



Datum besluit B&W 12 september 2023
Forumverg. d.d. 5 oktober 2023
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
Redacteur M. Smits
Doorkiesnummer (070) 326 11 22
Domein / Team
Corsanummer 23.072822

Aan de Raad,

1. Onderwerp
vaststellen bestemmingsplan Harbourpark
2. Voorstel
 1. De gemeenteraad voor te stellen te besluiten de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale” en de daar aan gelinkte aanduiding “geluidzone-industrie” te verwijderen van de verbeelding van bestemmingsplan Plaspoelpolder 1e algehele herziening.
 2. In te stemmen met de concept-raadsbeantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Harbourpark, d.d. (12 september 2023).
 3. In te stemmen met de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen, zoals verwoord in de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Harbourpark.
 4. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Harbourpark gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel.

3 Inleiding

Inhoud van de gevraagde beslissing

1. Bestemmingsplan Plaspoelpolder 1^e algehele herziening maakt het mogelijk een betonmortelcentrale te realiseren behorende tot maximaal milieucategorie 4.2. In een gemengd gebied moet de afstand van de betonmortelcentrale tot woningen minimaal 200 meter bedragen. De betonmortelcentrale bestaat niet meer. Harbourpark en later project De Waterman liggen binnen deze invloedssfeer. Om woningbouw bij Harbourpark mogelijk te maken is het nodig de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale” en de daar aan gelinkte aanduiding “geluidzone-industrie” te verwijderen. Volgordelijk moet dit het 1^e beslispunt zijn. Anders kan de rest niet besloten worden.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 februari tot en met 23 maart ter inzage gelegen. Er zijn 29 zienswijzen ingediend. Voornamelijk door ondernemers, die zich zorgen maken over het voortzetten van hun bedrijfsvoering. Alle bedrijven kunnen desgewenst hun bedrijfsvoering continueren. Zie punt 5 van dit raadsvoorstel voor een korte samenvatting van de zienswijze en beantwoording + uitleg over milieugebruiksruimte/ maatwerkvoorschriften. Maatwerkvoorschriften is het verantwoord toestaan van hogere geluidwaarden dan het Activiteitenbesluit toestaat voor specifieke activiteiten op een gespecificeerd tijdstip.
3. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan:
 - De toelichting is in paragraaf 2.2.2 (hoogbouw), 4.2 (parkeren) en 4.4 (milieugebruiksruimte, maatwerkvoorschriften bedrijven) verduidelijkt. Er zijn enkele bijlagen aangepast/toegevoegd: Bijlage 6 integraal rapport milieugebruiksruimte bedrijven, Bijlage 7 rapport emissie-piek, Bijlage 11 (Activiteitenplan ecologie), Bijlage 26 (geluidwaarden bedrijven) en bijlage 27 (geanonimiseerde zienswijzen).



- De regels zijn op het geluidsaspect aangepast. Artikel 3.3 regelt dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet voor wegverkeerslawaaï getoetst kan worden aan de nieuwe Omgevingswet. Resultaat: geen dove gevels noodzakelijk voor Harbourpark. Realiseren van een beter woon- en leefklimaat. Artikel 3.7 en artikel 3.9.6 zijn toegevoegd. Dit bouw- en gebruiksartikel regelt dat de nieuwe woningen na het verlenen van maatwerkvoorschriften voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Ter verduidelijking zijn er vier definities voor geluid gerelateerde begrippen opgenomen (regel 1.32, 1.35, 1.48 en 1.49).
- 4. Door het bestemmingsplan vast te stellen is het mogelijk Harbourpark te realiseren. Harbourpark maakt 301 woningen en 5.900 m² bedrijven/voorzieningen mogelijk. Het bestemmingsplan is na de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op inhoudelijke punten aangepast. Dat noem je een gewijzigde vaststelling.

Aanleiding

Aan de rand van het bedrijventerrein Plaspoelpolder bevindt zich het Havenkwartier, een gemengd bedrijventerrein (waarop zowel bedrijven als kantoren gevestigd zijn) rondom een voormalige haven. Het Havenkwartier wordt de komende jaren ontwikkeld naar een gemengd gebied met een mix van werken en wonen, in lijn met het op 2 maart 2021 vastgestelde Ontwikkelkader Havenkwartier. Eén van de eerste gemixte ontwikkelingen in het Havenkwartier is de ontwikkeling aan de Nijverheidsstraat 1, genaamd Harbourpark. Om te benadrukken dat sprake is van een functiemix en duidelijk te maken dat het geen rustig woongebied betreft maar een gemengd werk-woongebied is voor deze nieuwe ontwikkeling gekozen voor de bestemming “Gemengd” in plaats van “Wonen”.

Harbourpark

Harbourpark bestaat uit 4 bouwvolumes, waar maximaal 301 woningen gerealiseerd worden en ongeveer 5.900 m² voor bedrijven en voorzieningen.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 301 woningen;
- b. 5.900 m² bvo aan niet-woonfuncties, op de begane grond en 1e verdieping aan de Nijverheidsstraat en Klipperstraat:
 - 1. bedrijven geschikt voor functiemenging;
 - 2. ondergeschikte horeca;
 - 3. dienstverlening;
 - 4. maatschappelijke voorzieningen;
 - 5. sportvoorzieningen;
 - 6. ondergeschikte detailhandel;
 - 7. kleinschalige zelfstandige kantoren.



Bouwplan impressie Harbourpark

Betaalbaarheid woningen/ Het programma

Er worden maximaal 301 woningen gerealiseerd in een mix van appartementen variërend in grootte van circa 50 tot 100 m². Tabel 2.1 geeft de beoogde indicatieve verdeling van de appartementen weer.

Appartement	Oppervlakte	Aantal	Percentage
Type 1	circa 50 m ²	ca. 115	ca. 40%
Type 2	55 - 65 m ²	ca. 103	ca. 35%
Type 3	70 - 100 m ²	ca. 83	ca. 25%

Tabel 2.1: Verdeling woningen

Conform het ontwikkelkader wordt uitgegaan van het beschikbaar blijven van voldoende betaalbare woningen in het bouwplan (50%). De ontwikkelaar zorgt er voor dat:

- koopwoningen tot de NHG grens (€ 355.000,- voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen peil 2022) tenminste 3 jaren na feitelijke oplevering als woning door de eerste eigenaar worden bewoond. Dit is een anti-speculatieregeling om onderhuur tegen te gaan.
- huurwoningen binnen het betaalbare segment (volgens het besluit Woningbouwimpuls 2020 een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten hoogste € 1.000,-), waarvan de grens in 2022 = € 1.023,- per maand bedraagt, tenminste 10 jaren na eerste oplevering binnen het betaalbare segment als huurwoning beschikbaar blijven. Het grensbedrag wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, wordt gewijzigd.

Zowel de middenhuur als eventuele koopwoningen in de betaalbare sector volgen de regels van het Besluit Woningbouwimpuls van het ministerie van Binnenlandse zaken. Dit is van belang om blijvend te voldoen aan de regels van de subsidieverstrekker.

**Bedrijven/voorzieningen**

De circa 5.900 m² bvo bedrijven en voorzieningen kan worden ingevuld met niet- woonfuncties, zoals hierboven vermeld. De bedrijven en voorzieningen komen in de plint.

De plint is de begane grond en de eerste verdieping. Aan de Handelskade komen geen bedrijven en/of voorzieningen, omdat deze zijde grenst aan het bestaande (rustige) woongebied. Aan de Nijverheidsstraat is geschikte ruimte voor functiemenging. Hier is het mogelijk om bedrijfsruimte aan te bieden onder de woningen. Deze locatie ligt direct tegenover de bedrijven van Harbour Village.



Nijverheidsstraat: Harbour Village bedrijven ten opzichte van Harbourpark

Ontwerpbestemmingsplan Harbourpark

Het ontwerpbestemmingsplan Harbourpark heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 29 zienswijzen ingediend, waarvan een aantal zienswijzen zich richt tot hetzelfde thema. Soms zijn er twee of drie zienswijzen ingediend door dezelfde eigenaar/persoon. Bijvoorbeeld omdat iemand eigenaar is van meerdere adressen. De eigenaar/persoon heeft dan per adres eenzelfde zienswijze ingediend. Het komt ook voor dat een eigenaar/persoon verschillende inhoudelijke zienswijzen niet in één keer heeft ingediend, maar als twee zienswijzen. We hebben deze afzonderlijk genummerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

De zienswijzen richten zich op de thema's:

1. milieugebruiksruimte van bedrijven, de lagere geluidnormering voor bedrijven.
2. het proces.
3. de natuur (tijdelijk verdwijnen vleermuizen verblijfplaatsen).
4. het ontbreken van de milieu effect rapportage (m.e.r).
5. verwachte verkeerstoeename.
6. verwacht parkeertekort.
7. ongewenste hoogbouw.
8. het woningbouwprogramma (teveel woningen).
9. Zorg om hinder door schaduwwerking/ wind.



De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de “Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Harbourpark” met bijbehorende staat van wijzigingen. Deze nota van zienswijzen is als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel gevoegd. Er zijn een paar aanpassingen doorgevoerd in de regels (regel 3.3 en 3.7). Daarnaast is een aantal ondergeschikte wijzigingen en aanvullingen in de toelichting doorgevoerd. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan Harbourpark gewijzigd vast te stellen.

De meeste zienswijzen zijn ingediend door ondernemers die zich zorgen maken over de continuering van hun bedrijfsvoering. Uitkomst: Alle bedrijven kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten. Voor 5 bedrijven is daar een maatwerkvoorschrift voor nodig om af te wijken van de maximale geluidwaardes uit het Activiteitenbesluit. Één bedrijf geeft aan niet akkoord te gaan met het voorstel over maatwerkvoorschriften. Omdat bij dit bedrijf ook sprake is van een overschrijding van de toegestane geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit op de al aanwezige woningen, zal de gemeente moeten handhaven. Dit betekent dat het bedrijf de bedrijfsvoering niet voort kan zetten zoals ze nu doet. Hier is het bedrijf meermalen op gewezen.

Middels zienswijzen hebben ondernemers en omwonende hun reactie gegeven en daarbij hun zorgen over het plan geuit. De zienswijzen hebben we per thema behandeld, omdat veel zienswijzen zich richten op dezelfde onderwerpen. Er zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan Harbourpark. Harbourpark past binnen de uitgangspunten van het Ontwikkelkader Havenkwartier die uw raad op 2 maart 2021 heeft vastgesteld. Onderstaand schematisch weergegeven de zienswijzen en beantwoording.

Voor de uitgebreide beantwoording zie bijlage 2 Nota van Zienwijzen bestemmingsplan Harbourpark.

Thema	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
Milieugebruiksruimte (19)	Zorgen over voortzetting bedrijfsvoering	Onderzoek Peutz. Geen belemmering voortzetten bedrijven.	Ja, toelichting paragraaf 4.4, bijlage 6,7 en 26. Regels 1.32, 1.35, 1.48, 1.49, 3.7 en 3.9.6 .
Geluidsnorm (9x)	bedrijven zorgen dat bewoners geluidsoverlast gaan ervaren	5 bedrijven maatwerkvoorschriften. Overige voldoen aan Activiteitenbesluit	Ja, zie milieugebruiksruimte
Anticiperen Wegverkeerslawaaï Omgevingswet (Ow) (1x)	Anticiperen op de Ow op zorgwekkende manier	Toetsen aan: Wet geluidhinder tot 1-1-2024, vanaf 1-1-2024 Omgevingswet. Geluidskader.	Ja, regel 3.3 is aangepast
Proces (1x)	Ontwikkelkader is niet wettelijk vastgelegd, en is totaal alle bouwplannen in beeld.	Klopt, wel structuurvisie. Ontwikkelkader geeft kader Havenkwartier. Harbourpark past binnen ontwikkelkader.	Nee
Natuur (1x)	Twee vleermuiskolonies lijken te verdwijnen	Activiteitenplan voor alternatieven. Nestgelegenheid komt terug in nieuwbouw	Ja, bijlage 11 Activiteitenplan toegevoegd



Thema	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
m.e.r (1x)	Ontbreken van m.e.r.	Uitleg. Aanmeldnotitie m.e.r.. belangrijke nadelige milieu gevolgen uitgesloten. Geen m.e.r-procedure nodig.	Nee
Verkeer (5x)	Zorgen over verslechtering bereikbaarheid	Ontsluiting Habrourpark via Handelskade. Parkeerhub, afstellen VRI's voor betere doorstroming, andere routes/gebruik.	Nee
Parkeren (4x)	Oneigenlijk gebruik privé parkeerplaatsen en te krappe parkeernormen	Invoering betaald parkeren bevordert parkeren eigen terrein. Normen op basis van CROW.	Ja, paragraaf 4.2 uitleg normen
Hoogbouw (2x)	50 m geeft impact op leefbaarheid (zon, wind en uitzicht)	Leegstaande kantoren aangepakt. Hoogteaccent is onderdeel ontwikkelkader (o.a. oriëntatie), nadelen minimaliseren (o.a. verlaagd van 73 naar circa 50 meter)	Ja, paragraaf 2.2.2 uitleg hoogteaccent
Woningbouwprogramma (2x)	Te veel woningen, te hoge druk op ruimte met al het programma.	Ontwikkelkader garandeert kwaliteit, woningnood.	Nee
Hinder (2x)	Zorgen over schaduw, wind, uitzicht en meer drukte en overlast op het water.	Onderzoek naar gedaan, leefbaarheid verbeterd. Water geen onderdeel van dit plan.	Nee

Milieugebruiksruimte

19 zienswijzen hebben betrekking hierop. Bedrijven maken zich zorgen over de toekomst van hun bedrijf. Kunnen zij de bestaande bedrijfsactiviteiten voortzetten met de komst van de extra woningen van Harbourpark. Antwoord: Ja dat kan.



Achtergrond

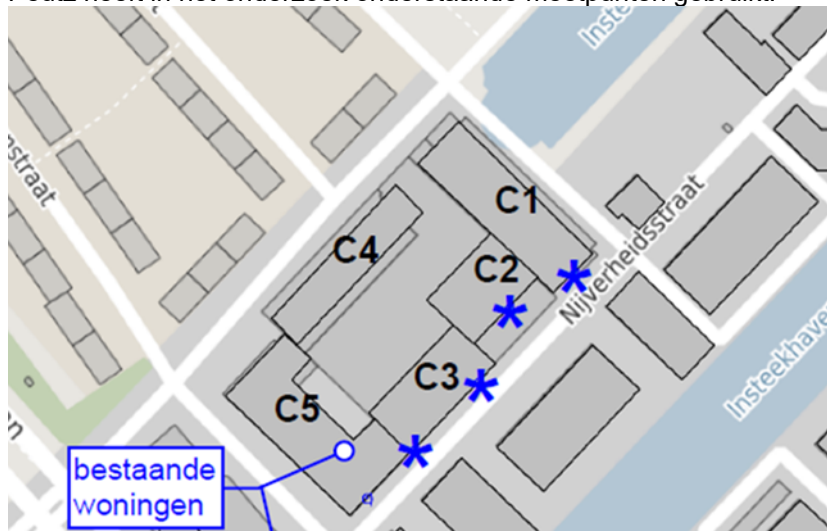
De milieugebruiksruimte is het gebied rondom een bedrijf dat het bedrijf nodig heeft om aan de milieueisen te kunnen voldoen. Het geeft ook weer op welke afstand gevoelige objecten, zoals woningen toegevoegd kunnen worden om de bedrijven niet te belemmeren in hun bedrijfsvoering. Het bureau Peutz heeft onderzocht wat de milieugebruiksruimte van de omliggende bedrijven is. Een prettig werk-woongebied vraagt om aanpassing. Bewoners moeten beseffen dat ze naast bedrijven wonen en bedrijven moeten wennen aan hun nieuwe burens. Uit het onderzoek van Peutz blijkt dat de bedrijven van Harbour Village hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten met de toevoeging van woningen bij Harbourpark. Voor een vijftal bedrijven zijn maatwerkvoorschriften nodig, omdat zij de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit overschrijden. De gemeente geeft met maatwerkvoorschriften de bedrijven zekerheid over het noodzakelijke geluid dat ze mogen maken en de bewoners zekerheid dat de hinder van het vermijdbare geluid (bijvoorbeeld harde stemmen of muziek) wordt beperkt. Zo kunnen bedrijven hun activiteiten voortzetten en is voor bewoners duidelijk op welke manier een ondernemer zijn werk kan uitvoeren.

Onderzoek geluidproductie van bestaande bedrijven

Peutz heeft onderzocht wat de geluidbelasting van bestaande bedrijven op de gevel van Harbourpark en de bestaande woningen aan de Koopmansstraat 1 is. Het onderzoek heeft betrekking gehad op het bepalen van de benodigde milieugebruiksruimte van de bestaande bedrijven.

De inventarisatie naar de milieugebruiksruimte (met name geluid) is gebaseerd op gegevens die zijn ontleend aan bedrijfsbezoeken en/of op basis van interviews aangevuld met een vragenlijst. Peutz heeft bij alle voor geluid naar de omgeving relevante bedrijven dit onderzoek uitgevoerd. Daarbij is de representatieve bedrijfssituatie, inclusief mogelijk voorziene uitbreidingen, per bedrijf besproken en zijn daar waar nodig geluidmetingen verricht aan relevante geluidbronnen binnen de bedrijven.

Peutz heeft in het onderzoek onderstaande meetpunten gebruikt:



Ontwikkeldkader Havenkwartier

In het ontwikkeldkader is aangegeven dat de bestaande bedrijvigheid o.a. Harbour Village behouden blijft. Het is hiervoor van belang te weten welke activiteiten worden uitgevoerd binnen de bestaande bedrijfsvoering. Past dit binnen de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit?



Activiteitenbesluit: Geluidvoorschriften bij woningen

Geluidgrenswaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) en maximale geluidniveaus (LAmaz) in dB(A) volgens het Activiteitenbesluit bedragen:

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
LAr,LT op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
LAmaz op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60

De geluidvoorschriften geven maximaal toelaatbare geluidniveaus aan op de gevels van woningen. Nu woningen dichterbij de bedrijven komen betekent dit dat de geluidvoorschriften beperkend kunnen zijn voor de uitvoering van de bedrijfsvoering. Bedrijven moeten voldoen aan deze geluidsvoorwaarden. Als zij hier aan voldoen kunnen ze de bedrijfsvoering voortzetten.

Voldoen zij hier niet aan dan zijn er twee mogelijkheden:

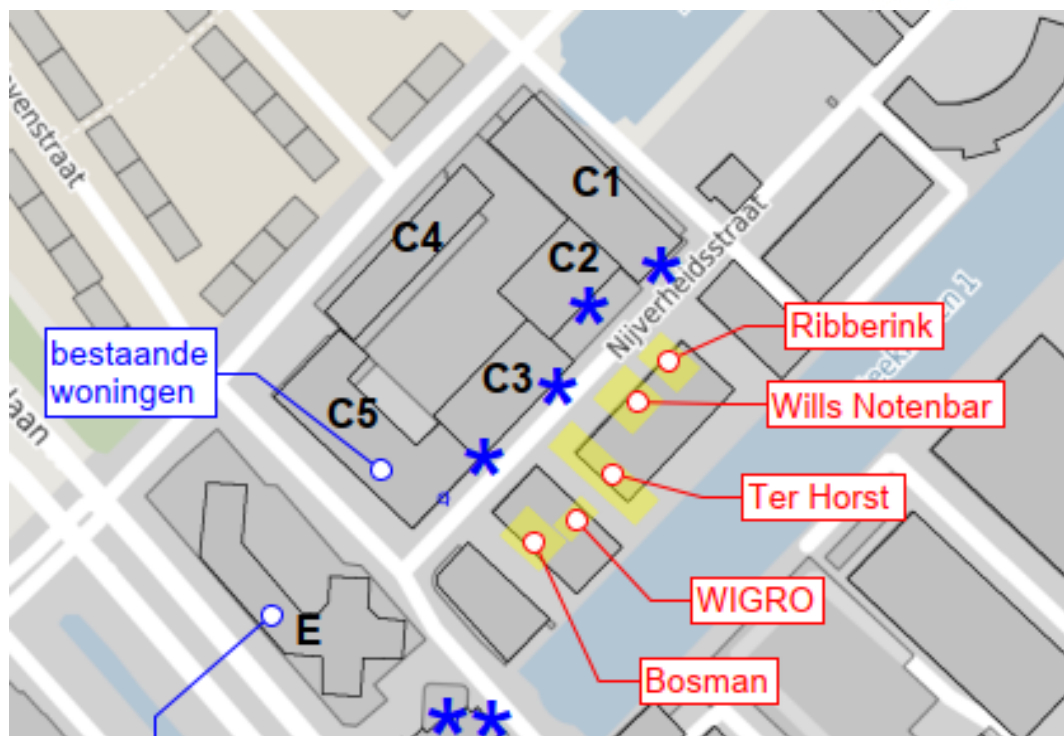
- Het treffen van maatregelen bij het bedrijf. Bijvoorbeeld een stillere afzuiginstallatie, een vrachtwagen met een geluidarme laadvloer met een kunststofcoating, een elektrische heftruck.
- Hogere grenswaarden verlenen, middels maatwerkvoorschriften. Het Activiteitenbesluit biedt deze oplossing. Er wordt dan aangegeven voor welke werkzaamheden en indien mogelijk, tijdbestek de hogere geluidwaarden is toegestaan.

Als deze opties geen oplossing bieden dan zijn er in algemene zin eveneens twee opties:

- De nieuwe woningbouw kan niet gerealiseerd worden binnen de invloedssfeer van het bedrijf. Bij Koopmansstraat 1 zijn 62 kluswoningen gerealiseerd. Een aantal bedrijven van Harbour Village moeten daardoor al voldoen aan de geluidvoorschriften bij woningen uit het Activiteitenbesluit.
- bedrijfsbeëindiging op de locatie.

5 bedrijven overschrijden de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit

1. Wil's Notenbar, Nijverheidsstraat 54-56
2. Wigro/ TWT Solutions, Nijverheidsstraat 24
3. Firma ter Horst, Nijverheidsstraat 46
4. Studio Ribberink, Nijverheidsstraat 60
5. Bosman aannemer, Nijverheidsstraat 8 en 10



Door de overschrijding van de geluidwaardes is het nodig gebouwgebonden maatregelen te treffen aan de gevel bij Harbourpark. De bewoners verkrijgen daarmee een goed woon- en leefklimaat. Door het nemen van maatwerkvoorschriften in combinatie met gebouwgebonden maatregelen kunnen de bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten.

Maatregelen aan de gevel van Harbourpark

De woningen worden geluidbelast door bedrijven aan de Nijverheidsstraat en door het verkeer van en naar de bedrijven rijdend op de openbare weg. Om die reden zullen in overleg met de ontwikkelaar van de woningen gebouwgebonden maatregelen worden getroffen, zodanig dat ook met te openen delen/ramen in de gevels van de woningen, waarachter zich slaapvertrekken bevinden, voldoende stille buitenlucht kan worden toegelaten. Er zijn verschillende technische mogelijkheden om hier aan te voldoen.

In de regels van het bestemmingsplan (regel 3.7) is geregeld dat de vergunning pas verleend kan worden als in de omgevingsaanvraag is aangegeven dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen van Harbourpark.

Maatwerkvoorschriften

5 bedrijven overschrijden de maximale geluidwaardes uit het Activiteitenbesluit.

bedrijf	bedrijfsactiviteit	Geluidsbelasting max. dB(A)	Maatwerk	Geluidreductie gevel Harbourpark*
Wil's Notenbar	Markt kraam 5 dagen in de week. 1 keer per week levering van producten voor 7:00. Vertrek voor 7:00: aankoppelen marktkraam aan personenauto + laden & lossen.	Harbourpark: 73 Koopmansstr. 63	Ja, 6:00-7:00 5 dagen in de week max. 73 dB voor laden en lossen.	28 dB (voor piekgeluid 45 dB in de woning).



	Maatregel: nieuwe vrachtwagen met een geluidarme laadvloer van kunststof coating. Laden & lossen voor 7:00 leidt dan niet tot overschrijding van het langtijdgemiddelde.			
Wigro	montage/constructiebedrijf voor luchtbehandelings-systemen. Met een bestelbus wordt naar de bouwlocatie gereden. Dit geeft een lichte overschrijding van de geluidwaarden.	Harbourpark: 62 Koopmansstr. Voldoet aan Activiteitenbesluit	Ja, 6:00-7:00 5 dagen in de week Max. 62 dB	17 dB
Firma ter Horst	Schoonmaakdiensten. Ter Horst is genoodzaakt om tussen 6.00 en 7.00 uur te laden/lossen + vertrek van een lichte vrachtwagen en bestelbussen vóór 7.00 uur. Dit kan meerdere keren per week plaatsvinden, niet op vaste dagen. Het laden/lossing van de vrachtwagen en bestelbussen vóór 07.00 uur leidt niet tot overschrijding van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.	Harbourpark: 72 Koopmansstr: 61	Ja, 6:00-7:00 5 dagen in de week max. 72 dB voor laden en lossen	27 dB
Studio Ribberink	o.a stands op beurzen. Na een beurs komen ze terug naar de Nijverheidsstraat om spullen terug te brengen (laden & Lossen) naar het bedrijfspand. Dit gebeurt niet-dagelijks tussen 23:00- 07:00. Het is niet aan te geven wanneer men binnen deze tijdsperiode terug is op de Nijverheidsstraat.	Harbourpark: 64 Koopmansstr: 55, voldoet aan het Activiteitenbesluit.	Ja	19 dB
Bosman	Aannemersbedrijf. Zagen, Laden & lossen steiger materiaal, Gebruik dieselheftruck	Harbourpark: 72 Koopmanstr: 78 's-Nachts Harbourpark: 68 Koopmansstr. 69	Nee	24 dB

*standaardgevelmateriaal geeft een reductie van 20dB.



4. Beoogd effect
De realisatie van Harbourpark met 301 woningen en 5.900 m² bedrijven en voorzieningen mogelijk te maken.
5. Argumenten
 1. Deze herontwikkeling van Harbourpark vormt een belangrijke stap in de gebiedstransformatie van het Havenkwartier. Harbourpark past binnen het ontwikkelkader dat 2 maart 2021 is vastgesteld.
 2. Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om op binnenstedelijke locaties (middels transformatie) woningen toe te voegen.

6. Kanttekeningen

Er zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van bestemmingsplan Harbourpark. Wel zijn er aandachtspunten voor de realisatie van Harbourpark. Deze aandachtspunten zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan of in de anterieure overeenkomst.

- Vaststellen maatwerkvoorschriften voor maximaal 5 bedrijven, zodat de bedrijfsvoering van de bedrijven van Harbour Village voortgezet kan worden.
- Gebouwwgebonden maatregelen aan de gevel vastleggen in een voorwaardelijke verplichting, zodat de bedrijven bij Harbour Village hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten.
- Weg verkeersgeluid anticiperen op de Omgevingswet, zodat er een beter woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. In de Omgevingswet bedraagt de grenswaarden voor wegverkeersgeluid 60 dB en de binnenwaarde is maximaal 30 dB. Hierdoor is het niet nodig dove gevels te realiseren. Onder de Wet geluidhinder moet ongeveer de helft van de woningen uitgevoerd worden met een dove gevel. Een dove gevel heeft geen te openen delen bij een verblijfsgebied, zoals een woon- en slaapkamer. Bewoners vinden het prettig als zij een raam open kunnen zetten.

7. Financiën

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatie kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Om de ambtelijke proceskosten te verhalen en om eventuele planschade bij de ontwikkelaar neer te leggen, is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

8. Vervolg

Volgens artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Dit is de beroepstermijn. Een belanghebbende en degene die tijdig zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kunnen gedurende de ter inzage termijn beroep instellen bij de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Als beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht, voordat het plan geheel of gedeeltelijk in werking treedt.



9. Communicatie

De indieners van een zienswijzen zijn geïnformeerd over hun inspraakrecht bij het Raadsforum en de raadsvergadering en hebben daarbij de concept beantwoording op hun zienswijzen ontvangen. De vaststelling van het bestemmingsplan dient analoog en digitaal gepubliceerd te worden in Rijswijk Regelrecht en het Gemeenteblad. De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Participatie

- participatieproces van het Ontwikkelkader - van juni 2020 tot en met oktober 2020 hebben workshops, gesprekken en publieksbijeenkomsten plaatsgevonden. Hoogteaccent verlaagd naar circa 50 meter;
- 8 juli 2021 informatieavond (Hybride: fysiek en digitaal). De uitnodiging is verstuurd naar betrokken personen, zoals omwonenden, ondernemers van omliggende bedrijven, ontwikkelaars, Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk. Hiervan waren circa 35 personen op de fysieke avond in de Broodfabriek aanwezig en 10 personen hebben de presentatie digitaal gevolgd. De binnengekomen reacties zijn verzameld en verwerkt. Dit is toegevoegd in Bijlage 23 behorende bij de toelichting. Deze vragen gingen voornamelijk over de getoonde beelden, verkeer, de start van de bouw, parkeren en het soort woningen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.
- 30 september 2021 is het bouwplan besproken in de omgevingstafel. Interne- en externe adviseurs hebben het plan beoordeeld op hun specialisme. De opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Zie bijlage 22 van de bijlage behorende bij de toelichting.
- In het kader van het wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de wettelijke overlegpartners. De reacties en beantwoording/verwerking in het bestemmingsplan is verwoord in paragraaf 6.2.1 van het bestemmingsplan. De wettelijke overlegreacties zijn geanonimiseerd opgenomen in bijlage 21 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 februari tot en met 23 maart. De Nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend. In de nota is aangegeven of de reactie geleid heeft tot de aanpassing van het bestemmingsplan en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Veelal gaat het daarbij om een aanvullende motivering/uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan. De regels zijn aangepast op de milieuaspecten, zodat bedrijven zekerheid hebben over het kunnen voortzetten van hun bedrijfsvoering. Tijdens de ter inzage legging is op 16 februari 2023 een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan Harbourpark in relatie tot het bouwplan (opkomst circa 80 bezoekers). 22 maart 2023 is een extra informatieavond Harbourpark georganiseerd speciaal voor ondernemers uit Harbour Village (opkomst circa 30 bezoekers)
- Daarnaast zijn er verschillende algemene informatieavonden geweest over de verschillende bouwplannen in het Havenkwartier. Harbourpark heeft daarbij hun plan gepresenteerd en vragen beantwoord van geïnteresseerden. Suggesties op het bouwplan zijn zoveel mogelijk verwerkt.
Deze informatieavonden betreffen onder andere:
 - 30 maart 2022 bijeenkomst voor ondernemers uit het Havenkwartier waar de bouwplannen gepresenteerd zijn en het onderzoek van Peutz is aangekondigd (opkomst 60 bezoekers).
 - 30 november 2022 – buurtborrel Havenkwartier, presentatie voortgang alle projecten o.a. Harbourpark (opkomst circa 150 bezoekers).



- Te verwachten: 28 september 2023 informatieavond Havenkwartier – o.a. Harbourpark Informatieavond voor bewoners van het Havenkwartier, omwonenden, ondernemers en overige belangstellenden.

Een van de belangrijkste aanpassingen voor Harbourpark als gevolg van de participatie is de aanpassing van de bouwhoogte van ongeveer 70 naar 50 meter.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Vast te stellen bestemmingsplan “Harbourpark”

Bijlage 2: a. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Harbourpark”

b. overzichtstabel geluidwaarden relevante bedrijven en indieners zienswijzen

Bijlage 3: Publicatie vastgesteld bestemmingsplan “Harbourpark”

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 10 oktober 2023
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 12 september 2023, nr. 23.072530

BESLUIT:

1. De aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein-betonmortelcentrale” en de daar aan gelinkte aanduiding “geluidzone-industrie” te verwijderen van de verbeelding van bestemmingsplan Plaspoelpolder 1e algehele herziening.
2. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Harbourpark inclusief de ambtelijke wijzigingen, datum 12 september 2023 vast te stellen en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.
3. Het bestemmingsplan Harbourpark met planidentificatienummer NL.IMRO.0603.bpHarbourpark-VA01 gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan Harbourpark geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 10 oktober 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin