 contour) van knooppunt Ypenburg vormt ook geen belemmering voor dit plan.

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A4 en A13
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Laan van Hoornwijk
- De hoge druk aardgastransportleiding A-517
- Het LPG-tankstation BP Ypenburg aan de Rotterdamseweg 20
- Het gasdrukregel- en meetstation Stedin-OS.

Om te bepalen of er geen onaanvaardbare risico's in het kader van externe veiligheid optreden als gevolg van het uitbreiden van het hotel, restaurant en spa is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd, zie bijlage 7. Het volledige onderzoek inzake externe veiligheid maakt, inclusief bijlagen met de benodigde, uitgebreide verantwoording van het groepsrisico en het advies van de VRH, onderdeel uit van deze toelichting. Volledigheidshalve wordt hierna nog kort ingegaan op de genoemde verantwoording van het groepsrisico en het advies van de VRH.

*De locatie is gelegen binnen het verantwoordingsgebied van de Laan van Hoornwijk en binnen het invloedsgebied GF3 van de rijkswegen A4 en A13 voor toxische stoffen. Over de Laan van Hoornwijk wordt LPG vervoerd naar het LPG station Tankstation BP station Ypenburg.*

Verantwoording groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen:



*De hoogte van het groepsrisico van de Laan van Hoornwijck is berekend met RBMII. Hieruit blijkt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.*

*Ook bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding A-517, waardoor een verantwoording gegeven dient te worden van het groepsrisico. In zowel de huidige als de plansituatie wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor dit leidingtraject licht overschreden met een factor van respectievelijk 1,237 en 1,238 ten opzichte van de oriëntatiewaarde.' Dit betekent dat het groepsrisico 1,24 maal de oriëntatiewaarde is.*

*Conclusie verantwoording groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen: Er treedt verder geen significante verandering van het GR op als gevolg van het bouwplan. De reden hiervoor is dat het bouwplan zich op een relatief grote afstand van de leiding bevindt en de ontwikkeling slechts een beperkt aantal extra aanwezigen toevoegt. De mogelijkheid bestaat dat Gasunie de maatregel 'Strikte begeleiding werkzaamheden' invoert, waardoor de kans op een incident lager wordt en het GR onder de oriëntatiewaarde komt.'*

Naar aanleiding van de overschrijding van de oriëntatiewaarde heeft de Gasunie berekend wat het effect is van de maatregel: "Strikte Begeleiding Werkzaamheden" over 1000 meter. Uit deze berekening blijkt dat de oriëntatiewaarde van het GR door het toepassen van deze maatregel uit zou komen onder de 1, namelijk op 0,686. Op de onderstaande Inmiddels is deze maatregel voor de gevraagde lengte van 1000 meter bij de Gasunie aangevraagd. Sinds 26 januari 2021 is deze aanvraag geëffectueerd. Door deze maatregel wordt de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico opgeheven

Verantwoording groepsrisico LPG station:

*'Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het LPG Tankstation BP station Ypenburg. Het groepsrisico is berekend door Adviesgroep AVIV BV in het rapport: "Groepsrisicoberekening / LPG-tankstation Laan van Hoornwijck in Rijswijk", d.d. 11 juni 2020. Dit rapport is opgenomen in bijlage 1. Uit het rapport kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt. En op basis van bovenstaande berekening van de Gasunie wordt ook in de toekomstige situatie het groepsrisico niet overschreden.*

*Door de ruimtelijke ontwikkeling neemt het groepsrisico toe. Het groepsrisico is maximaal een factor 0.82 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van de ondergrondse opslagtank. Het maximaal aantal slachtoffers wordt bepaald door de verladingsactiviteiten overdag. De ruimtelijke ontwikkeling valt buiten de 60 m effectafstand voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het is daarom niet nodig hier aanvullende maatregelen te overwegen.*

Een meest denkbare scenario voor een LPG tankstation is een BLEVE van een tankauto die betrokken is bij een brand. De veiligheidsregio Haaglanden heeft voor dit plangebied geadviseerd om maatregelen te treffen die een positief effect hebben op de zelfredzaamheid van aanwezigen en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van een incident. Voor de verschillende ongevalsscenario's heeft de Veiligheidsregio voor het plangebied de volgende maatregelen geadviseerd:

1. Afschakelbare ventilatie: het betreft een technische voorziening die bij het restaurant, Spa en Hotel geplaatst moet worden zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling uitgeschakeld kan worden.
2. creëren van vluchtmogelijkheden aan de keerzijde van de risicobronnen
3. risicocommunicatie naar personeel en bezoekers
4. Bereikbaarheid en bluswatervoorziening



Bovenstaande maatregelen zullen worden geborgd in het voorliggende bouwplan. Ten aanzien van ad. 1 wordt in het programma van eisen aan de installateur opgenomen dat de mechanische ventilatie afschakelbaar uitgevoerd dient te worden. Ten aanzien van ad. 2 zijn op pagina 18 van bijlage 7, afbeelding 6.2, de vluchtroutes over het terrein weergegeven. Ten aanzien van ad. 3 zullen bij indiensttreding werknemers en het bestaand personeel op de algemene en externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Eventueel wordt bijlage 7 van deze onderbouwing beschikbaar gesteld. Ten aanzien van de bluswatervoorziening, punt 4, heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden. In overleg met de brandweer zijn de plekken voor het redvoertuig bepaald, zie afbeelding volgende pagina.



Figuur: situatieschets terrein toekomstige situatie met in blauw vlak plek voor redvoertuig

### Conclusie

Door de ontwikkeling van dit plan neemt het groepsrisico als gevolg van het LPG tankstation BP Ypenburg licht toe. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Een uitgebreide groepsrisicoverantwoording als gevolg van deze geringe toename van het groepsrisico is daarom niet nodig. De maatregelen Strikte Begeleiding Werkzaamheden is geëffectueerd waardoor de overschrijding van het groepsrisico van de hoge druk aardgastransportleiding A-517 is opgeheven. Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig plan.

### 4.7 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);



- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het Nederlandse wettelijk kader voor deze bescherming wordt sinds 01-07-2016 gevormd door de Erfgoedwet. Deze wet is opvolger van de monumentenwet waarin de bescherming van archeologische waarden was geregeld. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. De gemeenten zijn, op basis van het wettelijk kader, verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

#### *Archeologiebeleid gemeente Rijswijk*

De nota "Tussen Oud en Nieuw, Actualisering nota Cultureel Erfgoed gemeente Rijswijk" en bijbehorende archeologische waardenkaarten is op 17 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Behoud en beheer van de in de bodem aanwezige archeologische waarden en behoud van unieke informatie over het verleden staan in de nota centraal. De gemeente wil archeologie aan de voorkant zetten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit doet ze door het maken van een archeologische waardenkaart en deze te verankeren in ruimtelijke instrumenten zoals het bestemmingsplan of structuurvisie. In de archeologische waardenkaart heeft de gemeente aangegeven welke archeologische waarden binnen een bepaald gebied te verwachten zijn en de daaraangekoppelde beleidsregels voor het bestemmingsplan.

#### **Projectspecifiek:**

Het plangebied bevindt zich volgens de eerste archeologische waardenkaart, die ingaat op de tijdperken Neolithicum Brons- en IJzertijd, in gebied 3. Zie de navolgende figuur.



*Figuur: Uitsnede Archeologische waarden- en beleidskaart Rijswijk  
Kaart 1: Neolithicum Brons- en IJzertijd. De rode ellips duidt het plangebied aan.*



Deze aanduiding betekent het volgende:

Verwachting:

- Middelhoge verwachting Neolithicum
- Lage verwachting Brons- en IJzertijd

Beleid:

- BMA betrekken bij planontwikkeling,
- Controleboringen bij plannen die dieper reiken dan de Laagpakket van Walcheren en het Hollandveen, dus die tot in de top van het Laagpakket van Wormer doordringen (de top van dit laagpakket ligt op ongeveer 2 tot 5 m – NAP).
- Dubbelbestemming archeologie.
- Vrijstelling activiteiten:
  - 100 m<sup>2</sup>. Verder onderzoek of beschermende maatregelen
  - afhankelijk van resultaten vooronderzoek.

Het plangebied bevindt zich volgens de tweede archeologische waardenkaart, die ingaat op de tijdperken Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd, in gebied 4. Zie de figuur hieronder.



*Figuur: Uitsnede Archeologische waarden- en beleidskaart Rijswijk  
Kaart 2: Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. De zwarte ellips duidt het plangebied aan.*

Deze aanduiding betekent het volgende:





### Verwachting:

- Lage verwachting Romeinse tijd
- Hoge verwachting Late Middeleeuwen/jonger

### Beleid:

- Planologische bescherming: vergunningsplichtig, zie WABO.
- Dubbelbestemming archeologie, aanlegvergunning.
- De eisen met betrekking tot (voor)onderzoek worden per situatie bekeken. Beschermende maatregelen afhankelijk van resultaten (voor)onderzoek.
- Vrijstelling activiteiten:
  - Geen of alleen op basis van een te bepalen diepte per gebied of vindplaats.

### Bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Hoornwijck – Broekpolder' heeft het plangebied de *dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1"*.

Dit betekent dat er geen bouwwerken mogen worden opgericht die dieper dan 0,5m reiken. Op basis van artikel 16.3 van het bestemmingsplan is het wellicht mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregel, door aan te tonen dat de archeologische waarden niet worden geschaad. Daarnaast is het op basis van artikel 16.4 verboden om werkzaamheden zoals het aanleggen van wegen of paden of het vergraven van sloten uit te voeren. Het bouwplan voorziet in deze werkzaamheden. De werkzaamheden zijn uitsluitend toelaatbaar als er op grond van artikel 16.4.3 aangetoond wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden.

### **Conclusie:**

Hierdoor ontstaat een onderzoeksverplichting. In 2009 is een archeologisch bureau-onderzoek voor de hele locatie Zuidhoorn opgesteld door de gemeente. Dit is nummer 20 van de Rijswijkse Archeologische Rapporten. Enige tijd later is dit rapport gevolgd door een verkennend archeologisch onderzoek voor een beperkt deel van het toenmalige te ontwikkelen deel van Zuidhoorn (Rijswijkse Archeologische Rapporten nr. 21). Deze onderzoeken leidden tot de volgende conclusie:

- Het voorgenomen uitbreidingsplan ligt in een deel van het plangebied waar de kans op het aantreffen van archeologische resten gering is.
- Er is sprake van veel verstoringen van de bodem, omdat het plan grotendeels op de plek ligt van een winsingel. Er zijn op deze locatie veel bomen aangeplant en geroid.
- Daarom is verder archeologisch onderzoek niet nodig.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.8 Waterhuishouding**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.



### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

### *Waterwet*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Economische zaken (inmiddels: de ministers van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische zaken en Klimaat). Het Nationaal Waterplan legt de hoofdlijnen vast van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Het plan is voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Het kabinet legt in dit plan de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Het kabinet zet met dit plan in op het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Deze opgave wordt ingebed in een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgave te ontwikkelen.

### *Ruimtelijke ontwikkelingen: de Watertoets*

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten.



De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

#### *Beleid Hoogheemraadschap van Delfland*

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft in de *Handreiking watertoets voor gemeenten, Ruimte voor water in ruimtelijke plannen (Versie 8 oktober 2018)* vastgelegd hoe het waterbelang zich verhoudt met een goede ruimtelijke ordening. Het watertoetsproces is een verplicht onderdeel van de procedure van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. In artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 Bro van overeenkomstige toepassing verklaard. Dat betekent, dat de gemeente verplicht is om in overleg met het betrokken waterschap te treden.

Delfland heeft beoordelingscriteria, richtlijnen en aandachtspunten opgesteld voor de watertoets. Deze zijn gekoppeld aan de volgende thema's:

- Stevige dijken: Veiligheid en waterkeringen;
- Voldoende water: Voorkomen van wateroverlast, Grondwater en voorkomen van
- (zoet-)watertekort, Onderhoud en bagger;
- Schoon water: Watersysteemkwaliteit en ecologie;
- Gezuiverd afvalwater: Afvalwaterketen;
- Klimaatadaptatie.

Delfland en de gemeente werken samen in het kader van een watertoets voor deze omgevingsvergunning.

In paragraaf 3.4 van de *Handreiking watertoets* van Delfland wordt toegelicht aan welke eisen de watertoets moet voldoen als er sprake is van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

In de voorbereidingsfase geeft Delfland aan welke voorwaarden het watersysteem stelt aan de ruimtelijke ontwikkeling en of een watervergunning noodzakelijk is. Delfland kan aangeven dat een waterparagraaf deel moet uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing.

#### **Projectspecifiek:**

Het plan bestaat uit de uitbreiding van een hotel en de herinrichting van het bijbehorende terrein. De initiatiefnemer heeft zijn plannen afgestemd met Delfland.

#### *Riolering - afkoppeling*

De uitbreiding benoemd in het plan worden aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater zal bij nieuwe bebouwing afgekoppeld en op de nabijgelegen watergangen geloosd worden.

#### *Watergangen*

Om te beoordelen welke watergangen en wie de beheerder daarvan is op en nabij het terrein is de Leger van het Hoogheemraadschap Delfland geraadpleegd. Op basis van de leggerkaart wordt duidelijk dat er op en om de locaties enkel secundaire watergangen aanwezig zijn. Het onderhoud van deze watergangen gebeurt door de grondeigenaren. Het onderhoud van de langere duiker in de zuidoosthoek wordt door Rijkswaterstaat uitgevoerd.



### Klimaatadaptatie

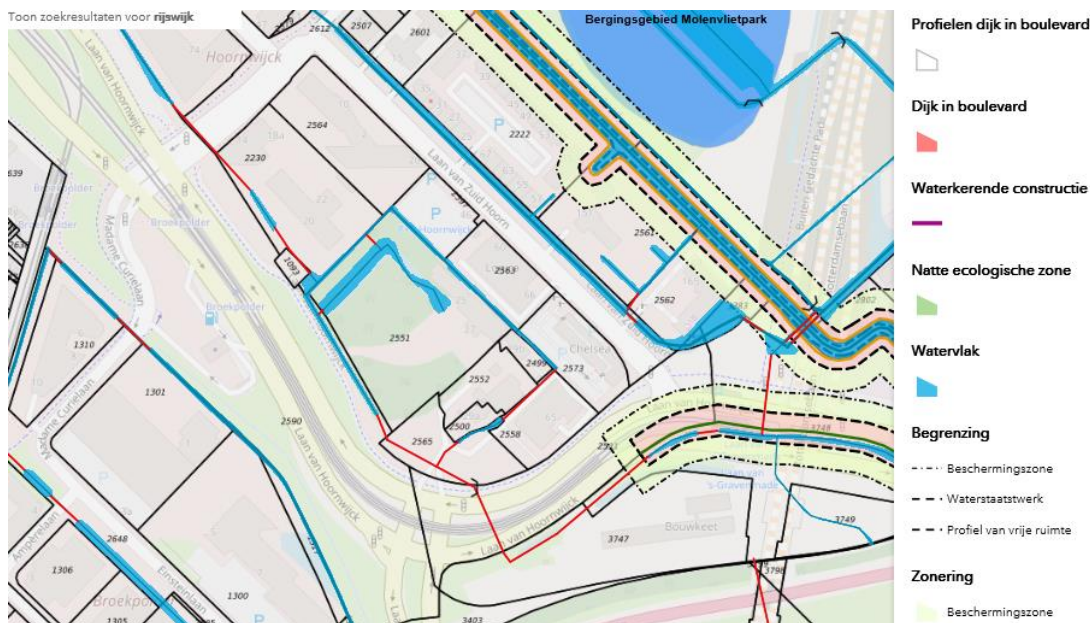
De nieuwbouw zal worden voorzien van groene daken, waardoor regenwater vertraagd wordt afgevoerd. Tevens wordt door de groene daken de temperatuur beter gereguleerd met minder hittestress tot gevolg.

De zuidkant van de nieuwbouw wordt deels voorzien van groene gevelstroken, dit vermindert de hittestress en vangt fijnstof af.

De noord- west oever van de bestaande waterpartij wordt voorzien van een natuurvriendelijke oever. Bij hevige regenval kan hier extra water worden geborgen. In combinatie met een extensief beheer zal dit tevens de biodiversiteit verhogen.

Het parkeren in piekmomenten wordt opgevangen op 'verhard gras' waardoor minder verharding nodig is. Minder afstroom van regenwater en minder hittestress.

Het bomen bestand wordt geïtaliseerd en aangevuld, evenals de onder beplanting. Er wordt een extra kruidlaag toegevoegd waarmee de biodiversiteit omhoog gaat.



Figuur: uitsnede Legerkaart Hoogheemraadschap Delftland.

### Watertoets

Voorliggend plan houdt het toevoegen van bebouwing in. Er moet daarom beoordeeld worden of er compensatie uitgevoerd moet worden om zodoende het waterbergend vermogen van de locatie goed te behouden. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen ten aanzien van de verhardingen weergegeven.

	BESTAAND (m2)	NIEUW (m2)	VERSCHIL (m2)
water	2524	2568	44 +
bebouwing	1245	2153	908 +
groen	4607	4555	52 -
gesloten verharding	5366	4694	672 -
halfverhard (wandel)	971	743	228 -
	14.713	14.713	

Tabel: wijzigingen in grondgebruik in bestaande en nieuwe situatie

Om te bepalen of watercompensatie uitgevoerd moet worden is de digitale watersleutel van het Hoogheemraadschap ingevuld. Hierbij is van de volgende uitgangspunten uitgegaan:



Polder: Tedingerbroekpolder  
Het maatgevend peil: - 1,15 NAP  
Maximale drooglegging: 50 cm  
Toelaatbare peilstijging: 0,35

De halfverharding van de paden zijn voor 50% meegenomen als verhard oppervlakte omdat deze afwateren op de omliggende gronden. Een uitdraai van de watersleutel is opgenomen als bijlage 8. De conclusie van de watersleutel is dat 26 m<sup>2</sup> aan extra open water gerealiseerd moet worden om de toename van verharding te compenseren. In voorliggend plan wordt de watergang met ca. 44 m<sup>2</sup> uitgebreid. Er wordt dan ook voldoende extra water gecompenseerd.

Het voorontwerp van de omgevingsvergunning is tevens voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Zij heeft middels een brief, zie bijlage 9 geconcludeerd: *'Delfland kan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.'* Wel schrijft het hoogheemraadschap dat voor het bouwen nabij het water separaat een watervergunning aangevraagd zal moeten worden. Aan deze verplichting zal middels een aparte procedure voldaan worden

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect water geen belemmering voor voorliggend plan.

#### **4.9 Verkeer en Parkeren**

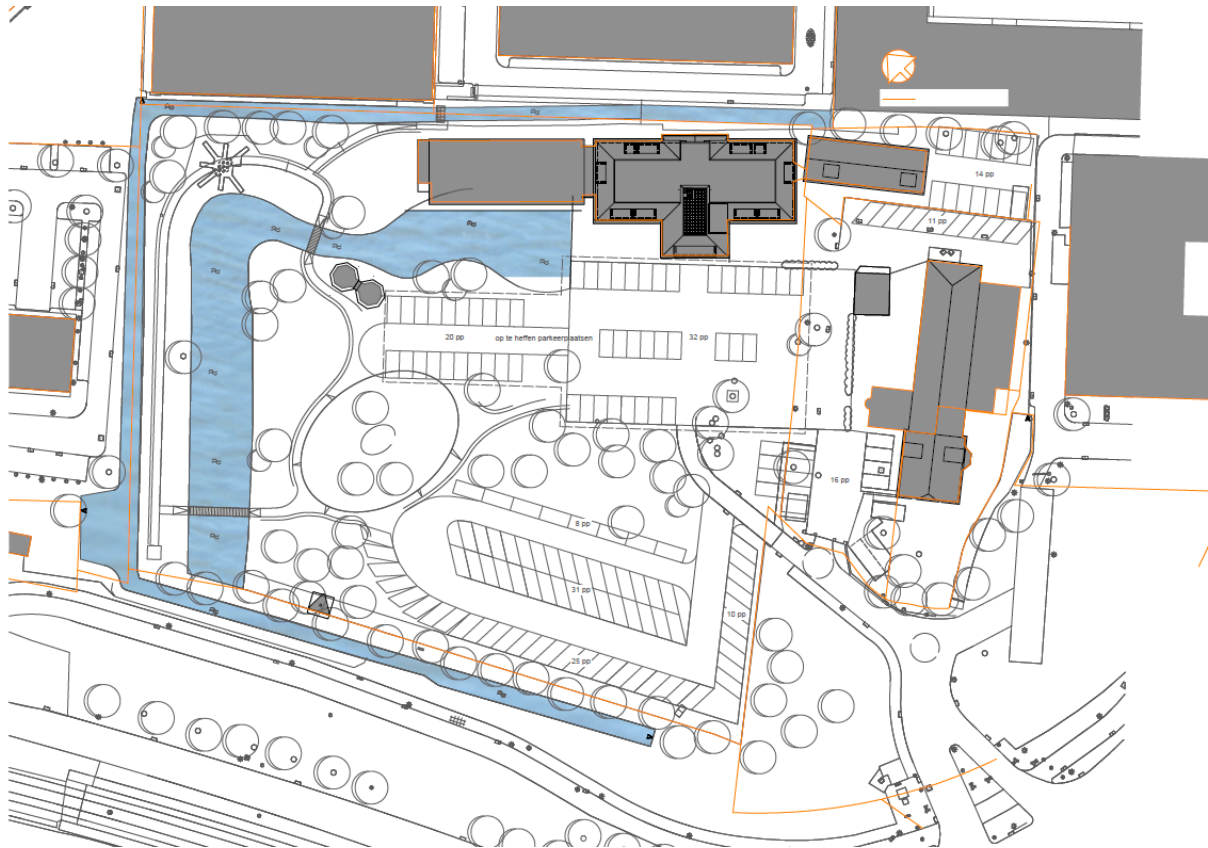
Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw plan op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Op 8 februari 2011 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke Nota Parkeernormen vastgesteld. Het gebruik van parkeernormen heeft tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen (of bij uitbreidingen) voor te schrijven, dat de plaatsen voorzien in de vooraf in te schatten parkeervraag. Daarmee moet worden voorkomen dat door aanleg van te weinig parkeerplaatsen een tekort en daarmee parkeeroverlast ontstaat. Voor de voorliggende planlocatie is besloten om in afwijking van de nota gebruik te maken van de normen van het CROW (publicatie 381, december 2018). Deze normen zijn actueler en daarmee een beter toetsingskader voor het plan.

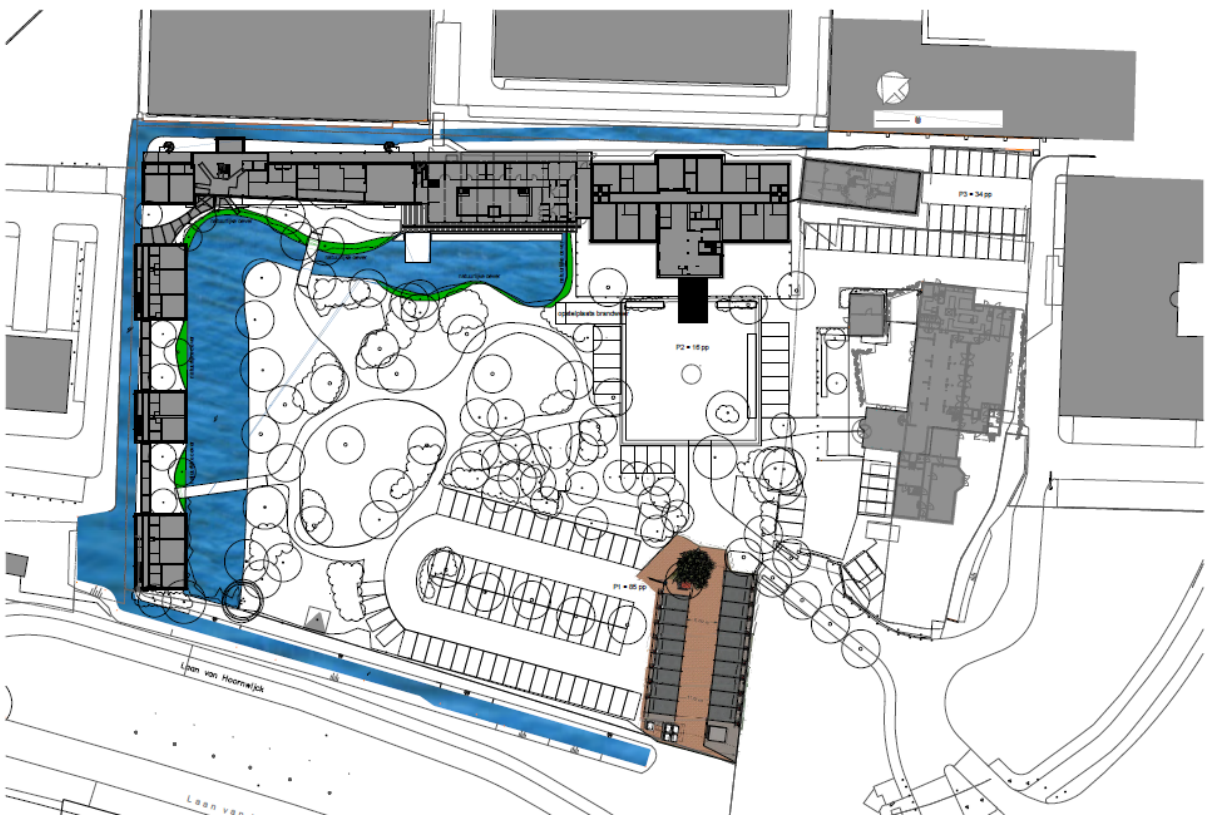
#### **Projectspecifiek:**

Het plan voorziet in een uitbreiding van Spa Savarin met 40 extra hotelkamers en uitbreiding van het restaurant en de spa. De toename van de parkeerdruk, als gevolg van de uitbreiding, moet goed opgevangen worden. Op voorliggende planlocatie is in de bestaande situatie een overcapaciteit. In de bestaande situatie zijn er op het terrein 167 parkeerplaatsen aanwezig. Omdat de planlocatie een landgoed- en kasteelbiotoop betreft op basis van het vigerende provinciale beleid heeft er overleg met de provincie en de welstand plaatsgevonden. Onderdeel van de afspraken met de provincie om aan te sluiten op het provinciale beleid is het verbeteren en versterken van de uitstraling van het landgoed. Hiervoor is een nieuwe landschappelijke inrichting van het terrein opgesteld, zoals beschreven in paragraaf 2,2. Onderdeel van dit voorstel is om het aantal parkeerplaatsen op het terrein te reduceren van 167 naar 135 parkeerplaatsen. Hiervoor is ruimte want er is overcapaciteit op het parkeerterrein. Voor initiatiefnemer is het van belang om ten allen tijden voldoende parkeerplekken beschikbaar te hebben omdat dat een vereiste is voor de kwaliteit van het 5 sterren hotel. In de berekening is daar rekening mee gehouden.





*Situatietekening terrein met huidige aantallen van 167 parkeervakken*



*Situatietekening terrein met toekomstig aantal van 135 parkeervakken.*



De parkeerbehoefte voor het plan is bepaald op basis van de onderstaande parkeerbehoefteberekening. Tevens heeft een parkeertelling plaatsgevonden in januari 2019. Daarnaast worden de parkeerplaatsen overdag gebruikt door de bedrijven BMW en NLO. Met deze bedrijven zijn afspraken gemaakt over het overdag gebruik van de parkeerplaatsen omdat er overcapaciteit op het parkeerterrein aanwezig is. Deze afspraken blijven behouden.

De diverse functies en het gebruik van de parkeerplaatsen door nabijgelegen bedrijven maakt de parkeerbehoefte bepaling enigszins complex. Onderstaand eerst de uitgangspunten voor de parkeerbehoefteberekening voor het hotel/spa/restaurant. Vervolgens de berekening zelf. Daarna de parkeertelling uit 2019 die aantoont dat de feitelijke parkeerdruk aanzienlijk lager ligt dan de berekening. Tot slot kan op basis van de parkeertelling ook aangetoond worden dat in de toekomstige situatie voldoende ruimte blijft voor de bedrijven BMW en NLO.

#### *Programma bestaande situatie*

- Hotel 33 kamers
- Restaurant 1152,6 m<sup>2</sup> bvo
- Spa 422,1 m<sup>2</sup> bvo

#### *Programma toekomstige situatie*

- Hotel 73 kamers
- Restaurant 1383,1 m<sup>2</sup> bvo
- Spa 568,2 m<sup>2</sup> bvo

#### *Parkeernormen*

De parkeernormen zijn gebaseerd op de normen opgesteld door het CROW (publicatie 381, december 2018). Voor de normen is uitgegaan van een **sterk stedelijk** gebied gelegen in de **rest bebouwde kom**. Deze indeling resulteert in de volgende normen

- 5 sterren hotel (min 9,3 pp – max 10,9 pp) = 10 parkeerplaatsen per 10 kamers
- restaurant (min 12 pp – max 14 pp) = 13 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>
- spa (sauna: min 6.1 pp – max 7.1 pp) = 6,6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>

#### *Dubbelgebruik*

De bezoekers van het hotel zijn voor een aanzienlijk deel ook bezoekers van het restaurant en van de spa. Op basis van ervaringscijfers van de eigenaar blijkt van de spa- en restaurantbezoekers onderstaande percentages hotelgasten te zijn:

- 60% van de restaurant bezoekers verblijven ook in het hotel
- 50% van de spa bezoekers verblijven ook in het hotel

De parkeerbehoefte van het restaurant en de spa behoeven dus maar voor respectievelijk 40% en 50% meegeteld te worden omdat hun parkeerbehoefte al meegenomen is in de parkeerbehoefte van het hotel.

Parkeerbehoefte bestaande situatie				
Aantal hotelkamers		33	kmrs	
BVO Restaurant (k/bg/v1)		1152,6	m2	
BVO Spa (k/bg)		422,1	m2	



Gebruik bestaande parkeerplaatsen		pp	
Hotel	$= (33/10) * 10,1 * 60\%$	20	hotelgasten met eigen vervoer 60%
Restaurant	$= [(1152,6/100) * 13] * 40\%$	60	dubbelgebruik 60%
Spa	$= [(422,1/100) * 6,6] * 50\%$	14	dubbelgebruik 50%
<b>Benodigde pp</b>		<b>94</b>	

Parkeerbehoefte toekomstige situatie			
Aantal hotelkamers		73 kmrs	
BVO Restaurant (k/bg/v1)		1383,1 m2	
BVO Spa (k/bg)		568,2 m2	
Hotel	$= (73/10) * 10,1 * 60\%$	44	hotelgasten met eigen vervoer 60%
Restaurant	$= [(1383,1/100) * 13] * 40\%$	72	dubbelgebruik 60%
Spa	$= [(568,2/100) * 6,6] * 50\%$	19	dubbelgebruik 50%
<b>Benodigde pp</b>		<b>135</b>	

Op basis van bovenstaande berekening is de parkeerbehoefte voor het hotel/spa/restaurant bepaald op 135 parkeerplaatsen. De 135 parkeerplaatsen op het terrein in de toekomstige situatie zijn dus voldoende om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor het plan is ook een parkeertelling uitgevoerd om te bepalen wat de feitelijke parkeerdruk is in de bestaande situatie. Deze parkeerdrukmeting is uitgevoerd januari 2019. De resultaten van de parkeertelling zijn:

#### Aantal bezette parkeerplaatsen Savarin

Maandag	Maandag	Dinsdag	Dinsdag	Woensdag	Woensdag	Donderdag	Donderdag
11.00 uur	17.00 uur	11.00 uur	17.00 uur	11.00 uur	17.00 uur	11.00 uur	17.00 uur
88	41	96	45	96	38	96	32

Vrijdag	Vrijdag	Zaterdag	Zaterdag	Zondag	Zondag
11.00 uur	17.00 uur	11.00 uur	17.00 uur	11.00 uur	17.00 uur
63	34	18	30	35	19

Deze parkeertelling toont aan dat de piek belasting op het parkeerterrein in de bestaande situatie overdag is. In deze telling is het aantal parkeerplaatsen dat bezet is door de bedrijven BMW en LNO meegenomen. Aan het eind van de middag en in de avond wanneer het hoogste bezoekersaantal voor het hotel/spa/restaurant het hoogst is, is de parkeerdruk maximaal 45 parkeerplaatsen. Er zijn in de bestaande situatie dus ruim voldoende parkeerplaatsen.





De parkeerbehoefteberekening voor de toekomstige situatie toont aan dat de parkeerbehoefte toeneemt van 94 naar 135 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte neemt dus met een factor van 1,44 toe. Het is dan ook aannemelijk, aangezien het feit dat de functies enkel uitgebreid worden en geen nieuwe andere activiteiten op andere momenten van de dag toegevoegd worden, dat de getelde parkeerbezetting ook met een factor van ca. 1,44 toeneemt. De toekomstige parkeerdruk op basis van de parkeertelling neemt dan toe van 45 parkeerplaatsen naar 65 parkeerplaatsen. Op basis van het extrapoleren van de parkeertelling zal het aantal parkeerplaatsen van 135 in de toekomstige situatie in de avonduren voor het hotel dus ook ruim voldoende zijn.

Tot slot blijft de parkeerbehoefte van de nabijgelegen bedrijven BMW en NLO gelijk. De parkeerbehoefte van deze bedrijven is overdag tijdens kantoor uren. In de bestaande situatie op basis van de parkeertellingen overdag (hotel/restaurantspa/ samen met BMW en LNO) is maximaal 96 parkeerplaatsen. Deze wijzigt dus niet en het toekomstige parkeerplaatsaantal van 135 blijft derhalve voldoende.

Hierbij dient vermeld te worden dat gezien de omgeving van de planlocatie er geen uitwijkgedrag van parkeren kan plaatsvinden. Semi openbare parkeerplaatsen bij de kantoorgebouwen van Laan van Oversteen 2 liggen op ca. 425 meter afstand. Op 550 meter langs de Marie Curielaan liggen de eerste openbare parkeerplaatsen. Parkeeroverlast in de omgeving wordt daardoor vermeden.

#### *Verkeer*

De omliggende verkeersstructuur met onder andere de vierbaansweg van de Laan van Hoornwijck en de A4 is dermate zwaar gedimensioneerd dat er geen knelpunten verwacht worden. De aansluiting vanuit het plangebied op de Laan van Hoornwijck vindt plaats met een verkeersregelininstallatie. Er worden dan ook geen onveilige situaties verwacht.

#### **Conclusie:**

Resumerend kan het volgende geconcludeerd worden:

- De toekomstige parkeerbehoefte voldoet aan de parkeernorm van het CROW;
- Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost
- Voor de parkeerbehoefte van de Savarin, die met name in de avonduren piekt, zijn ruim voldoende parkeerplaatsen
- Parkeeroverlast voor de omgeving zal hooguit zeer beperkt optreden vanwege de grote loopafstanden naar openbare parkeerplaatsen,

Het aspect Verkeer en Parkeren vormt dan ook geen beletsel voor dit initiatief.

## **4.10 Milieueffectrapportage**

### ***Toetsingskader***

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een milieueffectrapport (MER) moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom



2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan scheidt dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetwijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

#### **Projectspecifiek:**

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

Tabel 1. Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.
-----------	---	---

Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Om die reden is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is ingediend bij de gemeente Rijswijk. De conclusie van deze notitie is dat er als gevolg van het project geen significant nadelige milieueffecten optreden, mede gelet op de voorgaande beoordeling van de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Een m.e.r. is daarom niet noodzakelijk. De aanmeldingsnotitie is als bijlage 10 opgenomen.



## 5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. Voor het plan wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer van het plan. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd dat eventuele planschadeclaims voor rekening van de ontwikkelaar zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 31-10-2019 is een inspraakavond, een zogenaamd burenoverleg, gehouden. Voor de avond zijn ca. 120 omliggende bedrijven en omwonenden uitgenodigd. Dit zijn bedrijven en omwonenden aan de Laan van 's Gravenmade, Park Hoornwijck, Laan van Oversteen, Laan van Zuid hoorn en Laan van Vredenoord. Op de avond zijn circa 12 geïnteresseerden langs gekomen. Het plan is toegelicht en er zijn diverse vragen gesteld.

Na de presentatie is gemeld dat er formulieren liggen om getekend te worden voor kennisneming en geen bezwaar van de uitbreiding van Savarin. Gemeld is dat het absoluut geen verplichting is om de formulieren te tekenen, maar dat dit wel op prijs wordt gesteld. Alle aanwezigen hebben direct getekend en aangegeven enthousiast te zijn over de planvorming.

#### Wabo procedure

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Tevens dient in het kader van de beoogde planontwikkeling door de gemeenteraad een ontwerpverklaring geen bedenkingen te worden afgegeven.

Dit betekent dat het bouwplan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zal doorlopen. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze tegen het bouwplan indienen.

Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.



## 6 Bijlagen

1. Landschapsplan Huize Zuidhoorn, Lindeloof Tuin- en landschapsarchitecten, 19 mei 2021
2. Cultuurhistorische effectrapportage van de buitenplaats Zuidhoorn, Lantschap, kenmerk: Lantschapsstudies 154, februari 2018
3. Markteconomische onderbouwing hotel, restaurant & spa
4. Flora en Fauna onderzoek – Rijswijk Laan van Hoornwijck 29, ABO milieuconsult, kenmerk: ANL19-4755, 6 oktober 2020
5. Rapportage stikstofdepositie Uitbreiding restaurant, hotel en spa Savarin Laan van Hoornwijck 29 te Rijswijk, S&W Conculancy, Projectnr: 2191530, 20 april 2021
6. Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Laan van Hoornwijck 29 te Rijswijk, ABO milieuconsult, kenmerk: ANL19-4755, 28 januari 2020
7. Onderzoek aspect externe veiligheid, Laan van Hoornwijck 29, Rijswijk, Werknummer: 619.168.70 Kuiper Compagnons, 10 november 2020
8. Watersleutel, Hoogheemraadschap Delfland, 22-1-2020
9. Watertoets voorontwerp omgevingsvergunning Uitbreiding hotel Savarin, Hoogheemraadschap Delfland, Kenmerk: 1468254, 22 september 2020
10. Aanmeldnotitie vormvrij mer-beoordeling Spa Zuidhoorn, Plannen-makers, kenmerk PM19049, 17 augustus 2021

