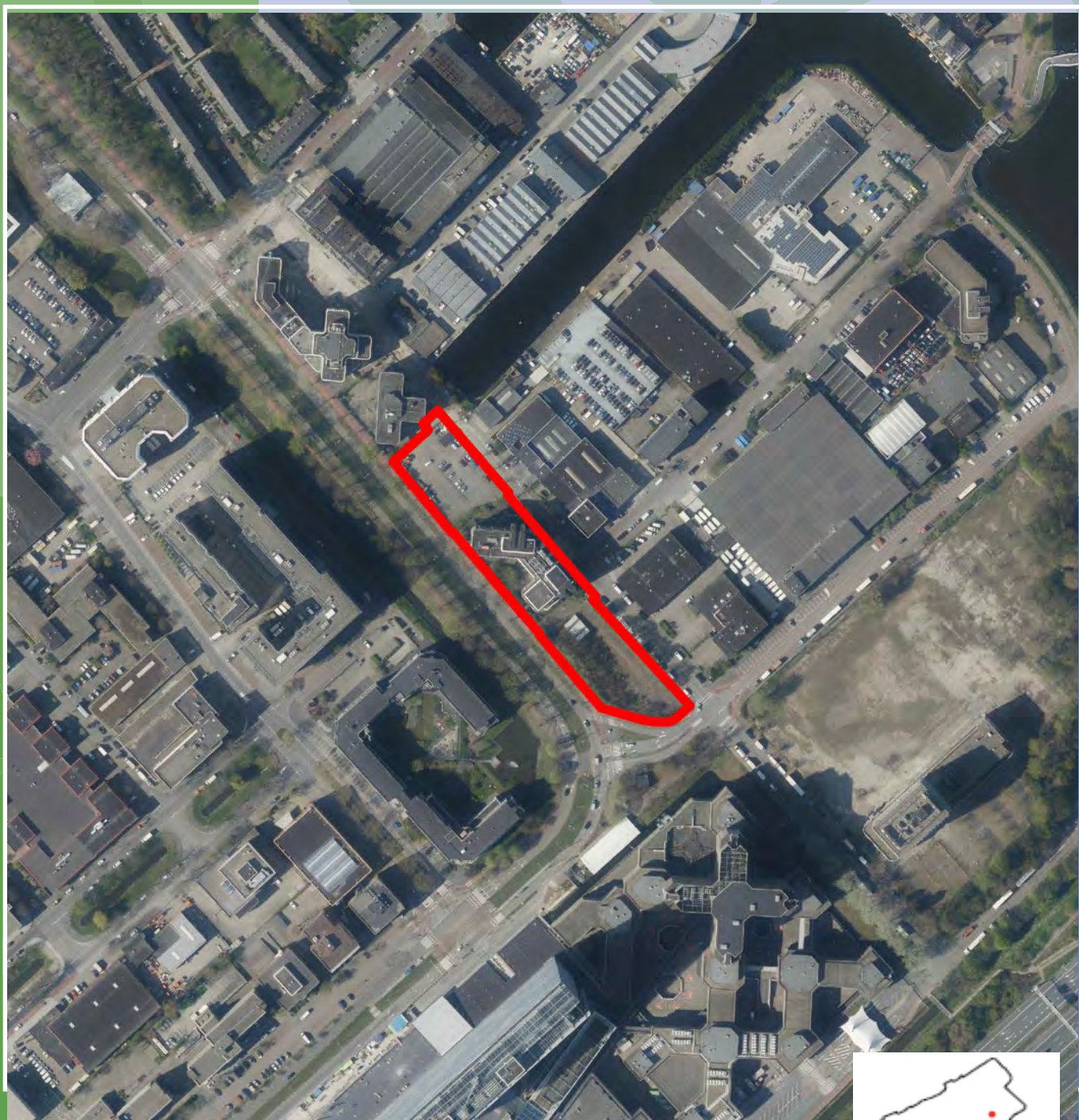




Bestemmingsplan UrbanParks



vastgesteld 23-05-2024

UrbanParks

Rijswijk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0603.bpUrbanparks-VA01

projectnummer:

20220226

opdrachtleader:

I. de Feijter

planstatus

datum:

23-05-2022

14-11-2023

23-05-2024

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde situatie	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.2	Provinciaal beleid	30
3.3	Regionaal beleid	38
3.4	Gemeentelijk beleid	39
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	49
4.1	Milieueffectrapportage	49
4.2	Verkeer en parkeren	50
4.3	Wegverkeerslawaaï	56
4.4	Bedrijven en milieuzonering	64
4.5	Externe veiligheid	67
4.6	Kabels en leidingen	72
4.7	Luchtkwaliteit	72
4.8	Bodemkwaliteit	74
4.9	Ecologie	76
4.10	Stikstof	80
4.11	Archeologie	81
4.12	Cultuurhistorie	83
4.13	Water	83
4.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	89
4.15	Bezonnig	94
4.16	Windhinder	97
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	99
5.1	Planvorm	99
5.2	Opbouw regels	100
5.3	Bestemmingsregels	100

5.4	Algemene regels	102
5.5	Overgangs- en slotregels	103
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	105
6.1	Economische uitvoerbaarheid	105
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	105

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 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 met alle voorzieningen binnen handbereik. Een van de eerste ontwikkelingen is UrbanParks, gelegen aan de Burgemeester Elsenlaan 329. De ontwikkeling omvat meerdere kadastrale percelen.

Op de percelen waren een kantoor, fietsenbergingen parkeerplaatsen en groen aanwezig. Het kantoor en de fietsenbergingen zijn gesloopt. Het voornemen is om op de gronden van dit bestemmingsplan vijf woontorens op een stedelijke laag te realiseren. Het plan omvat maximaal 600 appartementen over vijf woontorens. Daarnaast zijn een parkeergarage, fietsenbergingen en niet-woonfuncties op de lagere verdiepingen toegestaan.

UrbanParks is een van de eerste transformatielocaties van het Havenkwartier en past ofwel binnen het ontwikkelkader dat door de gemeenteraad is vastgesteld ofwel de afstemming daarover met de supervisor. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Dit geldt zowel voor de bouwhoogte als voor het gebruik. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, is daarom voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Dit bestemmingsplan betreft de gronden gelegen tussen de Burgemeester Elsenlaan, de Koopmansstraat en de Limpergstraat. Het betreft het perceel Burgemeester Elsenlaan 329 en de percelen richting de kruisingen Burgemeester Elsenlaan - Limpergstraat en Koopmansstraat - Limpergstraat. In de onderstaande figuur is globaal aangegeven waar het plangebied ligt.

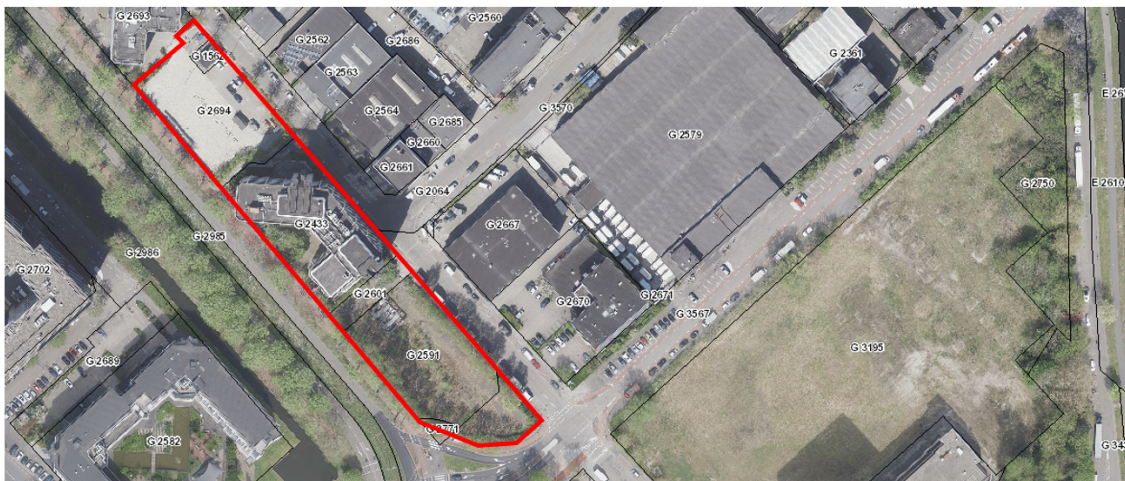
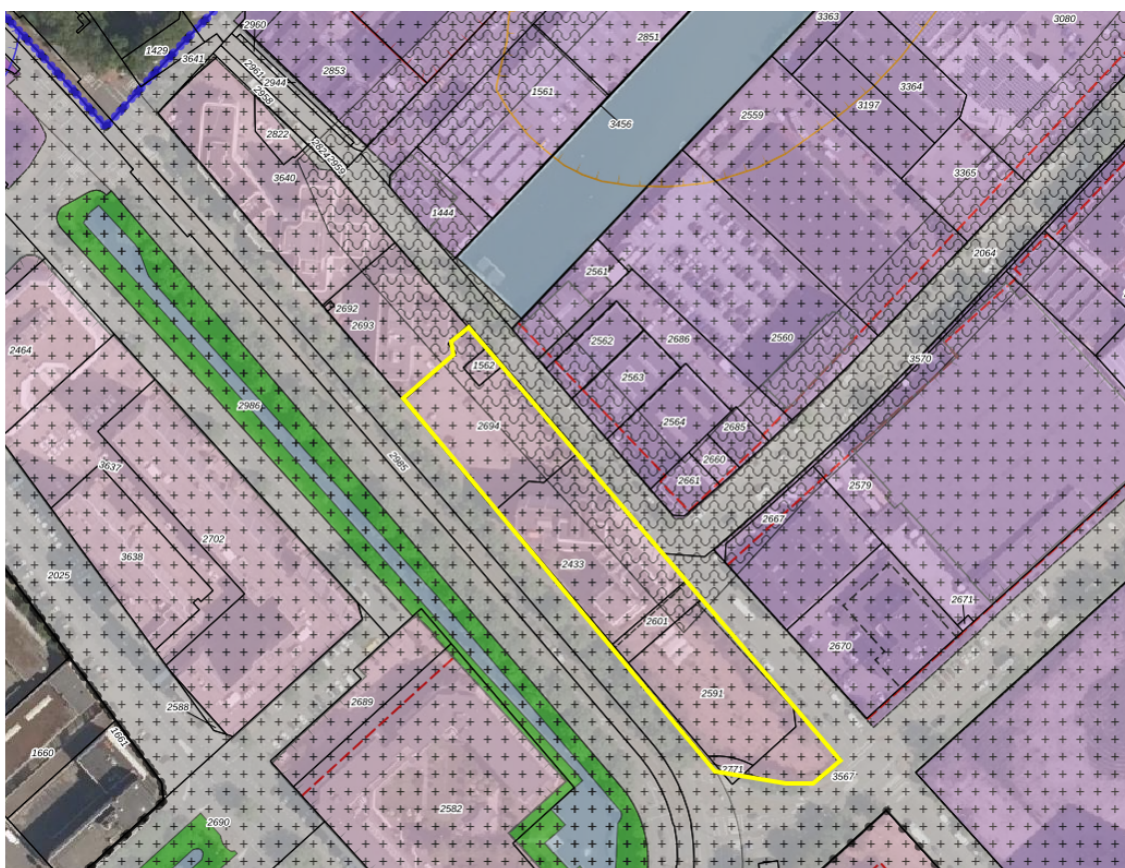


Foto 1.1: Globale ligging van het plangebied (bron: Cyclomedia)

1.3 Vigierend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening', onherroepelijk op 29-08-2013. In figuur 1.1 staat een uitsnede van het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening'. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het hele plangebied geldt de enkelbestemming 'Kantoor'. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. De maximale bouwhoogte bedraagt 25 meter in het noordelijke deel en 50 meter aan de kant van de kruisingen Burgemeester Elsenlaan - Limpergstraat en Koopmansstraat - Limpergstraat. Er geldt geen bebouwingspercentage.

*bestemmingsplan "UrbanParks"
Toelichting c.q. Regels
vastgesteld*

Langs een deel van de Koopmansstraat geldt verder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn ook bestemd zijn voor instandhouding en beheer van waterstaatsdoeleinden. In deze bestemming zijn regels voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen (aanlegvergunningenstelsel).

Binnen het plangebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden. Ook in deze bestemming zijn regels voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen (aanlegvergunningenstelsel).

Ook is het 'parapluherziening parkeernormering Rijswijk' van toepassing. Voor de plannen in het Havenkwartier worden echter andere parkeernormen aangehouden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de ruimtelijke analyse van het plangebied aan de orde en wordt het initiatief beschreven. Vervolgens wordt de ontwikkeling in hoofdstuk 3 aan het actuele beleidskader getoetst dat relevant is voor het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten en de bijbehorende onderzoeken beschreven. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Plaspoelpolder

Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van het bedrijventerrein Plaspoelpolder. De Plaspoelpolder is een van de grootste bedrijventerreinen in de regio. De eerste bedrijven vestigden zich er in de jaren '50 waarna het tot en met de jaren '70 uitgroeide tot een van de eerste grote bedrijventerreinen in zijn soort. Waar de eerste bedrijvigheid met name uit maakindustrie bestond, kwam er midden jaren '70 meer plaats voor dienstverlenende bedrijven. Tijdens de vastgoedcrisis bleek echter dat de vraag naar met name kantoren, maar ook naar andere bedrijfsobjecten in de Plaspoelpolder terugliep. Wel blijkt er veel behoefte aan woningen te zijn. Bovendien is de Plaspoelpolder gezien de ligging in Rijswijk, door de aanwezigheid van voldoende infrastructuur en door de beschikbare ruimte, kansrijk om woningen toe te voegen.

De gemeente Rijswijk werkt daarom op een aantal locaties in de Plaspoelpolder actief samen met bedrijven en vastgoedeigenaren om verouderde en leegstaande kantoorpanden te transformeren of de locaties te laten herontwikkelen na sloop.

Havenkwartier

Onderdeel van de Plaspoelpolder is het Havenkwartier. Het Havenkwartier wordt grofweg begrensd door de Handelskade, de Burgemeester Eisenlaan en de voormalige binnenhavens aan een zijtak van het Rijn-Schiekanaal. Het Havenkwartier bestaat uit bedrijfs- en kantoorruimtes waarbij sprake is van veel leegstand in de kantoorpanden. Aan de zuidoostzijde zijn recent enkele woningbouwontwikkelingen gerealiseerd.



Foto 2.1: Luchtfoto van het Havenkwartier (bron: Arcgis luchtfoto 2021)

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Burgemeester Elsenlaan 329 en de percelen richting de kruisingen Burgemeester Elsenlaan - Limpergstraat en Koopmansstraat - Limpergstraat. De Burgemeester Elsenlaan maakt deel uit van de hoofdontsluiting van de Plaspoelpolder. De bebouwing langs deze laan heeft dan ook een wat grotere schaal. Deze percelen vormen een deel van de rand van het Havenkwartier. Het plangebied begint op de kop van de haven. In de voormalige situatie stond hier een kantoorgebouw, grotendeels opgebouwd uit 7 lagen waarbij een deel was opgebouwd uit 5 lagen. Het gebouw had een kleine opbouw voor installaties. Ook stond er een fietsenberging aan de zuidzijde van het gebouw en was er een parkeerplaats ten noorden van het gebouw. Voor het overige is er bestrating en groen. In de huidige situatie is het gebouw gesloopt en ligt het terrein braak.

Aan de overzijde aan de Koopmansstraat begint een bedrijventerrein.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

In 2017 is de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld waarin staat dat het bedrijventerrein Plaspoelpolder een impuls moet krijgen. Dit is in 2019 geactualiseerd met een addendum. De Toekomstvisie Plaspoelpolder wordt toegelicht in paragraaf 3.4.1. Op basis hiervan zijn de kaders voor het Havenkwartier uitgewerkt in het ontwikkelkader voor het Havenkwartier, dat op 2 maart 2021 is vastgesteld door de raad. Het ontwikkelkader wordt toegelicht in paragraaf 3.4.3. In onderstaande paragraaf wordt de ruimtelijke visie uit het ontwikkelkader beschreven. Vervolgens wordt beschreven hoe het plan binnen deze visie past.

2.2.2 Ontwikkelkader Havenkwartier

In het ontwikkelkader geeft de gemeente haar visie op de gewenste ontwikkeling van het Havenkwartier in de komende jaren. Het Havenkwartier zal zich volgens deze visie ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied, waar het goed werken en wonen is, en met een passend aanbod aan maatschappelijke-, recreatieve- en horecavoorzieningen. Het Havenkwartier wordt dus ontwikkeld naar een gemengd werk- en woongebied. De bestaande bedrijvigheid wordt behouden of vernieuwd, maar de bestaande oppervlakte aan kantoren komt te vervallen. Daarnaast worden maximaal 2.500 woningen toegevoegd in het gebied. Ook wordt maximaal 30.000 m² aan voorzieningen, zoals horeca, een buurtsupermarkt en medische voorzieningen, toegevoegd.

Het ontwikkelkader bevat het ruimtelijk kader waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn benoemd. Nadruk ligt op het realiseren van kwalitatieve verblijfsruimte. De openbare ruimte moet gaan dienen als bindmiddel. De inrichting, begrenzingen en het gebruik van de openbare ruimte vormt het aantrekkelijke karakter van het gebied. De sociale veiligheid en een aangenaam microklimaat zijn sturend bij de inrichting. Dit wordt bewerkstelligd door te werken met lange lijnen, sturen op eigenaarschap en betrokkenheid bij de openbare ruimte en het op elkaar afstemmen van gebouwen en het gewenste gebruik van de openbare ruimte. De gebouwen staan dus ten dienste van de openbare ruimte.

Bij hogere gebouwen moet aandacht zijn voor de aanhechting van het gebouw op het maaiveld. Het openbare straatleven is van belang. Daarom zijn bij hoge gebouwen actieve plinten, goede hoeken, mooie entrees en het oplossen van logistiek randvoorwaardelijk. Uiteraard mag hoogbouw niet leiden tot hinder vanuit schaduw, wind en dergelijke.

Water krijgt een belangrijke verblijfskwaliteit, bijvoorbeeld door verblijfsplekken aan het water te creëren, met een prettig windklimaat en bezonning op cruciale momenten van de dag. Daarnaast zullen verspreid over het gebied sunspots, plekjes met een goede bezonning, worden gerealiseerd. Deze plekken zorgen voor ontmoeting en uitwisseling.

Ter versterking van de openbare ruimte is de wens om door het gebied een extra doorsteek voor langzaam verkeer te realiseren, dwars op de bestaande insteekhavens. In het zuidelijk deel wordt bekeken of deze doorsteek begeleid kan worden door nieuw water, om de beleving te vergroten. In de korte insteekhaven zal een 'waterplein' worden gerealiseerd. Hier wordt een aantrekkelijk verblijfsklimaat gecreëerd.

In de leefbaarheidsrapportage die als bijlage bij het ontwikkelkader is toegevoegd, is verantwoord hoeveel openbare ruimte, groen en bomen erbij komen in het Havenkwartier. In de huidige situatie

is er 3,4 hectare water en groen en ongeveer 330 bomen. In de toekomstige situatie is dit 4,9 hectare water en groen en ongeveer 400 bomen. De groenvoorzieningen worden in de openbare ruimte toegevoegd en komen daarom niet in voorliggend bestemmingsplan naar voren. Naast de toevoeging van groen in het Havenkwartier is in de omgeving ook veel groen aanwezig.

Figuur 2.3 geeft de aanwezigheid van groen in de gemeente weer. 55% van het grondgebied van de gemeente is bebouwd en 45% van het grondgebied is groen door de aanwezigheid van de landgoederenzone, parkzone en het groene raamwerk.



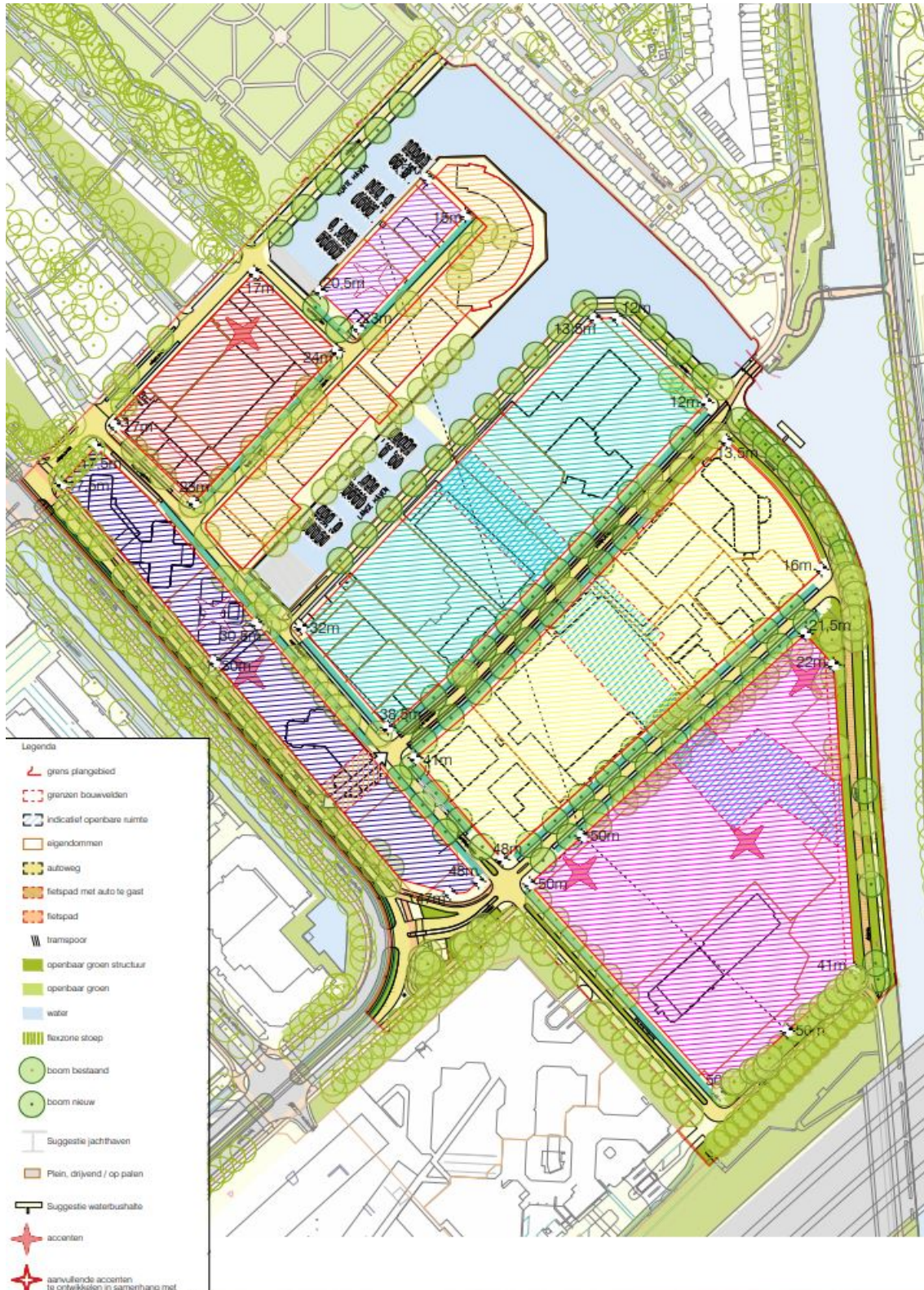
Figuur 2.3: Bebouwde gebieden en groene gebieden in de gemeente Rijswijk met in rood het plangebied aangegeven

Figuur 2.4 geeft de hoofdgroenstructuur van de gemeente Rijswijk weer. In rood is de locatie van

het plangebied aangegeven. In de omgeving zijn diverse groenen gebieden te bereiken, zoals de begraafplaats, de Vlietzone en het Elsenburgerbos.



Figuur 2.4: Hoofd recreatie-/ hoofd boom-/ hoofd natuurstructuur met in rood aangegeven de locatie van het plangebied



Figuur 2.5: Het ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader gaat uit van een verdichting van de bebouwing in combinatie met een opwaardering van de openbare ruimte. De stedenbouwkundige opzet benut de bestaande kwaliteiten van het gebied, wegen, water en groen en bouwt deze verder uit. Het gebied krijgt een fijnmazigere structuur met meer variatie.

Door middel van vier bouwstenen wordt een vertaling gemaakt van de duurzame ambities en een

bestemmingsplan "UrbanParks"
Toelichting c.q. Regels
vastgesteld

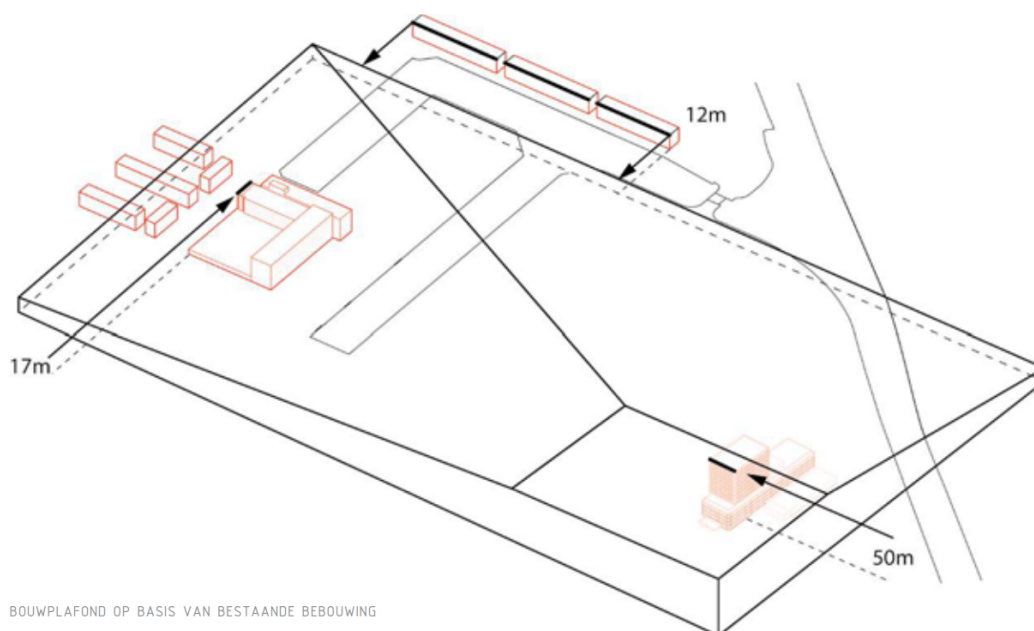
invulling gegeven aan de stedenbouwkundige hoofdopzet:

- het versterken van een netwerk,
- het realiseren van (groene) pleinen en plekken,
- het verkleinen van de bouwkundige korrel en
- het maken van gebouwen die communiceren met de straat.

Naast de openbare ruimte liggen de bouwvelden, waar bouwplannen ontwikkeld worden. Voor de bouwvelden zijn diverse bouwregels bepaald in het ruimtelijk kader. De algemene bouwregels per bouwveld zijn:

- bebouwing grotendeels wordt gerealiseerd in de rooilijn.
- de rooilijn is de richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg.
- parkeren en bergingen op binnenterreinen worden gerealiseerd.
- toegangen tot achtergelegen parkeergarages en logistieke toegangen minimaal 15 meter uit de hoek worden gerealiseerd.
- de architectonische gevellengte van de gebouwen is maximaal 50 meter.

Voorts is bepaald dat de bouwvelden in basis voor 80% bebouwd worden, de overige 20% moet ingericht worden als groen en publiek toegankelijk gebied. Daarnaast is een basishoogte vastgelegd; de Rijswijkse hoogte. De Rijswijkse hoogte bestaat uit een hoge plint van minimaal 4,5 meter met daarop drie normale bouwlagen en een vierde laag met een set-back (terugliggende laag) van 4 meter ten opzichte van de gevellijn. Het volume dat niet gebouwd mag worden vanwege de eis 20% openbare ruimte, mag dubbel teruggebouwd worden boven de Rijswijkse hoogte tot een maximum van een oplopend 'plafond'. Dit virtuele plafond ligt boven het gehele gebied en loopt van circa 12 meter aan de haven tot 50 meter op de Sijthoff-locatie. Figuur 2.8 geeft dit bouwplafond weer. Tot slot zijn er enkele locaties aangemerkt waar hoogteaccenten worden voorzien, deze mogen boven het plafond uit komen.



Figuur 2.6: Bouwplafond op basis van bestaande bebouwing (bron: Ruimtelijk kader Havenkwartier)

Programma niet-wonen

Het toepassen van een goede mix van bedrijvigheid en voorzieningen draagt bij aan een succesvolle herontwikkeling van het Havenkwartier. De diverse functies dragen bij aan de versterking van de werkgelegenheid in relatie tot de huidige leegstaande kantoorpanden. Daarnaast draagt het bij aan de levendigheid van het gebied.

Klimaat

Duurzaamheid is een belangrijke opgave voor het Havenkwartier. Onderdeel daarvan is klimaatadaptatie. Uitgangspunt is verduurzaming door slimme oplossingen. Water heeft een belangrijke betekenis in het gebied. Het watersysteem verbindt de initiatieven. Door het toevoegen van extra water, het hemelwater te verzamelen en vertraagd af te voeren wordt het gebied klimaatbestendiger. De klimaatbestendigheid wordt verder versterkt door natuurinclusief bouwen en het toevoegen van vegetatie en aantrekkelijke plekken voor planten en dieren om de huidige biodiversiteit te behouden en te versterken, maar ook om hittestress tegen te gaan.

Binnen UrbanParks wordt ingezet op zonnepanelen en een warmte- koude installatie. Hier wordt uitgebreid op ingegaan in paragraaf 4.14 waar het aspect duurzaamheid wordt behandeld.

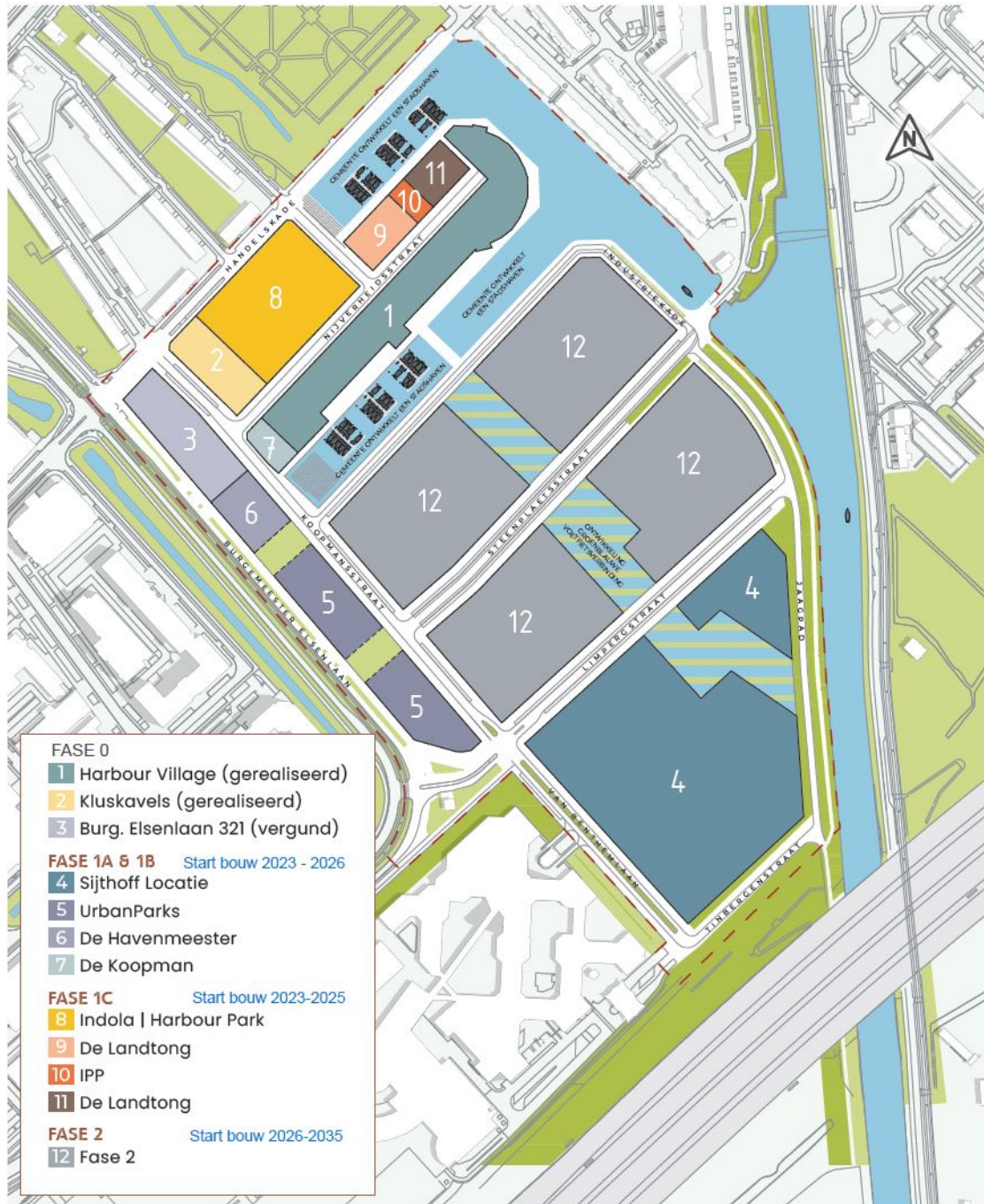
Beeldkwaliteit

Het ruimtelijk kader bevat ook uitgangspunten voor beeldkwaliteit. Een architectuur met dragende (beton)gevels en regelmatige raamverdelingen is kenmerkend voor de Plaspoelpolder en het Havenkwartier. Deze opzet vormt ook het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen. De keuze voor materialen is in principe vrij. De gebouwen zijn alzijdig van opzet. Aan- en opbouwen worden voorkomen doordat alle (technische) voorzieningen inpandig worden opgelost. Speciale aandacht gaat uit naar de aanhechting van de gebouwen op de grond en de dakbeëindiging. Er moet onderscheid komen tussen de boven- en de benedenwereld. Voor de dakbeëindiging geldt dat de bovenste verdieping zich verbijzondert. Hoogbouw wordt in principe in de tweede lijn gerealiseerd. Op ooghoogte dienen gebouwen bij te dragen aan de aantrekkelijkheid van het gebied. De plinten zijn hoog, relatief open en gaan de hoek om. Daarbij dient een goede overgang gemaakt te worden tussen gebouwen en openbare ruimte. Dit draagt bij aan de gewenste leefbaarheid van de openbare ruimte. Daarom worden gebouwen in de rooilijn gebouwd, en worden woningen en bedrijfsruimtes aan de straat gerealiseerd. Waar bedrijfsruimtes aan de straat grenzen wordt een transparante en geactiveerde plint gerealiseerd. In paragraaf 2.2.3 wordt de vertaling van de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan naar het bouwplan weergegeven.

In aanvulling op het ruimtelijk kader is eveneens een Beeldkwaliteitplan 'Het Havenkwartier' opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan bouwt voort op het hoofdstuk Beeldkwaliteit uit het ruimtelijk kader (onderdeel van ontwikkelkader) en vormt het toetsingskader bij de welstandstoets in het kader van de uiteindelijke vergunningaanvraag.

2.2.3 UrbanParks

De ontwikkeling van UrbanParks is onderdeel van fase 1b in de transformatie. Figuur 2.7 geeft de fasering van het Havenkwartier weer. Het plangebied betreft locatie 5.



Figuur 2.7: Fasering Havenkwartier (bron: Ontwikkelkader Havenkwartier)

Programma

In het plangebied worden twee gebouwen met vijf woontorens mogelijk gemaakt. Er worden maximaal 600 appartementen mogelijk gemaakt. In het onderstaande overzicht is een indicatieve verdeling van het woningprogramma op basis van 600 appartementen weergegeven. Hiervan is waarschijnlijk het grootste deel huurwoningen.

WONINGPROGRAMMA			
	GO (m2)	AANTAL	%
Studio	27	108	18%
2 kamerappartement klein	40-45	91	15%
2 kamerappartement regulier	50-55	171	29%
3 kamerappartement	60-65	169	28%
4 kamerappartement	>85	61	10%
TOTAAL		600	100%

Tabel 2.1: Woningprogramma

Daarnaast is er ruimte voor diverse niet-woonfuncties: bedrijven geschikt voor functiemenging, horeca, ondergeschikte horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, detailhandel in de vorm van een supermarkt, ondergeschikte detailhandel en kleinschalige zelfstandige kantoren.

Daarnaast worden niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Dit bedraagt in totaal maximaal 4.500 m² bvo en dit bestaat uit de volgende functies:

1. bedrijven geschikt voor functiemenging;
2. horeca;
3. ondergeschikte horeca;
4. dienstverlening;
5. maatschappelijke voorzieningen;
6. sportvoorzieningen;
7. supermarkt;
8. kleinschalige zelfstandige kantoren.

Uit het ontwikkelkader volgt de voorwaarde om de bestaande bedrijvigheid in het plangebied te behouden. De bedrijven worden in de plint aan de zijde van de Koopmansstraat gepositioneerd, gelet op de aansluiting met de aanwezige bedrijfsunits aan de overzijde van deze straat. Dit is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'bedrijf'.

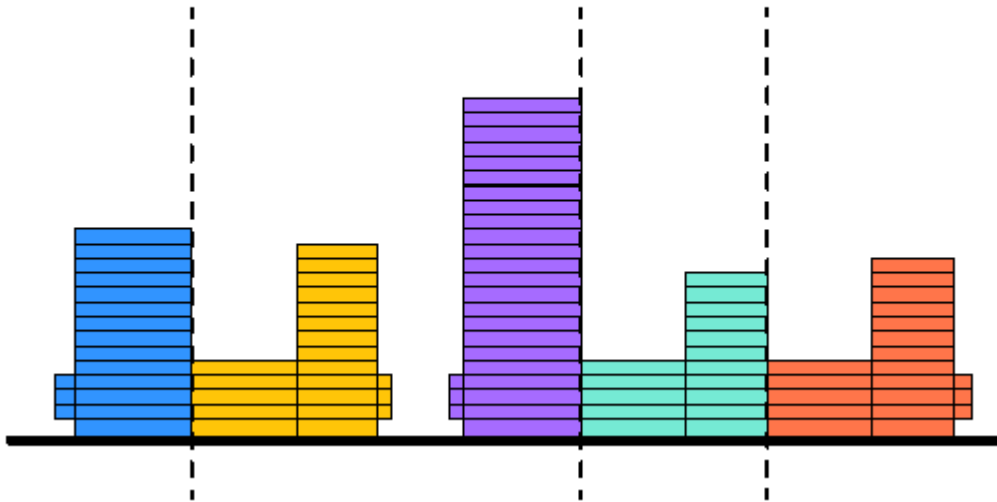
In de noordoosthoek van het plangebied, aan de zijde van de Koopmansstraat, is supermarkt van maximaal 550 m² bvo toegestaan. Dit is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'supermarkt'.

Ruimtelijke inpassing

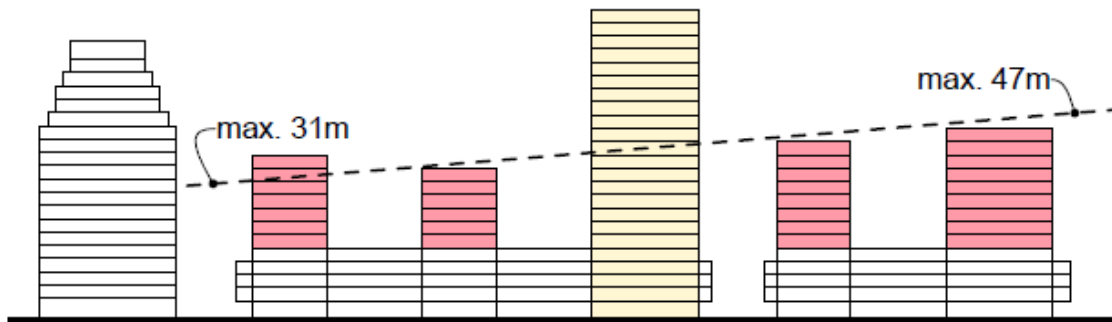
Het plangebied ligt op een centrale plek aan de rand van het Havenkwartier bij de Plaspoelpolder. Het plangebied is gelegen aan de groene Burgemeester Elsenlaan in het noordwesten en het Elsenburgerbos en de Vliet in het zuidoosten. Vanaf het plangebied is gedeeltelijk zicht op de haven.

Deze situatie nabij het water van de haven geeft aanleiding voor de verbijzondering in de vorm van een hoogteaccent, zoals bedoeld in het ruimtelijk kader (uit het Ontwikkelkader). In het plangebied komen twee gebouwen met vijf woontorens van 36 tot 72 meter hoog. Op de verbeelding is een maximum bouwhoogte opgenomen met een marge om bijvoorbeeld installaties mee te ontwerpen in het gebouw. Er is een woontoren van 22 etages wat het hoogteaccent vormt. In het ontwikkelkader is opgenomen dat het hoogteaccent in het noordwesten aan de rand van het plangebied tegen Burgemeester Elsenlaan 325 zou moeten komen. Gedurende de participatie en de uitwerking van het ontwerp is gezamenlijk met de gemeentelijke supervisor besloten dat het stedenbouwkundig beter is gebleken om dit hoogteaccent naar het midden te verplaatsen. De verschoven plek van het hoogteaccent komt het plan ten goede omdat het de doorgang door het bouwblok markeert. Bovendien is deze zichtbaar vanuit het assenkruis van de Plaspoelpolder. De extra hoogte van het meest westelijke bouwdeel slaat de compositorische brug naar het naastgelegen perceel, Elsenlaan 325.

De opbouw van de woontorens is gezien van west naar oost als onderstaand figuur 2.7.1. De paarse toren was de toren die het meest aan de westelijke zijde gepland was. Door de verplaatsing van deze toren naar het midden, is vervolgens de rode toren die in het midden stond naar het westen verschoven. Waar in eerste instantie de woontorens naast de oorspronkelijke locatie van het hoogteaccent richting het oosten opliepen, is dit nu dus niet meer het geval. Dit is weergegeven in figuur 2.7.2.



Figuur 2.7.1: Weergave architectonische gevellengtes (let op, afbeelding gespiegeld)



Figuur 2.7.2: Weergave hoogtes met links indicatie Burgemeester Elsenlaan 325

Daarnaast is in de verdere uitwerking van het ontwerp door de supervisor verzocht om de twee westelijke torens naar voren, dan wel naar achteren te schuiven om een meer speels ruimtelijk beeld te creëren. Op deze punten wijkt de ontwikkeling dus af van het ontwikkelkader.

In het Ontwikkelkader is aangegeven dat gebouwen architectonisch maximaal 50 meter lang mogen zijn. De bouwkundige breedte is meer dan 50 meter, maar figuur 2.7.1 toont dat de architectonische breedte van de torens daar onder blijft.

De woontorens zijn verbonden door een corridor die de verschillende daktuinen verbindt. Het ontwerp past binnen het ruimtelijk kader gelet op het realiseren van openbare ruimte binnen de bouwvlek, het hoofdzakelijk bouwen in de rooilijn en de differentiatie in hoogten afgestemd op de omgeving en de open doorsteek in het verlengde van de Steenplaetsstraat.

De entrees voor de bewoners zijn verdeeld over het kavel en bevinden zich zowel aan de Koopmansstraat en Burgemeester Elsenlaan, als aan de groene openbare ruimte tussen de blokken.

Beide gebouwen hebben plinten van 4,5 meter hoog. De plinten en de eerste etage worden voorzien van niet-woonfuncties. Hierbinnen zijn de volgende functies toegestaan; supermarkt, horeca, maatschappelijke voorzieningen, twee kleinschalige zelfstandige kantoren, dienstverlening, sportvoorzieningen en bedrijven geschikt voor functiemenging. Op de eerste en vijfde etage worden daktuinen beoogd. Woningen worden beoogd vanaf de eerste etage, inclusief in de woontorens, welke beginnen vanaf de 6e etage. In totaal worden 600 appartementen binnen het plangebied toegestaan. De appartementen krijgen diverse groottes, variërend van circa 30 tot 100 m² bvo. De menging van functies in de plint en eerste verdieping zorgt voor levendigheid.

Er is openbaar groen aan de noord- en zuidzijde en door een doorsteek. Verder is er voorzien in groen op de eerste en vijfde etages met dakterrassen, atriумы en pockettuinen. Een deel hiervan is openbaar toegankelijk en een deel alleen voor de bewoners. Hierdoor krijgt UrbanParks een groene uitstraling met mogelijkheden voor flora en fauna. Het groen zorgt er tevens voor dat water kan worden opgevangen en gaat hittestress tegen. De groenstructuur van het Havenkwartier wordt hier mee versterkt en dit biedt een aantrekkelijke woon- en verblijfskwaliteit voor bewoners en bedrijven.

Parkeren op eigen terrein is mogelijk onder het gebouw in de parkeergarage. De entree hiervan ligt aan de Koopmansstraat. Ook zijn er ruime fietsenbergingen beoogd in de garage en op de begane grond. Daarnaast zijn naar behoefte deelauto's beschikbaar in de mobiliteitshub.

Zie de onderstaande figuren voor de impressies van de gebouwen, weergegeven vanuit meerdere punten.



Figuur 2.8 Impressie van de beoogde ontwikkeling gezien vanaf de Burgemeester Elsenlaan (richting Noord)



Figuur 2.9 Impressie van de beoogde ontwikkeling gezien vanaf de Burgemeester Elsenlaan (richting Zuid)



Figuur 2.10 Impressie van de beoogde ontwikkeling gezien vanaf de Koopmansstraat

Beeldkwaliteit

De ontwikkeling past binnen de beeldkwaliteitscriteria van het Havenkwartier en het aanvullend opgestelde Beeldkwaliteitplan.

Vanwege de geschiedenis van het gebied als bedrijvig havengebied en de gewenste transformatie tot gemengd werk-woongebied stelt het ruimtelijk kader een stoere, industriële architectuur voor.

*bestemmingsplan "UrbanParks"
Toelichting c.q. Regels
vastgesteld*

Als basis tot de Rijswijkse hoogte gaat het ontwerp uit van een robuuste stedelijke plint van metselwerk. De volumes die op de plint staan, zijn moderner van vormgeving. Het witte raster zorgt voor een stoere, maar toch lichte, uitstraling. Een herkenbare route verbindt de openbare ruimte op maaiveld via de route naar de openbare daktuinen op de eerste verdieping en vervolgens via de atria met de daktuinen voor bewoners op de Rijswijkse hoogte.

Het complex bestaat uit verschillende bouwdelen, met terugspringende delen en pockettuinen. Bovendien zijn de gebouwen alzijdig vorm gegeven (geen achterkanten). Het plan is daarmee in lijn met de gestelde beeldkwaliteitseisen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Nationale Omgevingsvisie, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de Nationale Omgevingsvisie de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

1. dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
2. met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
3. waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
4. met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
5. waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
6. dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
7. waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
8. dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale-, regionale- en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In het gebied gelden geen rechtstreeks doorwerkende belangen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 en sectoraal getoetst in hoofdstuk 4, voorziet in de transformatie van een (deel van een) gemengd bedrijventerrein naar een gemengd gebied met wonen, bedrijven en voorzieningen. Dit binnen een ruimtelijk kader waarbij aandacht is voor groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Er zijn vanuit het rijksbeleid geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 2012, actualisering 2017)

Ieder ruimtelijk plan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Voor projecten buiten bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Dit is een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De geldende bestemming is hierbij vertrekpunt.

Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen of een functiewijziging van meer dan 500 m² kan worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Met dit bestemmingplan wordt het volgende programma mogelijk gemaakt:

	Aantal / m ² bvo	Stedelijke ontwikkeling
Woningen	600 woningen	ja

Bedrijven geschikt voor functiemenging, horeca, ondergeschikte horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, detailhandel in de vorm van een supermarkt of gemakswinkel, ondergeschikte detailhandel en kleinschalige zelfstandige kantoren.	totaal maximaal 4.500 m ² bvo	ja
---	---	----

Ondergeschikte functies worden niet gezien als stedelijke ontwikkelingen. Kantoren en dienstverlening zijn al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en worden daarom niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien.

De overige niet-woonfuncties worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling. Daarom is hierna de behoefte beschreven.

Beschrijving woningbehoefte

De grote woningbehoefte in Rijswijk blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming. Gelet op de druk op de woningmarkt worden nieuwe regionale afspraken gemaakt, waarin Rijswijk zich inzet voor de bouw van ruim 5.700 woningen.

Woningbehoefteraming (WBR 2021)

De grote regionale woningbehoefte blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR). De WBR 2019 ging nog uit van 57.420 woningen in de periode 2020 tot 2030. Uit de Woningbehoefteraming 2021 blijkt dat in de regio Haaglanden (waar Rijswijk deel van uitmaakt) in de periode 2021 tot en met 2030 nog 80.900 woningen nodig zijn. De regionale woningbehoefte komt circa 23.500 woningen (41%) hoger uit dan de prognose uit 2019.

Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
<i>Toebedeeld</i>	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
<i>Nog provinciaal toe te delen</i>		11.500	10.650	22.150	28.795
Zuid-Holland		115.150	106.650	221.800	288.340

Figuur 3.1: Prognose gewenste toename woningvoorraad (bron: WBR 2021 Provincie Zuid-Holland)

Woningmarktafspraken regio Haaglanden

De gemeenten in Haaglanden hebben met de in Haaglanden opererende woningcorporaties en de Provincie Zuid-Holland afgesproken Nieuwe (regionale) woningmarktafspraken op te stellen. Deze afspraken gaan over de woningbouwopgave van de afzonderlijke gemeenten in deze regio voor de periode 2019 t/m 2029 en specifiek over voldoende betaalbare woningvoorraad. De inzet van

Rijswijk is om in de periode 2019 t/m 2029 ruim 5.700 woningen toe te voegen. Het regionale Tussenakkoord waarin de aantallen woningen voor alle gemeenten is vastgelegd is ondertekend in december 2021.

De woningbehoefte is verder beschreven in de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4.6).

Beschrijving behoefte overige stedelijke functies

Een monofunctionele woonwijk is hier niet gewenst. Er is behoefte aan ruimte voor diverse stedelijke functies die ervoor zorgen dat een goed functionerend woon-, werk en leefgebied kan ontstaan. Dit is noodzakelijk voor de leefbaarheid.

De behoefte aan dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige zelfstandige kantoorruimte komt voort uit het groeiend aantal inwoners in het gebied die een eigen behoefte aan ondersteunende functies en werkgelegenheid met zich meebrengen. Alleen al met dit bestemmingsplan kan het aantal inwoners met circa 500 toenemen. Deze nieuwe bewoners hebben behoefte aan:

- ondersteunende functies die samen met de woonfunctie zorgen voor een goed functionerend stedelijk woon- en leefgebied.
- (behoud van) voldoende werkgelegenheid;
- levendige plinten met ruimte voor ontmoeting.

De algemene behoefte aan meer ruimte om goed te kunnen wonen, werken en verblijven blijkt uit het Ontwikkelkader Havenkwartier (2021). Er is sprake van grote leegstand in de Plaspoelpolder en in het Havenkwartier, waardoor het noodzakelijk is te kijken naar andere functies/mogelijke invullingen. Gelet op de grote woningbehoefte is transformatie en het toevoegen van woningen gewenst. De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om, als onderdeel van de versterking van de Plaspoelpolder, het Havenkwartier te transformeren van een monofunctionele bedrijvenlocatie met veel leegstand tot een aantrekkelijke plek waar het goed werken, wonen en verblijven is. Dat wil de gemeente doen door woningen te bouwen, de openbare inrichting sterk te verbeteren en het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken voor ondernemers. Dit is mogelijk door woningen toe te voegen en diverse niet-woonfuncties toe te staan in de onderste lagen van de gebouwen.

De behoefte aan een supermarkt is in Bijlage 2 (Bureau van der Weerd, d.d. juli 2021, Citysuper in het Havenkwartier) en Bijlage 3 (Bureau stedelijke planning, d.d. juli 2021) beschreven. De behoefte is verder beschreven in de economische strategie Rijswijk (zie paragraaf 3.4.7).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie (geconsolideerde versie 2022)

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

De provincie heeft zeven vernieuwingsambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door daarop in te zetten, wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland. Deze ambities zijn:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.

5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Daarnaast zet de provincie in op een ordening van knooppunten van functies, voorzieningen en infrastructuur die elkaar aanvullen en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren wordt op grond van het Bro artikel 3.1.6. de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing hiervan is ook van provinciaal belang.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie werkt aan een goed ingericht Zuid-Holland waar ruimte is voor nieuwe initiatieven.

Een provincie waar de inwoners met plezier, wonen, werken en recreëren. Nu en later.

Ingrepen die nu worden gedaan, hebben lange tijd effect. Wegen, bebouwing en recreatiegebieden gaan decennia lang mee.

Daarom is het van belang dat deze ontwikkelingen zorgvuldig gebeuren met aandacht voor de omgeving. Met het beleid over ruimtelijke kwaliteit wordt gestimuleerd dat initiatiefnemers zoveel mogelijk voortbouwen op de bestaande kwaliteiten, en daarmee op de identiteit, van Zuid-Holland. Dus sterker maken wat al sterk is. Daarbij hoort: de juiste ontwikkeling op de juiste plek.

Ruimtelijke kwaliteit gaat daarom niet over een 'mooie', maar over 'de beste' oplossing. Een plan past in de omgeving, voegt iets toe en kan lange tijd mee. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met het gebruik, de beleving en het beheer en onderhoud.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie (zie paragraaf 3.2.2 artikel 6.9 lid 5).

Toetsing

In dit geval is sprake van 'inpassen' binnen bestaand stedelijk gebied. De functie wijzigt van bedrijventerrein naar gemengd werk-woongebied, maar er is geen sprake van een nieuw stedelijk gebied. Er is geen wijziging in de structuur van het gebied.

Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

De provincie streeft naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal en bovenregionaal schaalniveau. Daarbij wordt ingezet op beter benutten en duurzaam functioneren van bestaande bedrijventerreinen en op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijven.

Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 schept de provincie de mogelijkheid van transformatie en functiemenging om te transformeren, om beter te kunnen inspelen op de vraag, onder andere naar gemengde woon-werkmilieus en vestigingsplaatsen voor nieuwe economie (gericht op energie, circulair en digitalisering). Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 3 is functiemenging alleen mogelijk wanneer de belangen van bedrijven niet worden geschaad.

Bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn van milieucategorie 3 en hoger en watergebonden bedrijven, mogen worden getransformeerd naar een andere functie. Het aantal hectare dat wordt getransformeerd, moet door de gemeente wel worden gecompenseerd.

Toetsing

Het realiseren van gemengde woon-werkgebieden voldoet aan het provinciale beleid. Omdat er voldoende ruimte voor bedrijven en voldoende werkgelegenheid moet blijven, is voor transformatie van een bedrijventerrein een compensatieplan noodzakelijk (zie paragraaf 3.2.2). Binnen het plangebied is in de huidige situatie echter geen bedrijvigheid aanwezig. Dit hoeft dan ook niet gecompenseerd te worden. In het kader van een gemengd werk-woongebied zijn bedrijven geschikt voor functiemenging toegestaan binnen de bestemming gemengd (artikel 4.7.5). Na overleg met de provincie Zuid-Holland, is besloten alvast een begin te maken met een compensatieplan voor het Havenkwartier. Door Wissing is 2 april 2024 de notitie 'Compensatieplan bedrijven Havenkwartier' opgesteld. Op basis van dit compensatieplan kan geconcludeerd worden dat voor fase 1, meer speciaal voor de gronden van het bestemmingsplan UrbanParks, geen compensatieplicht bestaat. De integrale notitie is opgenomen in bijlage 24.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 2022)

De omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II van de Omgevingsverordening en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
- a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 - aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 - indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Lid 8 t/m 12 zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.

Toetsing

Het gebied is door de provincie in haar omgevingsvisie niet aangemerkt als bedrijventerrein maar maakt wel onderdeel uit van het Havenkwartier. In dit geval is door de toevoeging van wonen sprake van inpassen. Het inpassen naar een gemengd woon- en werkgebied is regionaal afgestemd. Behoud van werkgelegenheid en het voldoen aan de grote woningbehoefte zijn speerpunten.

Figuur 3.2 geeft een uitsnede van kaart 14 in bijlage II van de omgevingsverordening weer. Op deze kaart zijn gebieden aangegeven waar specifieke beschermingscategorieën gelden. Het plangebied is aangegeven met een rode pijl. Voor het plangebied geldt geen specifieke beschermingscategorie.

Toetsing

De ontwikkeling is in paragraaf 3.1.2 getoetst aan de ladder.

Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.

Toetsing

De regels van dit bestemmingsplan sluiten de bouw van sociale huurwoningen niet uit. Als een omgevingsvergunningaanvraag voorziet in de bouw van sociale huurwoningen, moet voldaan worden aan de parkeernorm van artikel 6.10b.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Toetsing

Het plan voldoet aan dit lid, zie paragraaf 4.2.

Artikel 6.10f Functiemenging

Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt functiemenging mogelijk gemaakt. Dit is geborgd in de regels in artikel 4.7.5

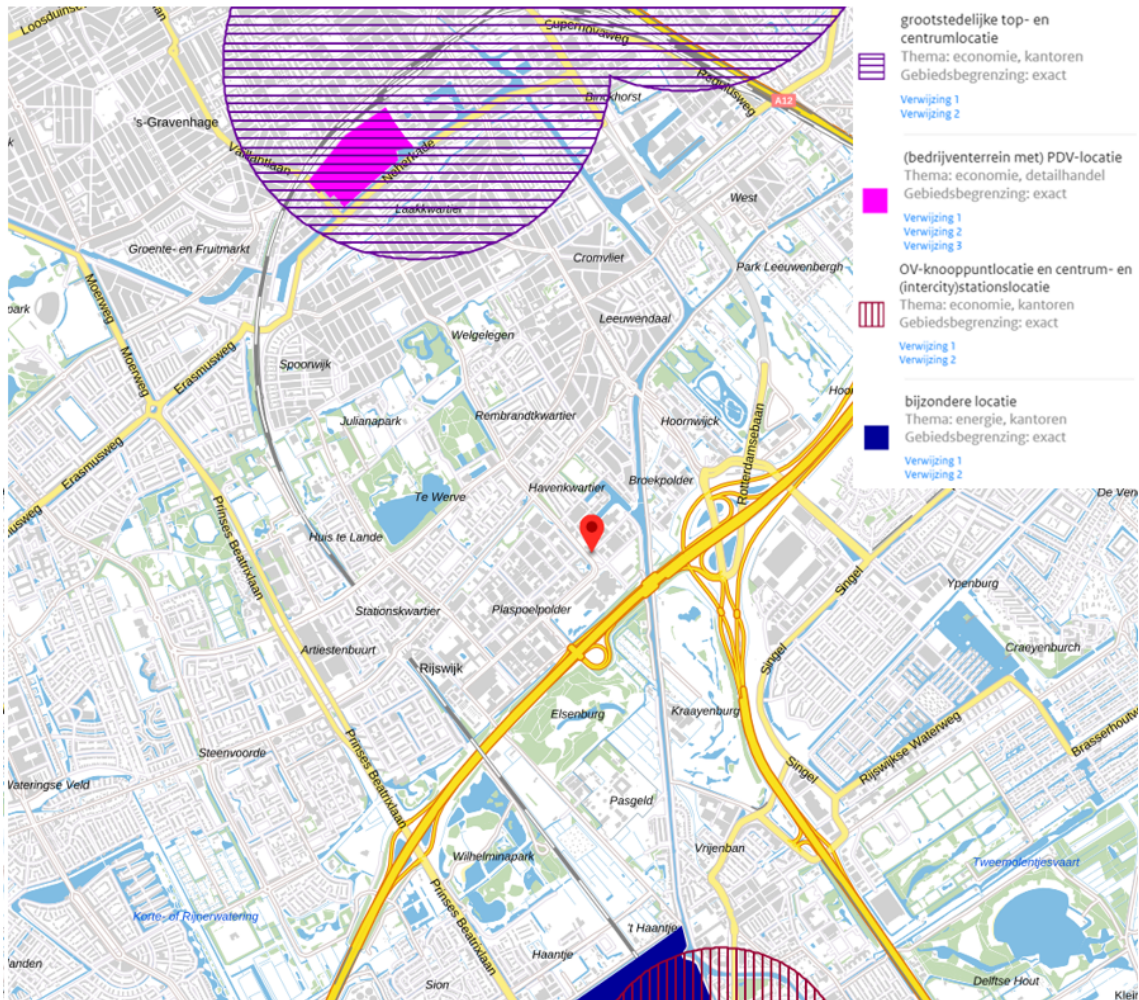
Artikel 6.11 Kantoren

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:
 - a. binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - b. binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;
 - c. binnen de bijzondere locaties, waarbij de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits passend in het profiel van deze locaties.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;
 - b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging, voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
 - c. gemeentehuizen en -kantoren;
 - d. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf; en
 - e. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

Toetsing

In het plangebied worden uitsluitend twee kleinschalige kantoren toegestaan met een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² bvo per vestiging. De ontwikkeling is in overeenstemming met de omgevingsverordening. In het Havenkwartier (cluster) worden in totaal niet meer dan 5 kantoren toegestaan (waarvan dus 2 in het plangebied).

Figuur 3.3 geeft een uitsnede van kaart 10 in bijlage II van de Omgevingsverordening. Het plangebied is geen grootstedelijke top- en centrumlocatie en ligt niet binnen een OV-knooppunt locatie zoals aangegeven op kaart 10. Het plangebied is op kaart 10 niet aangegeven als een bijzondere locatie.



Figuur 3.3: Uitsnede van kaart 10 uit bijlage II van de Omgevingsverordening

Artikel 6.13 Detailhandel

1. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
 - a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 - b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 - c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
2. De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Omgevingsprogramma en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
 - b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
 - c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

- adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:
 - a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - 1°detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 2°detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3°meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - 4°tuincentra;
 - 5°bouwmarkten;
 - b. kleinschalige detailhandel:
 - 1°in de vorm van een gemakswinkel;
 - 2°bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - c. ondergeschikte detailhandel:
 - 1°in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - 2°bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
 - 3°bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
 - d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
 - e. kringloopwinkels;
 - f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.
 4. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloer oppervlak.
 5. Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:
 - a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
 - b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Toetsing

Binnen het Havenkwartier wordt detailhandel alleen toegestaan in de vorm van één buurtsupermarkt en ondergeschikte detailhandel. Binnen UrbanParks wordt een supermarkt met een maximale oppervlakte van 400 m² winkeloppervlak (= 550 vierkante meter bruto vloeroppervlak) mogelijk gemaakt. Deze kleine supermarkt past binnen het detailhandelsbeleid. Binnen het Havenkwartier worden 2500 woningen toegevoegd. Dit is gelijk aan een nieuwe gemengde woonwijk. Voorzieningen worden toegevoegd in de plint, waaronder een kleine supermarkt. Deze voorzieningen zijn vergelijkbaar met een winkelconcentratiegebied.

De behoefte hieraan is onderzocht (zie bijlagen 2 en 3).

Ook wordt ondergeschikte detailhandel mogelijk gemaakt zoals genoemd onder 6.13 lid 3 onder c sub 1 en 2.

Artikel 6.27a risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
 - b. overstroming;
 - c. hitte
 - d. droogte;
- alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing

In paragraaf 4.14 wordt ingegaan op duurzaamheid inclusief klimaatadaptatie. In UrbanParks wordt natuurinclusief en duurzaam gebouwd. Op het gebied van energie wordt dan ook ingezet op zonnepanelen met vegetatiedaken. De dakopbouw binnen het ontwerp is een integraal systeem waar op de hoger gelegen vegetatiedaken water kan worden gebufferd.

In het ontwerp is opgenomen dat de daktuinen en groenblauwe vegetatiedaken het hemelwater kunnen bufferen en vervolgens geleidelijk af kunnen voeren. Het hemelwater wordt vervolgens gebruikt om de planten en bomen van water te voorzien. De groenblauwe vegetatiedaken bevorderen tevens de luchtkwaliteit en biodiversiteit.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Strategie Werklocaties 2019 - 2030 (MRDH)

Het regionale beleid ten aanzien van werklocaties is beschreven in de Strategie Werklocaties 2019-2030 (MRDH). De strategie stuurt op kwaliteit van de werklocaties, marktevenwicht in vraag en aanbod naar werklocaties en verduurzaming.

In de regionale Strategie Werklocaties is de grote opgave voor voldoende werkgelegenheid een belangrijk speerpunt. Tot 2030 groeit het inwoneraantal van de metropoolregio Rotterdam Den Haag met bijna een half miljoen mensen. Wonen en werk zijn daarmee grote uitdagingen in een gebied met beperkte ruimte. De bouw van woningen kan niet ten koste gaan van bedrijfsruimte en daarvoor zijn er lokaal- en regionale afspraken nodig om voldoende bedrijfsruimten te behouden. Zowel extra banen als extra woningen zijn bepalend voor de verdere ontwikkeling van de MRDH. De bedrijventerreinen zijn daarbij bedoeld voor bedrijven die zich niet met de woonfunctie verhouden. Werkgelegenheid is belangrijk voor de leefbaarheid in een stad. Daarom worden in dit gebied bedrijven die zich goed verhouden met de woonfunctie mogelijk gemaakt.

Met het beleid voor bedrijventerreinen stuurt de regio op evenwicht tussen vraag en aanbod, en borgt duurzame vitaliteit. Het marktevenwicht is redelijk in balans, maar in sommige gebieden gaat de uitgifte bovengemiddeld snel. Een aantal trends zijn innovaties en verduurzaming en functiemenging. Dit leidt tot het ontstaan van stedelijke interactiemilieus: bedrijven en stedelijke voorzieningen komen hierin gemengd voor. Met name in de Haagse regio geldt een problematisch tekort aan kleinschalige vestigingsmilieus.

Toetsing

Transformatie van het Havenkwartier naar een multifunctionele werk-woonlocatie is regionaal

afgestemd op grond van de Strategie Werklocaties MRDH en de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de regionale ambities en past uitstekend in de geformuleerde strategie van herstructurering van bestaande bedrijfslocaties. Plaspoelpolder (inclusief Havenkwartier) is specifiek aangemerkt als transformatielocatie, van bedrijventerrein naar een mix van werken en wonen. Er wordt een woonlocatie gecreëerd in een stedelijk interactiemilieu. Dit voldoet aan het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 + addendum

De Toekomstvisie Plaspoelpolder is op 7 februari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en duidt het Havenkwartier aan als een potentieel "aangenaam verblijfsgebied met functies als wonen, werken, horeca en maatschappelijke functies.

De Toekomstvisie geeft richting om het gebied verder te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Plaspoelpolder moet zich in de toekomst ontwikkelen tot een stedelijk interactiemilieu. In een stedelijk interactiemilieu gaan werken, wonen en verblijven hand-in-hand. De ruimtelijke structuur die opgebouwd is volgens een kruis is hierbij leidend. Werken vindt hierin plaats in het hart van het gebied, terwijl in de gebieden die grenzen aan woningen een gemengd woon-werkmilieu ontwikkeld wordt. Het doel is om het gebied meer integraal onderdeel uit te laten maken van de stad.



Figuur 3.4: Visiekaart Plaspoelpolder

In 2019 is een addendum voor de Toekomstvisie vastgesteld. Voor het Havengebied is het beleid niet veranderd. Er komen op basis van het Addendum meer gebieden bij in Plaspoelpolder waar wonen mogelijk wordt, zoals Kesslerpark en omgeving, de Bordewijkzone, de Broodfabriek en omgeving en de zone Churchillaan. Het Havengebied en daarna Kesslerpark/Churchillaan krijgen daarin prioriteit in tijd gezien. Bij deze ontwikkelingen wordt coördinatie opgezet in personele capaciteit, aanbod in woningen en leefbaarheid/(bouw-)verkeer.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt een woonlocatie en bedrijfsvoering in het Havenkwartier mogelijk. Hierdoor komt er een grotere menging tussen werken, wonen en verblijven. Dit is in lijn met de

uitgangspunten van de Toekomstvisie.

3.4.2 Uitvoeringsagenda Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020 - 2023

Doel van de uitvoeringsagenda Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder is een toekomstbestendig en modern kennis- en werklandschap te realiseren, waarin werken, leren, ontspannen en wonen met elkaar samen gaan, in een dynamische, gezonde en groene omgeving. Doelstelling van het havenkwartier is een gemengd levendig gebied.



Figuur 3.5: Uitvoeringsprogramma Plaspoelpolder 2020-2023

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt een levendig gemengd gebied mogelijk en geeft daarmee invulling aan de Uitvoeringsagenda.

3.4.3 Ontwikkelkader Havenkwartier (2021)

Doel van het ontwikkelkader is de ontwikkeling van het Havenkwartier in Rijswijk tot gemengd werk- en woongebied. Hiermee kan worden voorzien in de woningbehoefte, met behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid. De bestaande bedrijvigheid (80.000 m² o.a. Harbour Village) blijft behouden of wordt vernieuwd. Er worden 2.000 tot 2.500 woningen gerealiseerd door leegstaand of verouderd vastgoed te slopen of te transformeren. De bestaande oppervlakte aan kantoren (40.000 m²) komt te vervallen. Ongeveer 10.000 m² bedrijfsruimte en 20.000 m² kantoorruimte mag getransformeerd worden naar voorzieningen, zoals een hotel/ businesscentre (Sijthofflocatie), restaurant/café, buurtsupermarkt en medische voorzieningen. Het water en de kades worden heringericht tot stadshaven en waterpleinen.

Schema functies en dichtheid (bvo=bruto vloer oppervlak, fsi (floor space index)=m2 bvo gedeeld door m² terrein)

NU, CIRCA	STRAKS, CIRCA
3 woningen	2000-2500 woningen (95-120 woning/hectare)
40.000 m² bvo zelfstandige kantoren	0 m² bvo zelfstandige kantoren
80.000 m² bvo bedrijfsruimte	70.000 m² bvo bedrijfsruimte
0 m² bvo voorzieningen	30.000 m² bvo voorzieningen
0,6 FSI (m² vloeroppervlak/m² terrein)	1,9 FSI (referentie Masterplan In de Bogaard)

Figuur 3.6: Schema functies en dichtheid Havenkwartier. In de huidige situatie betreffen het 65 woningen in plaats van 3 (bron: Ontwikkelkader Havenkwartier)

Ruimtelijk kader

Een belangrijk onderdeel van het Ontwikkelkader is het Ruimtelijk Kader. Dit Kader gaat niet alleen in op de stedenbouwkundige aspecten van de opgave, de samenhang tussen de gebouwde percelen en de openbare ruimte, maar formuleert ook ambities op de aspecten duurzaamheid en mobiliteit. Bij dit Ruimtelijk Kader hoort een faseringskaart met informatie over initiatieven in het gebied en een voorstel over de gefaseerde ontwikkeling. Deze faseringskaart is weergegeven in paragraaf 2.2.2.

Het ontwikkelkader bevat het ruimtelijk kader. Hierin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd. Het ruimtelijk kader bestaat uit een raamwerk voor de openbare ruimte en richtlijnen voor een flexibele invulling van de bouwvelden. Deze komen voort uit de ambities die volgens gemeente Rijswijk van belang zijn om het Havenkwartier verder te ontwikkelen naar een duurzaam en gemengd Havenkwartier. Verder bevat het ontwikkelkader beeldkwaliteitscriteria. Dit is uitgewerkt in paragraaf 2.2.2. In bijlage 1 is aangetoond dat voldaan wordt aan de compensatieregel. Door de verschuiving van de toren ontstaat een afwijking van minder dan 2%. Dit wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht, omdat in afwijking van het ontwikkelkader het hoogteaccent naar het midden van het bouwblok is verplaatst.

Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van fase 1B. Hier zijn woningen, bedrijven en voorzieningen gewenst. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde transformatie en sloop-nieuwbouw mogelijk. De functionele en ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan volgen uit het ontwikkelkader inclusief ruimtelijk kader. Dit is beschreven in 2.2.2 Hiermee is de ontwikkeling in lijn met het vastgestelde ontwikkelkader.

3.4.4 Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk

De Woningwet schrijft voor dat een gemeente die haar aanvragen om een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk toetst aan 'redelijke eisen van welstand', een welstandsnota moet vaststellen met daarin de criteria waaraan de omgevingsvergunningsplichtige bouwplannen moeten voldoen. Tevens bepaalt de Woningwet dat de gemeenteraad kan besluiten een gebied aan te wijzen waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Tot slot heeft de gemeente Rijswijk de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie in de bouwverordening opgenomen.

In de welstandsnota zijn op zo concreet en objectief mogelijke wijze welstandscriteria met betrekking tot het bouwen vastgelegd. Naast welstandscriteria voor monumenten, zijn er algemene welstandscriteria en objectgerichte welstandscriteria opgenomen. Tot slot zijn de (bestaande) volkstuincomplexen als welstandsvrije gebieden aangewezen.

Toetsing

Het havenkwartier valt onder het reguliere welstandsniveau. Hiervoor gelden de algemene toetsingscriteria en zijn er specifieke objectcriteria. De objectcriteria gaan over veel voorkomende (kleine bouwwerken) zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen. Alle ontwikkelingen worden wel aan de algemene toetsingscriteria getoetst. De algemene toetsingscriteria uit de welstandsnota zijn als volgt:

Uitgangspunt voor de algemene welstandscriteria is de aanname dat de kwaliteit van een gebouw is gerelateerd aan de volgende criteria:

- A. Stedenbouwkundige samenhang
- B. Evenwichtig gevelbeeld
- C. Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Onderstaand worden deze criteria toegelicht.

criterium A: **Stedenbouwkundige samenhang**

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- het bouwwerk passend is in de bestaande of toekomstige omgeving
- de kwaliteit van het openbaar gebied wordt gerespecteerd of versterkt
- de bestaande doorzichten en zichtlijnen gerespecteerd worden
- bij markante en belangrijke stedenbouwkundige plekken voldoende
- uitdrukking wordt gegeven aan het belang van de locatie

criterium B: **Evenwichtig gevelbeeld**

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- het karakter van de bestaande gevelwanden wordt gerespecteerd of versterkt
- de verhoudingen in de gevels evenwichtig van opbouw zijn
- eventuele ingrepen in een bestaande gevel in goede verhouding tot elkaar en tot het geheel van de gevel staan.

criterium C: **Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik**

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- de detaillering en het materiaalgebruik het karakter van het bouwwerk ondersteunen
- het kleurgebruik afgestemd is op de omgeving
- de architectonische eenheid als geheel (gevelwand, blok of straat) in evenwicht is of blijft
- de bij het bouwwerk behorende erfafscheidingen afgestemd zijn op het gebouw en op de omgeving.

Op basis van deze criteria is voor de ontwikkeling van het Havenkwartier een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 3.4.5). De Welstandscommissie betreft beeldkwaliteitsplannen in haar overwegingen/beoordeling komend tot haar advies. Voor de eisen ten aanzien van welstand wordt dan ook verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier in paragraaf 3.4.5.

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan Het Havenkwartier (2022)

Het beeldkwaliteitsplan bouwt voort op het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' uit het Ontwikkelkader voor het Havenkwartier. In dit beeldkwaliteitsplan Havenkwartier zijn ten aanzien van de bebouwing en openbare ruimte de essentiële randvoorwaarden en beoogde uitgangspunten opgenomen. In specifieke situaties biedt dit document ruimte voor maatwerk. De openbare ruimte wordt globaler behandeld zodat deze later kan worden uitgewerkt in de vorm van inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor deze inrichtingsplannen.

Passages uit het beeldkwaliteitsplan

In het algemeen geldt dat gebouwen alzijdig zijn. Aan- en opbouwen worden voorkomen doordat alle (technische) voorzieningen inpandig worden opgelost. De enkelvoudige volumes die zo

bestemmingsplan "UrbanParks"
Toelichting c.q. Regels
vastgesteld

ontstaan, met materialisatie die de hoek om gaat, zorgen voor samenhang binnen het plangebied en een aantrekkelijke aanblik ook van buitenaf. Speciale aandacht gaat uit naar de aanhechting van de gebouwen op de grond en de dakbeëindiging.

Het streven is naar gebouwen die sterk bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad op ooghoogte.

Voor een aantrekkelijke omgeving is het wenselijk dat er een goede overgang gemaakt wordt tussen gebouwen en openbare ruimte. Wanneer gebouwen betrokken zijn op de straat wordt de omgeving meer aantrekkelijk, veilig en samenhangend. Zeker in watersteden is er een nauw verband tussen bebouwing en ruimte. Gebouwen maken de ruimte.

Voor het Havenkwartier wordt daarom voorgesteld te bouwen in de rooilijn, woningen en bedrijfsruimtes aan de straat te realiseren en om extra zorg te besteden aan de plinten en de hoeken van gebouwen. Daar waar bedrijfsruimtes aan de straat staan is een transparante en geactiveerde plint gewenst. Hierdoor wordt de identiteit naar buiten gedragen en wordt anonimiteit voorkomen. Rijen met gesloten roldeuren dragen niet bij aan de kwaliteit van dit gebied. In alle gevallen spreekt hieruit een zorg vanuit de bebouwing naar de openbare ruimte. Een betrokkenheid die de kwaliteit van het gebied ten goede komt.

De hogere gebouwen zijn een toevoeging aan de basislaag met Rijswijkse hoogte. De hoge gebouwen zijn in principe alzijdig en slank. Van de hoogbouw wordt een bepaalde abstractie en ingetogenheid verwacht die bijdraagt aan lichtheid en schaalloosheid van de gebouwen. Specifiek wordt gekeken naar de overgangen in de gevel. Van openbare ruimte naar plint, van plint naar basisvolume, van basisvolume naar toren en tenslotte de verticale beëindiging van de gebouwen. Hoe ingetogener de gebouwen hoe meer nadruk komt te liggen op deze overgangen. Hier verandert de ruimtelijkheid van het gebouw en ontstaan functionele en dus architectonische mogelijkheden. Op de overgangen kunnen accenten gemaakt worden in uitstraling, programma en volume.

De overgang tussen basisvolume en hoogbouw speelt een rol voor de functionaliteit van het basisvolume en voor de effecten van wind en schaduw op de grond. Gevoelsmatig kan hier een menselijke maat worden neergezet en het 'gewicht' van de bovenliggende massa minder voelbaar worden gemaakt.

De overgang tussen basisvolume en toren kan op meerdere manieren worden vormgegeven waarbij in principe de hoogbouw in de tweede lijn ligt. Het daklandschap is integraal deel van de bouwopgave en wordt beschouwd als vijfde gevel. Het daklandschap dient aanvullend op de primaire dakfunctie (beschutting) benut te worden als: buitenruimte, groen of regenwaterbuffer.

Toetsing

In paragraaf 2.2.2 is ingegaan op de beeldkwaliteit binnen het plangebied waaruit blijkt dat er sprake is van een gewenste beeldkwaliteit binnen het plangebied. Het beeldkwaliteitplan vormt samen met de welstandsnota het toetsingskader bij de welstandstoets in het kader van de uiteindelijke vergunningaanvraag.

3.4.6 Woonvisie Rijswijk 2015-2025, actualisatie 2021

Op 26 november 2015 is de nieuwe gemeentelijke woonvisie 'Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk' vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2025 beschreven. De woonvisie is in 2021 geactualiseerd gelet op de huidige woningmarktsituatie. Het is crisis op de woningmarkt. De vraag naar woningen is groot en het aanbod blijft achter. De doorstroming stagneert. Voor veel mensen is het vinden van een (andere) woning erg lastig. Veel mensen wonen nu in niet ideale woonomstandigheden. Als gevolg van de woningtekorten ziet de gemeente almaar oplopende huur- en koopprijzen. Vooral in het segment van de lagere middenhuur (tot ca. € 1000,-) zijn grote tekorten.

De nieuwe ambities zijn:

- De komende jaren een fors aantal woningen toevoegen.
- Zorgen voor een woningvoorraad waarin alle doelgroepen voldoende aan bod komen.
- Prioriteit aan het toevoegen van middeldure huur- en koopwoningen.
- De doelgroepenvoorraad beperkt uitbreiden. Het aandeel in de totale voorraad neemt af.
- De leefbaarheid en sociale cohesie in wijken verbeteren en zorgen voor een meer gemêleerde woningvoorraad.

Het streven om de woningvoorraad veelzijdiger te maken is in onderstaande tabel vertaald naar streefpercentages per prijssegment voor 2030.

Percentuele verdeling van de woningvoorraad naar prijssegment

	Doelgroepen voorraad	Middeldure segment	Dure segment
2019	52%	24%	24%
2030	43%	29%	28%

Doelgroepensegment = sociale (DAEB) woningen van corporaties + particuliere goedkope huurwoningen (huur < € 752,-*) + goedkope koop (< € 190.000,- *)

Middeldure segment = huurwoningen tot € 1.000,-* + koopwoningen tot € 325.000,-* (Nationale hypotheekgarantie NHG grens).

Dure segment = huurwoningen > € 1.000,-* + koopwoningen > € 325.000,-*

*prijspeil 2021

Figuur 3.7: Streefpercentages woningvoorraad

Het Havenkwartier is aangewezen als transformatiegebied + sloop-nieuwbouw. Hierbij bestaat de doelgroep uit werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens en huishoudens met midden- en hogere inkomens.

Toetsing

Het Havenkwartier is aangewezen als transformatiegebied wat inhoudt dat naast werken de functie wonen een prominente plek krijgt. Woningen worden zowel toegevoegd door transformatie van leegstaand vastgoed als door sloop- nieuwbouw. De realisatie van appartementen sluit hierbij aan. In UrbanParks zullen appartementen in diverse prijsklassen aangeboden worden waarvan tenminste 50% betaalbaar. Naast diverse prijsklassen worden de appartementen in diverse oppervlaktes variërend tussen de 30 m² en 100 m² aangeboden.

3.4.7 Economische strategie Rijswijk (2023)

De gunstige ligging en goede bereikbaarheid onderscheidt Rijswijk van veel andere plaatsen. Door deze eigenschappen beter te benutten, wil de gemeente ervoor zorgen dat in 2030 de werkgelegenheid in de gemeente stabiel, sterker geworteld en diverser is dan ooit. Dat zorgt er mede voor dat Rijswijk dan een duidelijke, onderscheidende positie in de regio heeft.

Er zijn vier hoofdlijnen voor de strategie:

1. Sterk profiel;
2. Sterk netwerk;
3. Sterke structuur;
4. Sterke kerngebieden.

Vanwege flexibilisering van de economie (andere werkvormen, mengvormen van detailhandel, horeca en internetwinkels etc.) is het belangrijk om in te zetten op sterke gebieden. Zo zijn er in de Rijswijkse werk- en winkelgebieden een aantal substantiële (en niet makkelijk op te lossen) opgaven rond o.a. leegstand en verduurzaming. Er is veel vraag naar ruimte voor werken in de

regio, maar de Plaspoelpolder weet daar nog niet van te profiteren.

Ruimtedruk en behoefte aan informele milieus en functiemenging

Internationaal, maar zeker ook in de provincie Zuid-Holland, is er sprake van een 'trek naar de stad'. Dit leidt tot een toenemende ruimtedruk in steden en een forse woningbouwopgave, die wordt versterkt door demografische trends (ouderen wonen langer thuis, toename alleenstaanden).

In de moderne kenniseconomie neemt de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals bedrijfsverzamelconcepten in stadscentra of in woonwijken, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties vertaalt zich dit in een vraag naar meer functiemenging, bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken en extra voorzieningen (zoals horeca, kinderopvang, fitness etc.).

Er is steeds meer sprake van meervoudig ruimtegebruik of dubbel grondgebruik. Omdat ruimte steeds schaarser wordt en er steeds meer belang wordt gehecht aan de kwaliteit van die ruimte, vormt dubbel grondgebruik een mooie oplossing.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan wordt ingezet op behoud van werkgelegenheid in de transformatie naar een gemengd levendig gebied. Binnen UrbanParks is sprake van meervoudig grondgebruik. In de plint en op de eerste verdieping worden niet-woonfuncties mogelijk gemaakt: bedrijven geschikt voor functiemenging, horeca, ondergeschikte horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, detailhandel in de vorm van een supermarkt, ondergeschikte detailhandel en kleinschalige zelfstandige kantoren. Op de verdiepingen van de gebouwen worden woningen gerealiseerd. Meervoudig grondgebruik past binnen het ontwikkelkader Havenkwartier en de Economische strategie.

3.4.8 Stadsvisie Rijswijk 2030

In de stadsvisie zijn de ambities voor Rijswijk beschreven, waarbij drie gebieden zijn onderscheiden waarbinnen de verschillende, toekomstige vraagstukken het best kunnen worden ondergebracht: de pijlers sociaal, ruimtelijk en economisch.

In de Stadsvisie zijn als keuzes opgenomen:

- het transformeren van leegstaande bedrijven en kantoorpanden naar woningen;
- de Plaspoelpolder krijgt meer woon- en andere functies;
- groen en water worden op meer creatieve manieren geïntegreerd in stedelijke gebieden.

Toetsing

De ontwikkeling van het Havenkwartier en de beoogde ontwikkeling sluit hier op aan. Het betreft het transformeren van een kantoorlocatie en onbebouwde gronden naar twee woongebouwen met bedrijven en voorzieningen in de plinten en (groene) verblijfsgebieden die deels openbaar zijn. De ontwikkeling vormt de begrenzing van het Havenkwartier. Dit draagt bij aan een nieuwe invulling van dit gebied, waarbij meer nadruk op verblijfskwaliteit wordt gelegd.

3.4.9 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. In 2023 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 automobieliteit 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.

Toetsing

In dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen planologisch geborgd. Voor de ontwikkelingen in het Havenkwartier zijn specifieke parkeernormen vastgesteld. In paragraaf 4.2 is getoetst aan deze normen. Hierin blijkt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

3.4.10 Mobiliteitsprogramma 2040

Economische groei leidt tot mobiliteit en mobiliteit leidt tot economische groei, tot een bepaald punt. In de Randstad en dus ook in Rijswijk is het punt bereikt dat dit geen vanzelfsprekendheid meer is. Het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 zet de lijnen uit waarlangs de mobiliteit in Rijswijk zich zou moeten ontwikkelen om in de toekomst als stad bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig te zijn.

De opgave binnen de gemeente is het volgende:

- Toenemende drukte en verstedelijking.
- Negatieve effecten van mobiliteit: toenemende verkeersonveiligheid, slechte luchtkwaliteit en geluidshinder.

Binnen de gemeente wordt er geprioriteerd volgens het STOMP-principe. (STOMP: S=stappen, lopen, T=trappen, fietsen, O=openbaar vervoer, M= Mobility as a service, deelmobiliteit en P=privéauto). Daarbij gaat voetganger voor fiets, fiets voor openbaar vervoer en openbaar vervoer voor auto. Bijvoorbeeld: als een hoofdnet fiets een hoofdnet auto kruist, heeft het hoofdnet fiets voorrang. Deelmobiliteit heeft bovendien de voorkeur boven eigen autobezit.

Toetsing

In paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren is ingegaan op het aspect mobiliteit. Het bestemmingsplan maakt een parkeergarage/kelder mogelijk om de parkeerbehoefte te realiseren. De wens is om een deel van de parkeerbehoefte op te vangen in een mobiliteitshub buiten het plangebied. Dit om enerzijds het aantal verkeersbewegingen in het gebied te beperken en anderzijds duurzaam om te gaan met de gebouwde omgeving. Deze mobiliteitshub wordt dan binnen een loopafstand van circa 500 meter gerealiseerd. Op deze locatie worden parkeerplaatsen voor deelauto's gerealiseerd. Met het faciliteren van het gebruik van de deelauto's wordt aangesloten bij het

gemeentelijk mobiliteitsprogramma.

3.4.11 Groenbeleidsplan 2010 - 2020

In 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 komt te vaak op de tweede plek. Met het groenbeleidsplan krijgt het weer de plek op de kaart van Rijswijk die het verdient. De groenstructuur van Rijswijk is de basis en dus het fundament van het groenbeleidsplan. Die groenstructuur bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur en duurzaam, verbinden en beleven zijn de leidende principes.

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.

Toetsing

De bomen aan de Burgemeester Elsenlaan horen tot de hoofdbomenstructuur en de bomen aan de Koopmansstraat horen tot de bomenstructuur. De bomen/groenstructuur langs de Burgemeester Elsenlaan vormen ook een primaire natuurverbinding volgens het Groenbeleidsplan. Wanneer er vanwege de sloop van het gebouw kap van bomen moet plaatsvinden dient er te worden onderzocht of dit invloed heeft op de bomenstructuur en natuurverbinding uit het Groenbeleidsplan. Uitgangspunt is dat de bomenstructuur en de ecologische zone niet wordt aangetast. Als dit technisch niet mogelijk is worden vooraf herstel afspraken gemaakt.

De groenstructuur zal met name rondom het plangebied vorm krijgen, als onderdeel van de ontwikkeling van het Havenkwartier. Op en aan de gebouwen is wel aandacht voor het realiseren van meer groen. Dit is beschreven in 2.2.3. UrbanParks maakt onderdeel uit van de primaire ecologische zone: Landgoederenzone-Elsenburger Bos. Bij groen- en natuurinclusiviteitsaspecten van het plan zullen naast de uitgangspunten van Tauw ook de doelsoorten van de ecologische verbinding uitgangspunt zijn.

3.4.12 Retail- en horecabeleid gemeente Rijswijk

Eind juni 2023 is het retail- en horecabeleid voor de gemeente Rijswijk vastgesteld. Mede gezien de veranderende ontwikkelingen binnen de retail- en horeca had de gemeente behoefte aan een gemeentebreed beleid op dit gebied. Het beleid biedt onder meer uitgangspunten voor het kunnen beoordelen van nieuwe initiatieven. Bovendien verlangen ondernemers en eigenaren naar een duidelijke richtlijn die schetst waar retail- en horeca gewenst is.

De herontwikkeling van Bogaard stadscentrum heeft de behoefte gecreëerd aan meer duidelijkheid over hoe de diverse centra binnen de gemeente zich tot elkaar verhouden.

Dit retail- en horecabeleid biedt de gemeente een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en biedt marktpartijen een beter houvast en investeringsperspectief.

Het sluit aan op de vastgestelde economische visie om in te zetten op sterke economische kerngebieden. Voor de leefbaarheid in Rijswijk is het belangrijk dat het toekomstig aanbod aan retail en horeca goed afgestemd wordt op het toenemende aantal inwoners en hun behoeftes en op nieuwe trends, zoals flitsbezorgers. Bereikbaarheid, gezondheid, duurzaamheid en toegankelijkheid zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Toetsing

In het beleid is voor het Havenkwartier aangegeven dat ruimte is voor een buurtsteunpunt. Gezien

*bestemmingsplan "UrbanParks"
Toelichting c.q. Regels
vastgesteld*

de jonge doelgroep, de lage geplande parkeernorm en de overige mobiliteitsambities van de gemeente zullen toekomstige bewoners zich vooral lopend of met de fiets verplaatsen. Een kleine mandjessupermarkt (circa 500 m² winkelvoeroppervlakte) is gelet op die karakteristieken en de afstand ten opzichte van de andere supermarkten gewenst in dit gebied.

Daarnaast is het Havenkwartier geschikt voor het ontwikkelen van enkele horecagelegenheden. Aangezien dit een gemengd gebied wordt met veel ruimte voor wonen, wordt enkele horeca van categorie 1a en 1b wenselijk geacht.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt horeca mogelijk gemaakt van maximaal 400 m². In de regels is opgenomen welke categorieën horeca toegestaan zijn. Deze categorieën zijn passend in de genoemde 1a en 1b.

Daarnaast maakt dit plan een supermarkt van maximaal 550 m² mogelijk. Dit is de ontwikkeling van de mandjessupermarkt die genoemd wordt in het beleid. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.4.13 RAAK - Rijswijkse Adaptiestrategie en Aanpak voor Klimaatverandering

Rijswijk moet beter uitgerust worden om de veranderingen van het klimaat beter te kunnen opvangen, voor nu en voor in de toekomst. Op deze manier zorgen we voor een stad waarin het prettig is om te wonen, te werken en te verblijven. Als klimaatmaatregelen uitblijven, zullen hittestress, verlies van biodiversiteit, wateroverlast en dergelijke gaan toenemen. De daarmee gepaarde risico's gaan oplopen en hebben gevolgen voor de natuur, economie en leefbaarheid. Om deze reden is een klimaatadaptatie strategie opgesteld. De gemeentelijke doelstellingen zijn als volgt:

1. Er is een goed begrip van de kwetsbaarheden van het gebied voor extreme omstandigheden, inclusief de vitale en kwetsbare functies.
2. Overheden, maatschappelijke organisaties, bedrijven, beheerders en bewoners hebben gezamenlijk, op basis van deze bekende kwetsbaarheden, een ambitie vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met lokaal en regionaal handelingsperspectief en wordt er een gedeeld beeld gevormd van de kosten en baten.
3. De voortvroeende uitvoeringsplannen met vastgestelde ambities zijn uitgevoerd.
4. Binnen gemeente Rijswijk worden mitigatie- en adaptatiestrategieën geïntegreerd toegepast, waardoor onze leefomgeving voortdurend klimaatadaptief blijft.
5. Bewoners en bedrijven in Rijswijk zijn bewust van het belang van klimaat, water en biodiversiteit. Ook geven we zelf het goede voorbeeld met ons maatschappelijk vastgoed.
6. Het principe van klimaatbestendigheid en waterrobuuste inrichting wordt geïntegreerd in het dagelijkse en strategische handelen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen wordt de klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting meegenomen in het plantoetsproces.
7. De kwetsbaarheid van het gebied wordt regelmatig opnieuw bekeken en indien nodig aangepast op basis van klimaatontwikkelingen of veranderingen in de ruimtelijke inrichting. Dit gebeurt ten minste eens in de zes jaar, of eerder indien nodig.
8. Niet alle kwetsbaarheden kunnen volledig worden opgelost. Er blijft altijd een kans dat het mis kan gaan. Dat heet restrisico. Het restrisico is voor alle thema's bekend en begrepen door partneroverheden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers.
9. De calamiteitenzorg en het herstelvermogen zijn aangepast aan de restrisico's, en burgers en bedrijven zijn op de hoogte van hun persoonlijke handelingsperspectief in geval van een calamiteit.

Toetsing

In het ontwerp van UrbanParks is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Dit is beschreven in paragraaf 4.14. Dit is daarnaast geborgd in de regels in artikel 4.5.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994 (verder Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor de betreffende activiteiten die niet aan de drempelwaarden voldoen, dient het bevoegd gezag te beoordelen of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Deze beoordeling wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r. beoordeling. De vorm is vrij maar de inhoud dient betrekking te hebben op de volgende omstandigheden:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van 600 woningen en maximaal 4500 m² bvo niet-woonfuncties zoals bedrijven en voorzieningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Alhoewel de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft, is middels een aanmeldingsnotitie onderzocht of sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. De ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan zijn onderdeel van de herontwikkeling van het gehele Havenkwartier in Rijswijk. Voor de gehele ontwikkeling van het Havenkwartier is een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is als bijlage van het Ontwikkelkader Havenkwartier opgenomen. Voor de ontwikkeling is een separate aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is toegevoegd in bijlage 4.

Uit deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Burgemeester en wethouders hebben op basis van deze aanmeldnotitie besloten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen

hoeft te worden.

4.2 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Er wordt getoetst aan de parkeernormen zoals opgenomen in het ontwikkelkader Havenkwartier (zie bijlage 5 van de regels).

4.2.1 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt via de Koopmansstraat aangesloten op de Burgemeester Elsenlaan. Vanaf hier kan richting het zuiden de A4 worden bereikt. Op circa 150 meter afstand bevindt zich de tramhalte Rijswijk, Handelskade.

De verkeerskundige effecten zijn in 2019 in het kader van de aanmeldingsnotitie m.e.r. onderzocht. De gehele ontwikkeling van het Havenkwartier leidt naar verwachting tot 11.400 motorvoertuigen per etmaal (bestaande en nieuwe functies) van en naar het Havenkwartier in 2030. De toename van verkeer zorgt voor een veranderende verkeersafwikkeling in het gebied. Voor de kruispunten van de Burgemeester Elsenlaan met de Handelskade en de Limpergstraat geldt dat de toekomstige verkeersstromen verwerkt kunnen worden en er geen fysieke aanpassingen nodig zijn. Voor de kruispunten van de Diepenhorstlaan met de Veraartlaan en de aansluiting met de rijksweg A4 geldt dat de toekomstige verkeersstromen onvoldoende verwerkt kunnen worden en aanpassingen worden uitgevoerd om toekomstbestendig te zijn. Verkeersregeltechnische optimalisaties (met eventueel kleinschalige fysieke aanpassing) zijn voldoende om de toekomstige verkeersstromen wel voldoende te kunnen verwerken. Dit geldt tevens voor de kruispunten van de Burgemeester Elsenlaan met de Churchilllaan en de Generaal Spoorlaan. Daarnaast zal de gemeente monitoren of na realisatie van (een deel van) het bouwprogramma aanvullende verkeerskundige ingrepen nodig zijn om doorgaand verkeer door wegen als de Galjoenstraat en/of Bomenbuurt tegen te gaan.

Het onderzoek uit 2019 is uitgevoerd op basis van programmeergegevens zoals die destijds bekend waren. Inmiddels is er sprake van concretere bouwplannen waardoor er meer inzicht is in het programma zoals dat daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. Daarom is een bijstelling van het verkeersonderzoek gedaan aan de hand van actuele programmeergegevens. Deze actualisatie is toegevoegd in Bijlage 6.

Hierbij is inzicht verkregen:

- of toe- of afname van verkeersstromen ten opzichte van het onderzoek uit 2019 is te verwachten;
- of aanvullende verkeerskundige maatregelen wenselijk/noodzakelijk zijn;
- of stringenter gestuurd moet worden in de mobiliteitseffecten van toekomstige bouwplannen door middel van bv. lagere parkeernormen, meer parkeren op afstand, meer deelmobiliteit etc.;
- of het nog te realiseren bouwprogramma tussentijds bijgesteld moet worden.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De totale te verwachten verkeersstroom na realisatie van het Havenkwartier is in lijn met het onderzoek uit 2019. De inschatting uit 2019 voor een ritproductie van 3 ritten/woning/etmaal (Goudappel Coffeng) sluit aan bij de te verwachten ritproductie op basis van het actuele woonprogramma (3,2 ritten/woning/etmaal). Op basis van deze doorrekening kan

geconcludeerd worden dat (ten opzichte van de reeds voorgestelde maatregelen in rapport Goudappel Coffeng) vooralsnog geen aanvullende verkeerskundige maatregelen en/of bijstelling van programma nodig zijn.

- In de berekening is uitgegaan dat ook voor toekomstige bouwplannen een reductie van 20% wordt toegepast op de parkeernormering van het Havenkwartier. De uitkomsten geven dan ook aanleiding om bij de beoordeling van toekomstige bouwplannen sterk te blijven sturen op een reductie op het aantal parkeerplaatsen van minimaal 20% in combinatie met maatregelen op het gebied van mobiliteitstransitie zoals deelauto's, fiets en parkeren op afstand.

Binnen het Havenkwartier is de Koopmansstraat de belangrijkste ontsluitingsweg. Vanaf deze hoofdweg zijn de Nijverheidsstraat, Steenplaetsstraat en de Limpergstraat te bereiken. Vrijwel alle wegen in het Havenkwartier zijn in het ontwerp opgenomen. Hierbij wordt aandacht besteed aan kwalitatief hoogwaardige voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Zo worden er nieuwe fietsroutes door en naar de wijk aangelegd en komen er brede trottoirs die met plantenbakken en/of bomen afgescheiden zijn van de rijbaan voor het autoverkeer waardoor het prettig lopen is. Ook wordt onderzocht of door toepassing van deelauto's in het Havenkwartier de gebruikelijke parkeernorm iets naar beneden bijgesteld kan worden wat een gunstig effect kan hebben op de verkeersdruk in- en naar de wijk.

Verkeersgeneratie UrbanParks

In de toekomstige situatie worden 600 woningen en verschillende maatschappelijk/commerciële functies gerealiseerd. Er is de aanname gedaan dat de beoogde ontwikkeling gasloos wordt. De verkeersgeneratie is berekend op basis van de (worst-case) kengetallen van het CROW. Ook hier zijn de kenmerken 'zeer sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De verkeersgeneratie is weergegeven in tabel 4.1. De totale (maximale) verkeersgeneratie bedraagt 5.235 mvt/etmaal.

Functiegroep	Functietype	Programma	Kengetal	Verkeersgeneratie mvt/etmaal weekdaggemiddelde
Wonen	Koop, appartement, duur	600 woningen	7,2	4.320
Werken	Bedrijfsverzamelgebouw	1.925 m ²	0,064 per m ² bvo	123,2
Detailhandel	Fullservice-supermarkt	550 m ²	1,116 per m ² bvo	613,8
Werken	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2.025 m ²	0,088 per m ² bvo	178,2
				5.235

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

4.2.2 Parkeren

Autoparkeren

Vanwege het specifieke karakter van het Havenkwartier zijn voor deze ontwikkeling gebiedsparkeernormen vastgesteld. Deze zijn opgenomen in de Notitie parkeren, die onderdeel is van het Ontwikkelkader Havenkwartier. Deze normen vormen uiteraard ook het kader voor de ontwikkeling UrbanParks en zijn daarom geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

- Voor bewoners gelden de volgende normen:

Gebiedsnorm Havenkwartier		Parkeernorm voor woningen
woningcategorieën	type/GBO	inclusief bezoek (0,2 pp)
grondgebonden, koop, groot	vrijstaand	2,1
grondgebonden, koop, middelgroot	2-onder-1-kap	1,8
grondgebonden, koop, klein	tussen/hoek	1,6
etage, koop, groot	> 120 m ²	1,5
etage, koop, middelgroot	80-120 m ²	1,3
etage, koop, klein	50-80 m ²	1,2
etage, koop, micro	< 50 m ²	0,8
grondgebonden, huur, groot	> 120 m ²	1,4
grondgebonden, huur, middelgroot	80-120 m ²	1,3
grondgebonden, huur, klein	50-80 m ²	1,1
etage, huur, groot	> 120 m ²	1,3
etage, huur, middelgroot	80-120 m ²	1,0
etage, huur, klein	50-80 m ²	0,8
etage, huur, micro	< 50 m ²	0,6
kamerverhuur, zelfstandig ⁴		0,5
kamerverhuur, niet-zelfstandig		0,2
serviceflat		0,4

Gebiedsnorm Havenkwartier		Parkeernorm
hoofdgroep werken		inclusief bezoek
Kantoor zonder baliefunctie	per 100 m ² BVO	1,2
Commerciële dienstverlening (met baliefunctie)	per 100 m ² BVO	1,7
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	per 100 m ² BVO	1,9
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	per 100 m ² BVO	0,9
Bedrijfsverzamelgebouw	per 100 m ² BVO	1,4

Figuur 4.1: Gebiedsnormen Havenkwartier (bron:Notitie parkeren - Ontwikkelkader)

- Voor bezoekers aan bewoners geldt vooralsnog een verlaagde parkeernorm van 0,2 pp/woning. De gemeente kan bij latere fasen van de ontwikkeling van het Havenkwartier mogelijk kiezen voor een nog lagere bezoekersnorm van 0,1 pp per wooneenheid. Dit is aan de orde als blijkt dat er een overschot aan bezoekersparkeerplaatsen is. Dit tekort zal worden aangetoond door het combineren van informatie van betaalautomaten en de Rijswijkse scanauto.
- Voor werknemers en bezoekers aan bedrijven en voorzieningen gelden parkeernormen die zijn gebaseerd op de meest recente parkeerkentgetallen van de CROW.

In Bijlage 5 (Parkeer- en mobiliteitsplan UrbanParks Burgemeester Eisenlaan 329, Omega, d.d. 28-10-2022) is het parkeer- en mobiliteitsplan toegevoegd. In dit onderzoek is de parkeerbalans uitgewerkt.

Normatieve parkeerbehoefte

De normatieve parkeerbehoefte (berekend op basis van de parkeernormen van het Havenkwartier) bedraagt in deze berekening totaal 503 parkeerplaatsen. De parkeerbalans is weergegeven in tabel 4.2.

Parkeerplaatsen:

- Aantal parkeerplaatsen voor bewoners bedraagt 332.
- Aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van de wooneenheden bedraagt 120.
- Aantal parkeerplaatsen voor de bezoekers van het kantoor bedraagt 14.

- Aantal parkeerplaatsen voor de medewerkers van het kantoor bedraagt 36.

Functie	Aantal	Kental p/ eenheid Kental p/ 100m2	Woningen		Kantoor		Totaal
			Bewoners	Bezoekers woningen 0,2	Bezoekers aandeel	Medewerkers	
1. Woningen etage huur < 50m2 GBO	199	0,6	79,6	39,8			119,4
2. Woningen etage huur 50m2 -80m2	340	0,8	204	68			272
3. Woningen etage huur 80m2 -120m2	61	1	48,8	12,2			61
4. Buurtsuper	500	0,4			1,78	0,22	2
5. Horeca	300	4			10,8	1,2	12
6. Kantoor zonder baliefuncties	1.750	1,2			1,05	19,95	21
7. Bedrijfsruimte	1.750	0,9			0,79	14,96	15,75
			332,4	120	14,42	36,33	503,15

Tabel 4.2: Normatieve parkeerbehoefte

Maatgevende parkeerbehoefte

Vervolgens is berekend wat de parkeerbehoefte is aan de hand van aanwezigheidspercentages.

Tabel 4.3 geeft de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies weer.

Maatgevende parkeerbehoefte											
Aanwezighheidspercentages											
functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag overdag	zaterdag avond	zaterdag nacht	zondag overdag	zondag avond	zondag nacht	koop avond
Woningen											
Bewoners	50%	50%	90%	100%	60%	80%	100%	70%	80%	100%	80%
Bezoekers	10%	20%	80%	0%	60%	100%	0%	70%	70%	0%	70%
Buurtsuper											
Medewerkers	30%	60%	40%	0%	100%	40%	0%	80%	0%	0%	80%
Bezoekers	30%	60%	40%	0%	100%	40%	0%	80%	0%	0%	80%
Horeca											
Medewerkers	30%	40%	90%	0%	75%	100%	0%	45%	100%	0%	85%
Bezoekers	30%	40%	90%	0%	75%	100%	0%	45%	100%	0%	85%
Kantoren											
Medewerkers	100%	100%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Bezoekers	100%	100%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%

Tabel 4.3: Aanwezighheidspercentages

Tabel 4.4 geeft de parkeerbehoefte op basis van de aanwezigheidspercentages weer. De maatgevende parkeerbehoefte bedraagt dan 406 parkeerplaatsen.

Gelijktijdige parkeerbehoefte											
functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag overdag	zaterdag avond	zaterdag nacht	zondag overdag	zondag avond	zondag nacht	koop avond
Woningen											
Bewoners	166	166	299	332	199	266	332	232	266	332	266
Bezoekers	12	24	96	0	72	120	0	84	84	0	84
subtotaal	178	190	395	332	271	386	332	316	350	332	350
Buurtsuper											
Medewerkers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	1	1	1	0	2	1	0	2	0	0	2
subtotaal	1	1	1	0	2	1	0	2	0	0	2
Horeca											
Medewerkers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	3	4	10	0	8	11	0	5	11	0	9
subtotaal	3	4	10	0	8	11	0	5	11	0	9
Kantoren											
Medewerkers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	184	198	406	332	281	397	332	323	361	332	361

Maatgevende behoefte: 406 parkeerplaatsen

Tabel 4.4: Parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentages

Afwijking parkeerbehoefte

Vanuit het parkeerbeleid is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen, indien dit goed onderbouwd is. Dit betekent niet dat er zomaar andere normen toegepast mogen worden, maar dat er wel met aanvullende onderbouwing naar beneden afgeweken kan worden van de normen.

Tevens wil de gemeente Rijswijk inspelen op de nieuwe ontwikkelingen rondom deelmobiliteit, de groeiende populariteit van fiets en OV. Om dit te bewerkstelligen, in stedelijke omgeving en binnen de belangrijkste doelgroep young urban professional, is de insteek dat het parkeerbeleid minder gericht is op het faciliteren van de maximale parkeervraag en reductie kan worden toegepast. Er dient meer ruimte vrijgemaakt te worden voor deelmobiliteit, fietsparkeren en nieuwe vormen van vervoer.

Het autobezit in relatie tot de doelgroep van UrbanParks is door Springco Urban Analytics onderzocht. Op basis van consumentenonderzoek met de vraag naar autobezit per huishouden en een verhuis- en vraaganalyse naar verschillende types appartementen zijn patronen achterhaald. Jongere huishoudens hebben minder auto's, huishoudens met lagere inkomens hebben minder auto's en huishoudens in huurwoningen hebben minder auto's. Op basis van dit onderzoek is aangetoond welk autobezit bij deze doelgroepen van toepassing is. Dit leidt tot een reductie van de parkeernormen ten opzichte van de normering zoals deze in het ontwikkelkader wordt gehanteerd. Op basis van dit onderzoek is aangetoond dat vooral de normeringen van de kleinere woningen tot 80 m² reductie kan worden toegepast. Afgesproken is om de normeringen van Springco Urban Analytics te volgen voor deze woningen en voor de grotere woningen > 80 m² de bewonersparkeernorm aan te houden zoals deze volgt uit het ontwikkelkader.

In het vastgestelde ontwikkelkader is in de parkeernotitie opgenomen waarin staat dat maatwerkoplossingen voor parkeren en inzet van andere vormen van mobiliteit denkbaar zijn. Deze maatwerkoplossingen zijn tussen de mobiliteitsdeskundige van gemeente Rijswijk en de projectontwikkelaar besproken.

Tabel 4.5 geeft de parkeerbehoefte op basis van de toegepaste reductie weer. De totale parkeerbehoefte komt dan neer op 312 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal	Kental p/ eenheid Kental p/ 100m ²	Woningen		Kantoor		Totaal
			Bewoners	Bezoekers woningen 0,1	Bezoekers aandeel	Medewerkers	
1. Woningen studio huur < 27m ² GBO	108	0,23	24,84	10,8			35,64
2. Woningen klein twee kawo huur 45m ² -50m ²	91	0,28	25,48	9,1			34,58
3. Woningen twee kawo huur 52m ² -55m ²	171	0,38	64,98	17,1			82,08
4. Woningen drie kawo huur 60m ² -64m ²	169	0,38	64,22	16,9			81,12
5. Woningen vier kawo huur 85m ²	61	0,57	34,77	6,1			40,87
6. Buurtsuper	500	0	0		0	0,22	0,22
7. Horeca	300	0			0	1,2	1,2
8. Kantoor zonder baliefuncties	1.750	1,2			1,05	19,95	21
9. Bedrijfsruimte	1.750	0,9			0,79	14,96	15,75
			214,29	60	1,84	36,33	312,46

Tabel 4.5: Parkeerbehoefte na reductie

De parkeerbehoefte is vervolgens aan de hand van aanwezigheidspercentages berekend. De parkeerbehoefte komt uit op 241 parkeerplaatsen.

Gelijktijdige parkeerbehoefte

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag overdag	zaterdag avond	zaterdag nacht	zondag overdag	zondag avond	zondag nacht	koop avond
Woningen											
Bewoners	107	107	193	214	128	171	214	150	171	214	171
Bezoekers	6	12	48	0	36	60	0	42	42	0	42
subtotaal	113	119	241	214	164	231	214	192	213	214	213
Buurtsuper											
Medewerkers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Horeca											
Medewerkers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kantoren											
Medewerkers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	115	121	241	214	164	231	214	192	213	214	213

Maatgevende behoefte: **241** parkeerplaatsen

Tabel 4.6: Parkeerbehoefte op basis van reductie en aanwezigheidspercentages

- Het huidige ontwerp omvat 220 parkeerplaatsen. Voor de ontwikkeling zijn tevens 70 parkeerplaatsen beschikbaar in de Parkeerhub op de Handelskade.
- De totale parkeercapaciteit bedraagt 290 parkeerplaatsen met een behoefte van 241 parkeerplaatsen. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om te voldoen aan de parkeervraag.

Parkeren niet-woonfuncties

Naast de woningen worden commerciële functies, horeca en een supermarkt mogelijk gemaakt.

De supermarkt zal worden gebruikt door bewoners uit de buurt. Het is aannemelijk dat er geen bezoekers uit, bijvoorbeeld Den Haag, speciaal de boodschappen gaan doen bij de supermarkt aan de Burgemeester Elsenlaan. Daarvoor is het type supermarkt niet onderscheidend genoeg. De commerciële functies zullen een buurtfunctie vervullen. Er zijn genoeg supermarkten in de omgeving en aan te nemen is dat bezoekers van de supermarkt geen gebruik zullen maken van de auto voor hun boodschappen.

De horeca in het plangebied krijgt een grootte van maximaal 400 m² bruto vloeroppervlakte. Mede door het aantal vierkante meters kan ervan worden uitgegaan dat het horecaconcept voornamelijk bezoekers uit de omgeving zal aantrekken en het hier kleinschalige horeca (lunchroom of restaurant) betreft. Een horecazaak van 400 m² zal geen grote artiesten, speciale evenementen of concepten kunnen aanbieden waarbij de bezoeker bereid zal zijn hiervoor een lange afstand te reizen. Dit betekent dat de bezoekers van de horecazaak dan wel gelegenhedenbezoekers zijn (bezoekers die langlopen of toevallig in de buurt zijn) of bezoekers uit de omgeving.

Mochten er incidenteel toch bezoekers buiten de directe omgeving naar de horeca komen, dan kan de horecagelegenheid op haar website er voor zorg dragen, dat er geen onnodige parkeerdruk ontstaat middels duidelijke communicatie.

Aannemelijk is dat wanneer de bezoeker een langere afstand aflegt om bij de horecagelegenheid te eten, deze bezoeker contact opneemt om te verifiëren of er plaats is dan wel om een reservering te maken. Hierbij kan de horecagelegenheid op haar website duidelijk vermelden hoe men de horecagelegenheid kan bereiken en wanneer men toch met de auto komt, dat men in de mobiliteitshub kan parkeren.

Medewerkers voor de commerciële functies worden niet gefaciliteerd met een parkeerplaats dit ter bevordering van het openbaar vervoer en deelmobiliteit. Voor de bezoekers is een parkeerplaats aangehouden conform de CROW. Mocht er door omstandigheden meer parkeerplaatsen benodigd

zijn voor bezoek dan is er voldoende parkeergelegenheid in de mobiliteitshub.

In de berekening parkeren zijn 4.300 m² niet-woonfuncties aangehouden. In de regels van dit bestemmingsplan wordt maximaal 4.500 m² niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Uit de parkeerberekening blijkt dat er een overschot van 49 parkeerplaatsen is. Daarom wordt ervan uit gegaan dat er ruim voldoende capaciteit is voor de oppervlakte aan niet-woonfuncties.

Fietsparkeren

In het ontwikkelkader is opgenomen dat wordt voldaan aan de meest recente fietsparkeercijfers van het CROW, thans uit 2019. Essentie van de concept Rijswijkse beleidsregels fietsenstallingen in nieuwe woongebouwen is dat fietsparkeercapaciteit in appartementencomplexen ook gerealiseerd mag worden in een goed toegankelijke, gemeenschappelijke fietsenstalling.

In de fietsregels parkeren van dit bestemmingsplan zijn onderstaande normen opgenomen:

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek
Tot 50	2
50 tot 75	2
75 tot 100	3
100 en groter	4

Voor de beoogde ontwikkeling betreft dit het volgende:

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal woningen	Aantal plekken in fietsrek	Totaal aantal plekken
Tot 50	244	2	488
50 tot 75	290	2	580
75 tot 100	66	3	198
100 en groter	0	4	0
Totaal	600		1.266

Op basis van bovenstaande normen dienen tenminste 1.266 fietsparkeerplekken te worden gerealiseerd. Er wordt een fietsenstalling gerealiseerd op de begane grond.

Voor bezoekers wordt een norm van 0,25 per woning gerealiseerd en 0,25 per woning wordt gereserveerd. Er worden dus tenminste 150 fietsparkeerplekken gerealiseerd en er wordt ruimte voor nog eens 150 stuks gereserveerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Alvorens geluidsgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden

gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in binnenstedelijke gebieden bedraagt en 63 dB. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in buitenstedelijk bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB.

Wanneer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, kunnen hogere waarden worden verleend tot de maximale ontheffingswaarden. Voor het verlenen van hogere waarden wordt een besluit genomen. Dit ontwerpbesluit hogere grenswaarden wordt gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Bij overschrijding van de maximale geluidbelasting kan een geluidgevoelig gebouw toch gerealiseerd worden als de gevel waar sprake is van overschrijding van die waarde "doof" wordt uitgevoerd. Een dove gevel bevat geen te openen delen.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 kilometer per uur bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze op basis van de Wet geluidhinder niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel verplicht dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Omgevingswet

Op het moment van schrijven geldt de Wet geluidhinder. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de Omgevingswet waarschijnlijk van kracht zijn. Daarom wordt in dit bestemmingsplan aangegeven wat de wetgeving op het gebied van geluid zal zijn. Op het gebied van geluid moet de ontwikkeling onder de Omgevingswet voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving. In het akoestisch onderzoek door Buro Bouwfysica (d.d. 13 november 2023) wordt dieper ingegaan op de verschillen tussen de Wet geluidhinder en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hieronder een klein overzicht:

De systematiek van het Besluit kwaliteit leefomgeving sluit in grote lijnen aan op die van de Wet geluidhinder. In tabel 4.3 is een overzicht van de verandering in terminologie weergegeven. Een wezenlijk verschil is dat de toetsing van het geluid onder het Besluit kwaliteit leefomgeving plaats vindt op de te openen delen in plaats van ter plaatse van de gevel. Een gevel kan daarmee opgedeeld worden in afgeschermden delen en dove delen. Daarnaast is er geen sprake meer van een dove gevel maar van een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen. Hiervoor geldt wel de eis dat het binnenniveau maximaal 30 dB is, waarbij uitgegaan wordt van het gezamenlijke geluid. Deze eis aan de geluidwering is 3 dB zwaarder dan de eis aan een dove gevel onder de Wet geluidhinder (33 dB).

Zoals weergegeven in tabel 4.7 wordt onder de Omgevingswet gesproken van een standaardwaarde (50 dB) en een grenswaarde (60 dB).

Wet geluidhinder	Besluit Kwaliteit Leefomgeving
Zone	Aandachtsgebied
Buitenstedelijke situatie	Geluidbronsort Provinciale wegen en Rijkswegen
Voorkeursgrenswaarde 48 dB Maximaal vast te stellen hogere waarde buitenstedelijk van 53 dB	Standaardwaarde 50 dB Grenswaarde 60 dB
Binnenstedelijke situatie	Geluidbronsort Gemeentelijke weg
Voorkeursgrenswaarde 48 dB Maximaal vast te stellen hogere waarde binnenstedelijk van 63 dB	Standaardwaarde 53 dB Grenswaarde 70 dB
Dove gevel	Niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen
Gemeentelijk beleid voor een geluidluwe gevel	Wettelijke eis met gemeentelijke interpretatie

Tabel 4.7: Terminologie Wet geluidhinder en het Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor het ontwerp van woningen onder de Omgevingswet en het Besluit Kwaliteit van de Leefomgeving zal rekening moeten worden gehouden met het gestelde in artikel 5.78y en 5.78ab zoals hieronder is weergegeven.

Artikel 5.78y (overschrijding grenswaarde; niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen)

1. Een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, kan erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 5.78u, als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen die:
 - a. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
 - b. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.
2. Bij de toepassing van het eerste lid wordt in het omgevingsplan bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.

Artikel 5.78ab (belang van een geluidluwe gevel)

1. Bij de toepassing van artikel 5.78u wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken.
2. Bij de toepassing van de artikelen 5.78v, 5.78w, 5.78x, 5.78y en 5.78aa wordt rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel.

De belangrijkste verschillen tussen het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en de Wet geluidhinder zijn de volgende.

Toetsing op te openen delen

Een wezenlijk onderscheid tussen Besluit Kwaliteit Leefomgeving en de Wet geluidhinder is dat de toetsing van het geluid niet plaats vindt ter plaatse van de gevel (scheiding tussen een ruimte in een gebouw en de buitenlucht) maar dat de toetsing onder het Besluit Kwaliteit Leefomgeving plaats vindt ter plaatse van de te openen delen. Een gevel kan opgedeeld worden in afgeschermden delen en dove delen.

Geluidsschermen mogen te openen zijn

De toelichting op het Besluit Kwaliteit Leefomgeving maakt – in tegenstelling tot de Wet

geluidhinder - duidelijk welke mate van openheid een geluidsscherm dat voor een te openen deel in de uitwendige scheidingsconstructie is geplaatst moet hebben.

Wanneer de woning voorzien is van natuurlijke toevoer moeten bij een gesloten, beter gezegd een functionerend, geluidsscherm zodanig openingen rond het scherm aanwezig zijn dat de woning geventileerd kan worden in gesloten toestand van het geluidsscherm. Het is echter niet noodzakelijk dat de woning gespuid kan worden bij een gesloten geluidsscherm. De toelichting op artikel 5.78y geeft hierbij aan dat geluidsschermen in de gevel kortstondig geopend mogen worden om de verblijfsruimten in de woning te kunnen spuien. Een kortstondige verhoging van het geluid wordt als niet schadelijk voor de gezondheid beoordeeld.

Onderzoeksplicht naar bron- en overdrachtsmaatregelen blijft

Net als onder de Wet geluidhinder vindt de toepassing van een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen alleen plaats als de maatregelen om de overschrijding te beperken zijn onderzocht en zijn toegepast voor zover het bouwplan dit toelaat.

Extra gevelisolatie bij een niet-geluidgevoelige gevel

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving legt vast dat bij een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen een binnenniveau van maximaal 30 dB moet worden gerealiseerd, waarbij uitgegaan wordt van het gezamenlijke geluid, het geluid van alle geluidbronnen tezamen. Deze eis aan de geluidwering die moet worden gemaakt is 3 dB zwaarder dan de eis aan een dove gevel onder de Wet geluidhinder (33 dB).

Geluidluw blijft een gemeentelijk invulling

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving stelt een meer kwalitatieve eis aan de geluidbelasting op een geluidluwe zijde. Een geluidluwe zijde is een zijde waar sprake is van een lagere geluidbelasting. In de toelichting is aangegeven dat de gemeenten hierin een eigen beleidsvrijheid hebben. In aansluiting op het bestaande beleid wordt er vanuit gegaan dat een gevel bij voorkeur in zijn geheel geluidluw is, maar dat in minimale zin voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid als de geluidbelasting ter plaatse van een te openen deel wordt teruggebracht tot een geluidluwe niveau.

Onderzoek en conclusie

Door Buro Bouwfysica is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (bijlage 7, d.d. 13-11-2024). Uit dit onderzoek kwam het volgende naar voren:

Het plangebied valt binnen enkele geluidzones. De Rijksweg A4 / A13 heeft ter plaatse een geluidzone met een breedte van 600 m (buitenstedelijk gebied). De Veraartlaan/Burgemeester Elsenlaan, de Koopmansstraat, Handelskade, Bordewijkstraat, Limpergstraat en Trambaan Burgemeester Elsenlaan hebben een geluidzone van 200 m breed. Het plangebied ligt daarmee binnen de geluidzones van de genoemde wegen en tramlijn. Tevens is het gedeelte van de Handelskade waar 30 km/uur gereden mag worden meegenomen in het onderzoek.

Dit betekent dat voor het voorliggende plan een maximaal toelaatbare geluidbelasting geldt van:

- 53 dB voor de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A4 / A13;
- 63 dB voor de geluidbelasting vanwege de Burgemeester Elsenlaan, Koopmansstraat en de Bordewijkstraat.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door het uitvoeren berekeningen van de geluidsbelasting ten gevolge van het (spoor-)wegverkeer op de gevels van het nieuwe gebouw. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de toetsing onder de Wet geluidhinder en toetsing onder het Besluit kwaliteit leefomgeving. Gezien bij de bouw van het gebouw de Omgevingswet is ingetreden zal voor de vergunningverlening het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing zijn.

Toetsing Wet geluidhinder

Rijkswegen

Ten gevolge van het verkeer op de Rijkswegen worden maximale geluidbelastingen berekend tot 62 dB na aftrek (aftrek op basis van de Wet geluidhinder in verband met het stiller worden van voertuigen op termijn). Derhalve is voor de Rijkswegen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is tevens sprake van een overschrijding van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 53 dB ter plaatse van de gevels die zicht hebben op de rijkswegen. Deze gevels dienen doof te worden uitgevoerd

Stedelijke wegen

Ten gevolge van het verkeer op de Burgemeester Elsenlaan (incl. trambaan), Koopmansstraat en Limpergstraat worden maximale geluidbelastingen berekend van respectievelijk 61 dB, 58 dB en 54 dB na aftrek. Derhalve is voor de Burgemeester Elsenlaan (incl. trambaan), Koopmansstraat en Limpergstraat sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB op de gevels van het plan.

Ten gevolge van het verkeer op de Handelskade worden maximale geluidbelastingen berekend van 20 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor de Handelskade niet overschreden.

Gecumuleerde geluidbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 66 dB en voldoet daarmee ruimschoots aan de maximaal aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting (Lcum) van 69,5 dB (op basis van het gemeentelijk concept geluidbeleid) zodat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Dove gevels

Onderstaande figuren geven weer welke gevels doof dienen te worden uitgevoerd.



2e - 3e verdieping

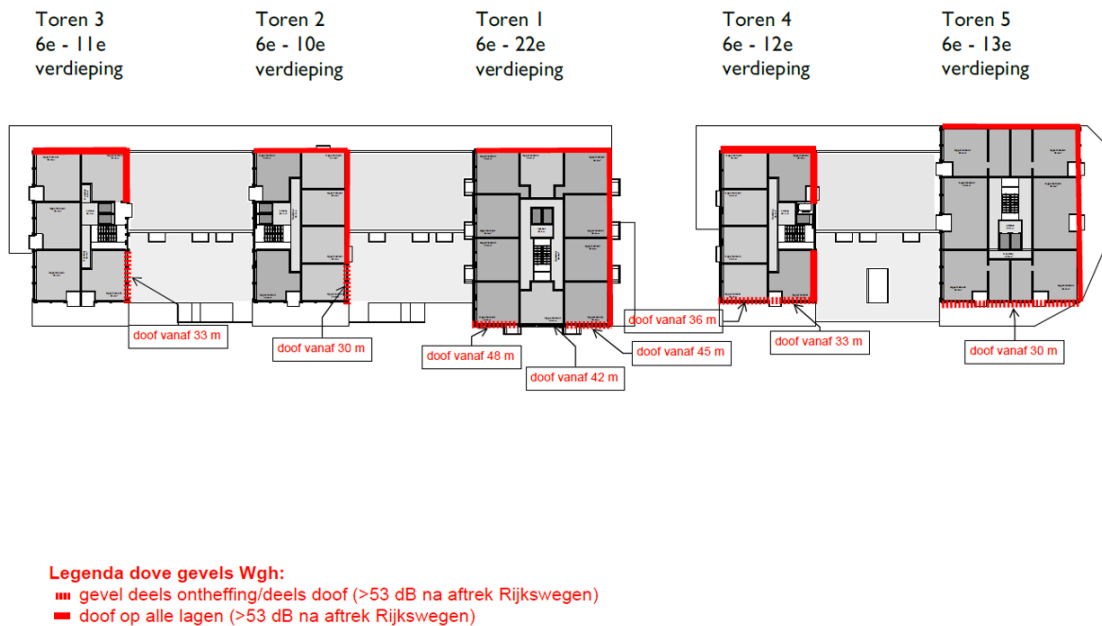
Legenda dove gevels Wgh:

- gevel deels ontheffing/deels doof (>53 dB na aftrek Rijkswegen)
- doof op alle lagen (>53 dB na aftrek Rijkswegen)

Figuur 4.2: Dove gevels op de 2^e en 3^e verdieping (bron: akoestisch onderzoek Burgemeester Elsenlaan 329 Buro Bouwfysica)



Figuur 4.3: Dove gevels op de 4^e en 5^e verdieping (bron: akoestisch onderzoek Burgemeester Elsenlaan 329 Buro Bouwfysica)



Figuur 4.4: Dove gevels vanaf de 6^e verdieping (bron: akoestisch onderzoek Burgemeester Elsenlaan 329 Buro Bouwfysica)

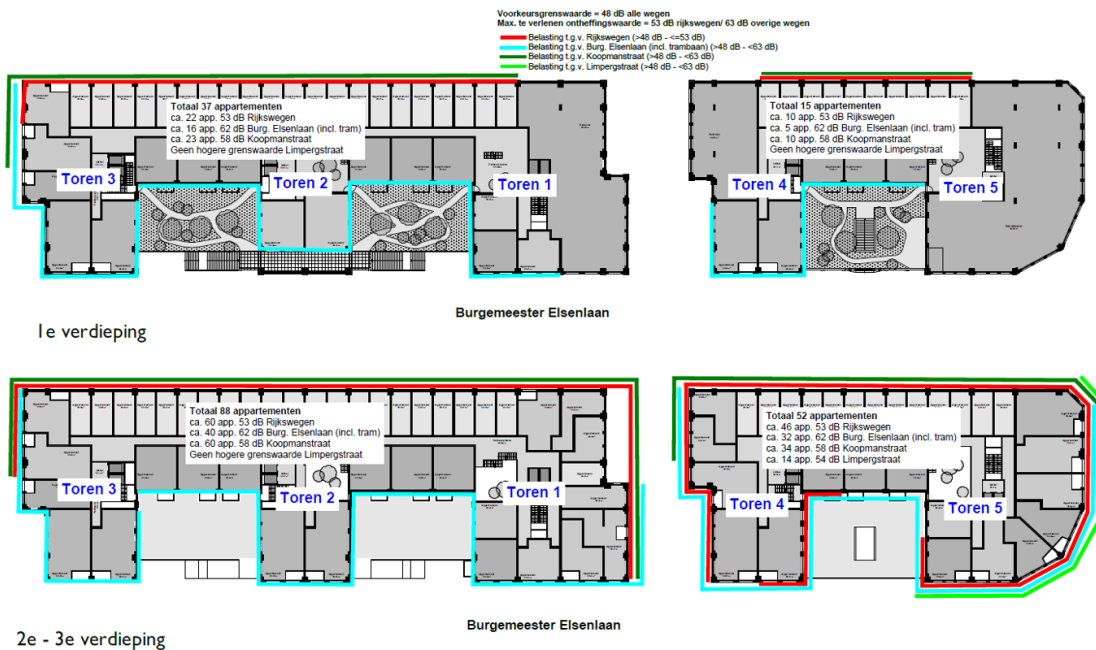
Hogere waarden

Gezien het voorgaande is het noodzakelijk voor de appartementen binnen het plan een hogere waarde vast te stellen /hogere geluidwaarden toe te staan in het omgevingsplan. In verband met de gewenste flexibiliteit wordt geadviseerd de in de onderstaande tabel vermelde waarden voor alle woningen in het plan vast te stellen/toe te staan.

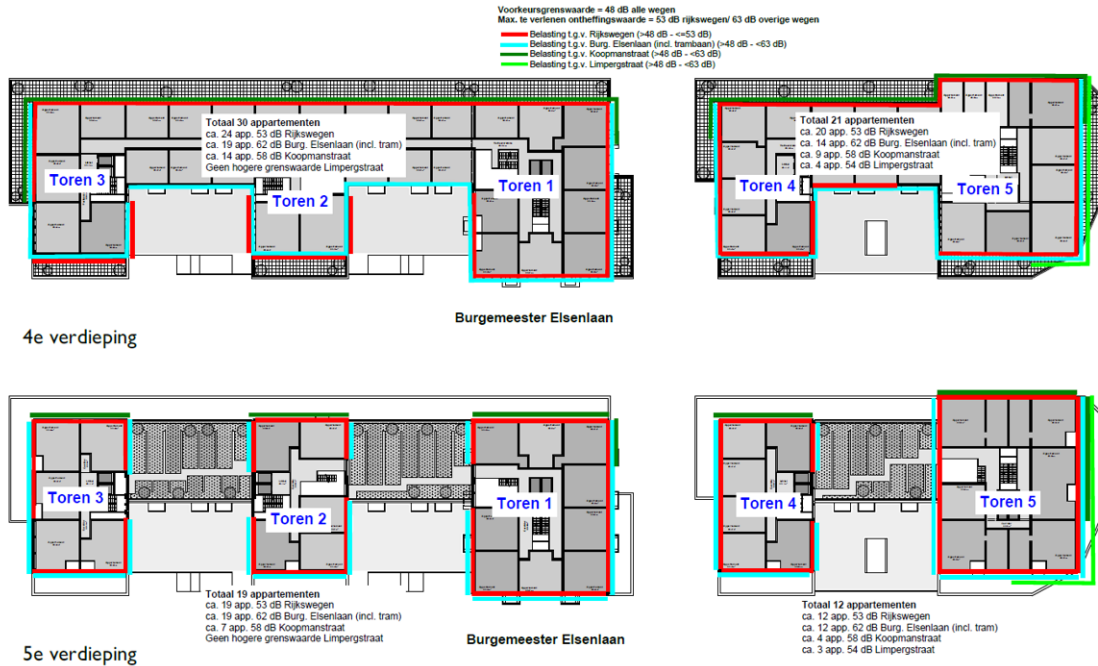
Geluidsgevoelig object met aantallen: woningen	Geluidsbron	Verzochte hogere waarde in dB tot maximaal
600	Rijkswegen	53
600	Burgemeester Elsenlaan incl. tram	61
600	Koopmanstraat	58
600	Limpergstraat	54

Tabel 4.8 Hogere waarden Burgemeester Elsenlaan 329 onder de Wet geluidhinder

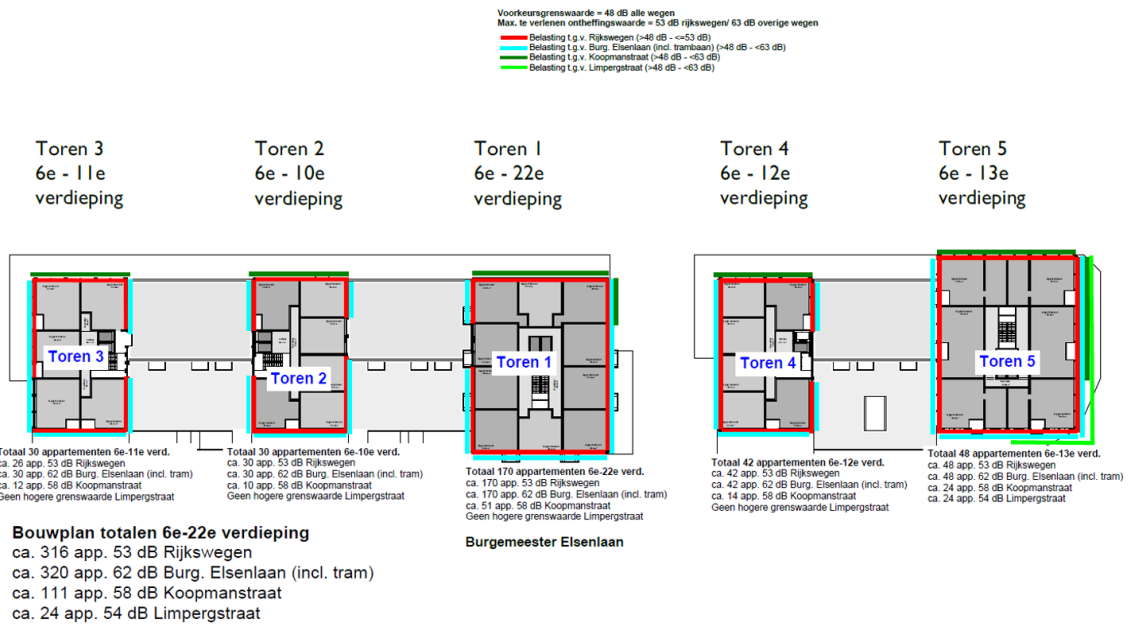
Onderstaande figuren geven weer voor welke verdiepingen hogere waarden dienen te worden vastgesteld.



Figuur 4.5: Hogere waarden op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping (bron: akoestisch onderzoek Burgemeester Elsenlaan 329 Buro Bouwfysica)



Figuur 4.6: Hogere waarden op de 4^e en 5^e verdieping (bron: akoestisch onderzoek Burgemeester Eindhoven 329 Buro Bouwfysica)



Figuur 4.7: Hogere waarden vanaf de 6^e verdieping (bron: akoestisch onderzoek Burgemeester Eindhoven 329 Buro Bouwfysica)

Omgevingswet

Per 1-1-2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet is voorzien dat voor Rijkswegen de maximale ontheffingswaarde, in deze wet aangeduid als grenswaarde, wordt verruimd naar 60 dB (er is geen sprake meer van aftrek, dus dit is de geluidbelasting op de gevel). Dit betekent voor het plan dat er onder het regime van de Wet geluidhinder wel dove gevels zijn vereist, maar dat deze gevels onder de Omgevingswet niet meer "doof" uitgevoerd hoeven te worden.

Conclusie

bestemmingsplan "UrbanParks"
 Toelichting c.q. Regels
 vastgesteld

De grenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege de Rijksweg A4, de Burgemeester Elsenlaan, de Koopmansstraat en de Limpergstraat. Voor deze woningen zijn hogere waarden verleend tot 61 dB. Het hogere waarden besluit is een separaat besluit dat als ontwerpbesluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Voor de woningen met een hogere geluidbelasting dienen dove gevels te worden toegepast. Dit is geborgd in de regels in artikel 4.2.5.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden wordt gebruik gemaakt van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG (versie 2009). Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor de genoemde milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat bestaande bedrijven niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling. Deze wijze van milieuzonering is toegepast om de milieubelasting van bedrijven in de omgeving van het plangebied ten opzichte van de nieuwe woningen te toetsen.

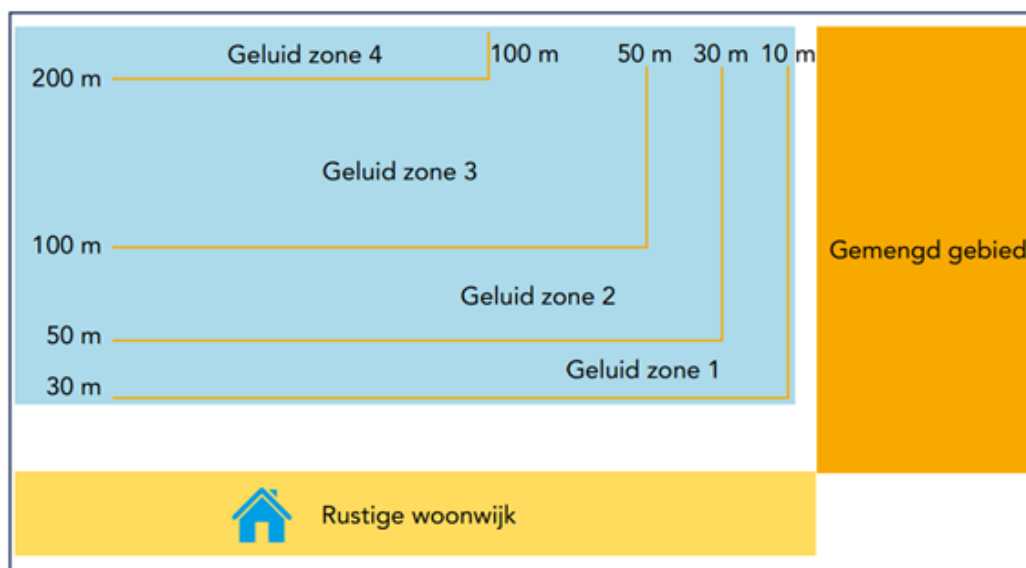
Milieuzonering Nieuwe Stijl

Het Havenkwartier is een gebied waarin wonen en bedrijvigheid door elkaar voorkomen. Daarbij past in beginsel een andere benadering van milieuzonering. Temeer omdat door innovatie en nieuwe technieken de milieueffecten van traditionele bedrijven veel beperkter zijn, en deze ingepast kunnen worden in een woongebied. Daarom is de VNG overgeschakeld op een nieuwe benadering, de Milieuzonering Nieuwe Stijl (VNG, 2019), die wordt overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de toelating van bedrijven binnen dit bestemmingsplan wordt gereguleerd op basis van een beschikbaargestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. Deze aanpak biedt een passend ruimtelijk kader voor de inpassing van bedrijven in een gemengd gebied met wonen (functiemenging).

Voor geluid ziet dat er als volgt uit:

Geluidregeling voor bedrijventerreinen

De regeling onderscheidt voor geluid vier zones met oplopende geluidruimte. De zones sluiten aan bij de huidige zones voor de milieucategorieën 2 tot en met 4.1 uit de bestaande VNG-publicatie (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). In de volgende figuur is de ligging van de verschillende zones ten opzichte van een rustige woonwijk en gemengd gebied schematisch weergegeven.



De geluidruimte in een zone wordt vastgelegd met geluidnormen per bedrijf op een vaste afstand van de terreingrens van dat bedrijf, zie Tabel 4-1.

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Geluidruimte zone 1	30	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 2	50	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 3	50	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidruimte zone 4	50	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 4-1 gebruiksruimte geluid per bedrijf

Figuur 4.8: Geluidzones

Waar kan welke zone in een bestemmingsplan worden toegekend?

- Geluidruimte zone 1 is de basiswaarde die geldt in de eerste zone van het bedrijventerrein ten opzichte van een rustige woonwijk of een gemengd gebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 1 en 2 uit de oude VNG-publicatie.)
- Geluidruimte zone 2 kan worden toegekend in een zone op een afstand van tenminste 50 meter van rustig woongebied en 30 meter van gemengd woongebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 3.1 uit de oude VNG-publicatie.)
- Geluidruimte zone 3 kan worden toegekend in een zone op een afstand van tenminste 100 meter van rustig woongebied en 50 meter van gemengd woongebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 3.2 uit de oude VNG-publicatie.)
- Geluidruimte zone 4 tenslotte kan worden toegekend in een zone op een afstand van tenminste 200 meter van rustig woongebied en 100 meter van gemengd woongebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 4.1 uit de oude VNG-publicatie.)

Met dit kader wordt voorgesorteerd op het gedachtegoed van de Omgevingswet. Daarin staat een goede fysieke leefomgeving en het bieden van maatwerkoplossingen centraal. Wel zijn in het kader van rechtszekerheid en handhaarbaarheid concrete en toetsbare normen opgenomen. Voor bedrijven buiten dit bestemmingsplan wordt zoals aangegeven getoetst in de stijl zoals gebruikt in het bestemmingsplan waar dat bedrijf zich in bevindt.

Onderzoek

Aanvaardbaarheid woningen ten opzichte van omliggende bedrijven

Het plangebied is in de huidige situatie gelegen op een bedrijventerrein. Dit gebied wordt omgevormd tot een werk-woon gebied. In het plangebied is daarom sprake van omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de beoogde situatie worden woningen, kantoren, bedrijven, horeca, een supermarkt en dienstverlening gerealiseerd. Hiermee worden milieugevoelige en (potentieel) milieuhinderlijke functies opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein waar bedrijven t/m milieucategorie 3.2 mogelijk zijn met een richtafstand van 50 meter. De kortste afstand van het plangebied tot dit bedrijventerrein is circa 11 meter. Er wordt niet voldaan aan deze richtafstand.

Ten behoeve van diverse planontwikkelingen binnen het Havenkwartier is geluidsonderzoek verricht naar de geluidbelasting op de beoogde woningbouw door Peutz, zie bijlage 8 (Woningbouw Havenkwartier Rijswijk, Peutz, 13-09-2023). Door Peutz is op basis van vragenlijsten en locatiebezoeken de huidige bedrijfsactiviteiten bepaald inclusief eventuele (op korte termijn) toekomst plannen van de bedrijven. Op basis van deze bedrijfsactiviteiten en geluidsmetingen tijdens de locatiebezoeken is de geluidbelasting van de omliggende bedrijven op de beoogde woningbouw op het Havenkwartier bepaald. Op basis van de geluidsberekeningen voldoet de beoogde woningbouw aan de richtwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus in de dag, avondperiode.

Voor de nachtperiode is belangrijk dat de bedrijven zich houden aan de wettelijke normen of dat maatwerkvoorschriften worden vastgelegd voor bijvoorbeeld het laden en lossen van steigerbuizen in de nacht. In beide gevallen voldoet het plangebied aan de richtwaarden en wettelijke geluidsgrenswaarden.

Omliggende woningen

Woningen zijn geen milieuhinderlijke functies en hebben geen negatief effect op het woon-leefklimaat in het plangebied. Wel geeft het bestemmingsplan ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten waarmee rekening gehouden moet worden met de omliggende woningen en de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Toepassing Milieuzonering nieuwe stijl

De niet-woonfuncties die in het gebouw komen, moeten inpasbaar zijn in een gemengd woongebied. Dat betekent dat deze naast en onder woningen hun activiteiten uit moeten kunnen voeren, zonder het woon- en leefklimaat aan te tasten. In de traditionele milieuzonering betekent dit, dat bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 2 toegestaan zouden zijn. In dit bestemmingsplan is gekozen voor de Milieuzonering nieuwe stijl. Hierbij wordt niet gekeken naar bedrijfs categorieën op basis waarvan de zonering plaatsvindt, maar wordt gekeken naar de daadwerkelijke uitstraling van een bedrijf. Daarvoor worden concrete milieunormen benoemd in de bestemming. Dit zijn de normen uit het Activiteitenbesluit. Verder zijn de normen ten aanzien van trillingen opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 2 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' van de Stichting Bouwresearch Rotterdam, voor de gebouwfunctie wonen.

In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A_1 , A_2 en A_3 :

- A_1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A_2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A_3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte V_{per} .

De getallen in onderstaande tabel zijn de trillingsterkten in maximale snelheid in meter per seconde.

Tabel 2: streefwaarden voor herhaald voorkomende trillingen (bestaande situatie)

Gebouwfunctie	Dag-Avond			Nacht		
	A ₁	A ₂	A ₃	A ₁	A ₂	A ₃
Gezondheidszorg	0,20	0,8	0,10	0,20	0,4	0,10
Wonen	0,20	0,8	0,10	0,20	0,4	0,10
Onderwijs - Kantoor	0,30	1,2	0,15	0,30	1,2	0,15
Bijeenkomsten	0,30	1,2	0,15	0,30	1,2	0,15
Kritische werkruimten	0,10	0,1	-	0,10	0,1	-

Verder is geborgd dat laad- en losactiviteiten voor de bedrijven in het plangebied niet in de avond- en nachtperiode toegestaan zijn. Dit biedt mogelijkheden functiemenging in combinatie met een goed woonklimaat te realiseren.

Tot slot is in de regels geborgd dat wanneer de aanvraag van de omgevingsvergunning daar aanleiding toe geeft, er kan worden afgeweken van de normen die zijn benoemd waardoor kan worden getoetst aan de wet- en regelgeving geldend op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij geldt de voorwaarde dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

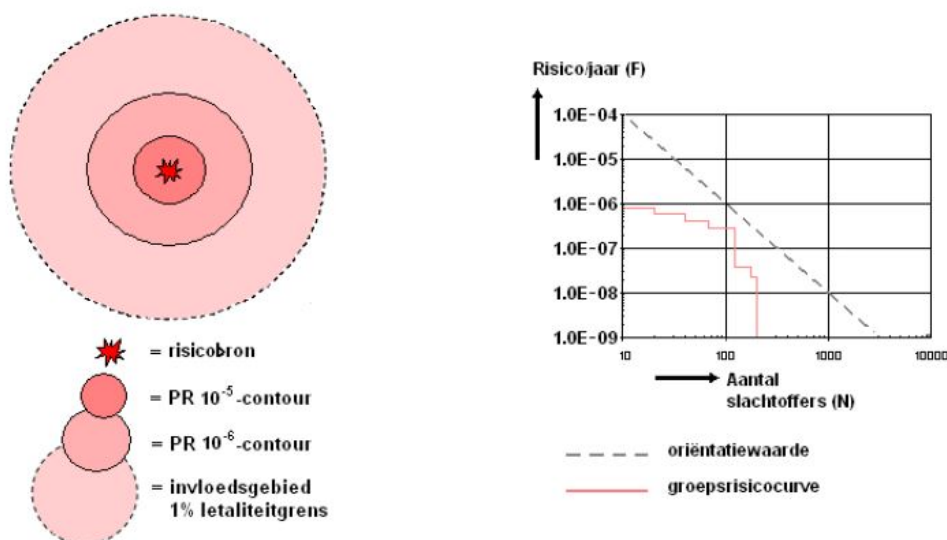
*bestemmingsplan "UrbanParks"
Toelichting c.q. Regels
vastgesteld*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. De contour 10^{-6} is de kans van 1 op 1 miljoen dat een persoon dodelijk kan worden getroffen op die bepaalde plaats gelegen binnen de contour. Bij de plaatsgebonden risico contour 10^{-5} /jaar is deze kans 1 op de 100.000.

Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Figuur 4.9: Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met een oriëntatiewaarde voor transport

Circulaire LPG-tankstations

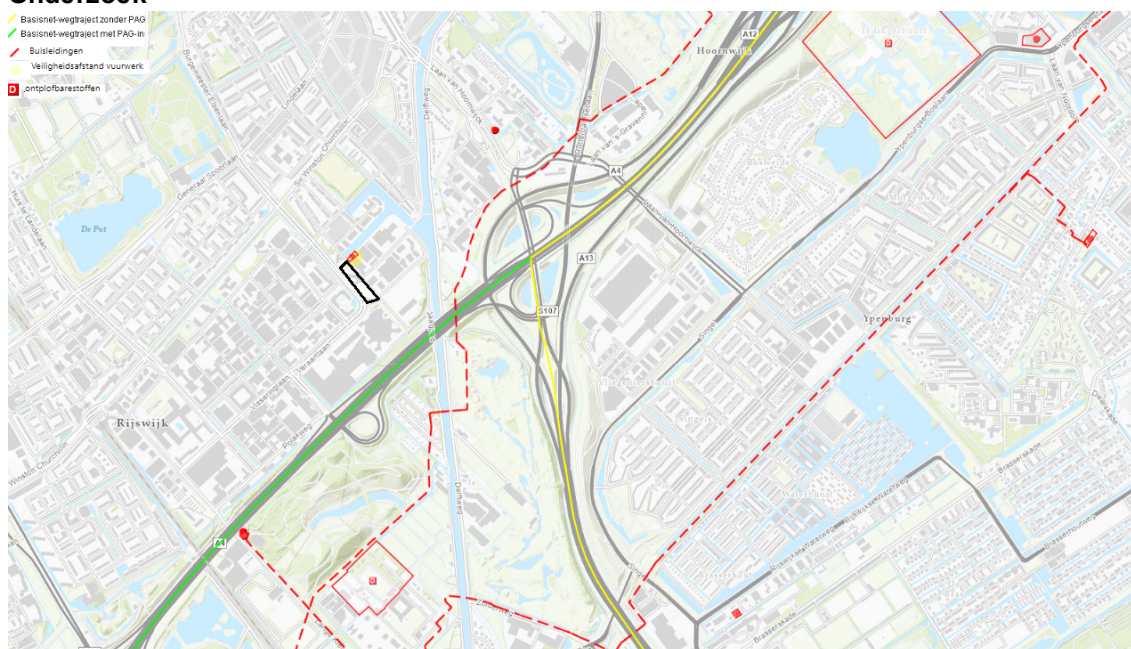
In de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten voor een ongeval (verder: Circulaire LPG-tankstations) zijn effectafstanden geïntroduceerd. Het bevoegd gezag wordt verzocht rekening te houden met deze effectafstanden. Dit betekent tegelijkertijd dat gemotiveerd afwijken is toegestaan, al dient deze afwijking te worden onderbouwd met veiligheidsgeoriënteerde argumenten.

Verantwoordingsplicht

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij

geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking, mogelijkheden van hulpverlening en de nut en noodzaak van de ontwikkeling.

Onderzoek



Figuur 4.10 Uitsnede openbare risicokaart (plangebied omlijnd)

Uit de informatie op de openbare risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt het volgende:

Risicovolle inrichtingen

LPG tankstation

Per 1 juli 2019 heeft de gemeente Rijswijk de vergunning van het LPG-tankstation aan de Burgemeester Elsenlaan 156 ingetrokken. Door het intrekken van de vergunning vindt ook geen transport van gevaarlijke stoffen meer plaats. Het tankstation is hierdoor voor het gebied geen relevante risicobron meer.

Inrichting voor de opslag van consumentenvuurwerk

De wet- en regelgeving omtrent opslag en verkoop van vuurwerk wordt gereguleerd middels het Vuurwerkbesluit. De Rijswijkse Vuurwerkhal heeft een vergunde opslagcapaciteit van maximaal 49.999 kg consumentenvuurwerk. De veiligheidsafstand van 48 m in zijwaartse richting vanaf één van de bufferbewaarplaatsen in de Vuurwerkhal ligt gedeeltelijk over een aantal te realiseren woningen op de kavel ten zuiden van de hal en legt daarmee beperkingen op aan de ontwikkeling van het plangebied.

Volgens art. 4.2 van het Vuurwerkbesluit kan het bevoegd gezag een kleinere afstand vaststellen indien:

1. de warmtestraling ten gevolge van brand ter plaatse van een (beperkt) kwetsbaar object beperkt blijft tot ten hoogste 10 kW/m² en
2. de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen de deuropening van een (buffer)bewaarplaats en een (beperkt) kwetsbaar object groter is dan 60 min.

Door bureau Aviv is onderzoek verricht naar de veiligheidsafstanden ter plaatse van het plangebied. Deze notitie is opgenomen in bijlage 10 (AVIV, Vaststellen veiligheidsafstanden vuurwerkopslag in Rijswijk, d.d. 8 november 2022). Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied het warmtestralingsniveau bij een brand in de bufferbewaarplaats kleiner is dan 10 kW/m². Aan de weerstand tegen branddoorslag wordt ook voldaan blijkens de Vergunnig Wet milieubeheer uit 2005 waarbij de veiligheidsafstand richting de naastgelegen panden (Koopmansstraat 5 b) reeds is verkleind.

Er wordt een milieuneutrale wijziging verleend om de veiligheidscontour van de veiligheidscontour van de vuurwerkhof te verkleinen. Hiervoor is het nodig tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan om de vuurwerkhof en de vuurwerkopslag en overpakken hiervan en verkoop mogelijk te maken. Ook is het mogelijk dat de vuurwerk de bedrijfsvoering zal beëindigen.

Om een veilig woon- en leefklimaat te creëren is voor de risico contour van de vuurwerkhof een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels en op de verbeelding. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten in gebruik worden genomen mits de risico contour van de vuurwerkhof niet is verplaatst en/of verkleind.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over buisleiding

Buisleiding

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de hogedrukaardgasleiding A-517 met een invloedsgebied van 380 meter. De afstand van het plangebied tot deze hogedrukaardgasleiding bedraagt circa 367 meter. Het plangebied ligt voor een klein deel binnen het invloedsgebied van deze buisleiding. Het betreffende deel heeft echter de bestemming groen waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

A4

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de A4 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd van onder andere de stofcategorie LT2 (toxische vloeistof) met een invloedsgebied van 880 meter. De afstand van het plangebied tot deze weg bedraagt circa 290 meter. Omdat dit groter is dan 200 meter, kan er volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

A13

Ook de A13 bevindt zich ten westen van het plangebied, waarover gevaarlijke stoffen van de stofcategorie LT3 (toxische vloeistof) en stofcategorie GT4 (toxisch gas) worden vervoerd. De afstand van het plangebied tot deze weg bedraagt circa 720 meter. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risico 10⁻⁶ contour van de A13 van 200 meter. Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het toxisch scenario van de A13 van 4000 meter. Omdat de afstand tussen het plangebied en de wegen groter is dan 200 meter, kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Beknopte verantwoording van het groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de veiligheidsregio. Onderstaande tekst is de beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Bestrijdbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen.

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt op dit moment ontsloten via de Burgemeester Elsenlaan. Deze weg sluit aan op de Veraartlaan en Diepenhorstlaan, die vervolgens aansluit op het verdere wegennetwerk van Rijswijk. Dit biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen woningen, kantoren, bedrijven, horeca, detailhandel in de vorm van een supermarkt en dienstverlening gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van aanwezige (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwing- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Advies maatregelen Veiligheidsregio Haaglanden

Geadviseerd wordt om in de gebouwen een technische voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld. Om zo de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten. De verplichting van het toepassen van mechanische ventilatie is geborgd in de regels in artikel 4.7.3.

Daarnaast geeft de Veiligheidsregio adviezen ten aanzien van het voorbereiden van de interne organisatie van de gebouwen en over risicocommunicatie in het geval van noodsituaties. Tot slot dient de bereikbaarheid van het plangebied en bluswatervoorzieningen voor de hulpdiensten goed te zijn. Deze punten dienen bij de uitvoering van het plan in acht te worden genomen.

Conclusie

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Daarnaast ligt het ook binnen het invloedsgebied van de A4 en A13. Hiervoor is een beknopte verantwoording opgesteld, omdat de afstand van het plangebied tot deze wegen groter is dan 200 meter. Uit de beknopte verantwoording kwam naar voren dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Tot slot is de veiligheidsafstanden van de vuurwerkhakal verkleind. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) 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 fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijnstof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijnstof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Tabel 4.4: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst, omdat de grenswaarden hierdoor niet overschreden worden. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze

categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Actieplan Luchtkwaliteit 2020-2024

De gemeente Rijswijk wil samen met andere overheden, organisaties, ondernemers en inwoners maatregelen nemen om de luchtkwaliteit in Rijswijk te verbeteren. Door middel van lokale maatregelen wil de gemeente de luchtkwaliteit verbeteren zoals het uitbreiden van milieuzone's, stimuleren van het gebruik van de fiets, OV en elektrische voertuigen. Voor ontwikkelingen zoals UrbanParks betreft het aandacht besteden aan duurzaam en energiezuinig bouwen en wonen en het gebruik van deelmobiliteit.

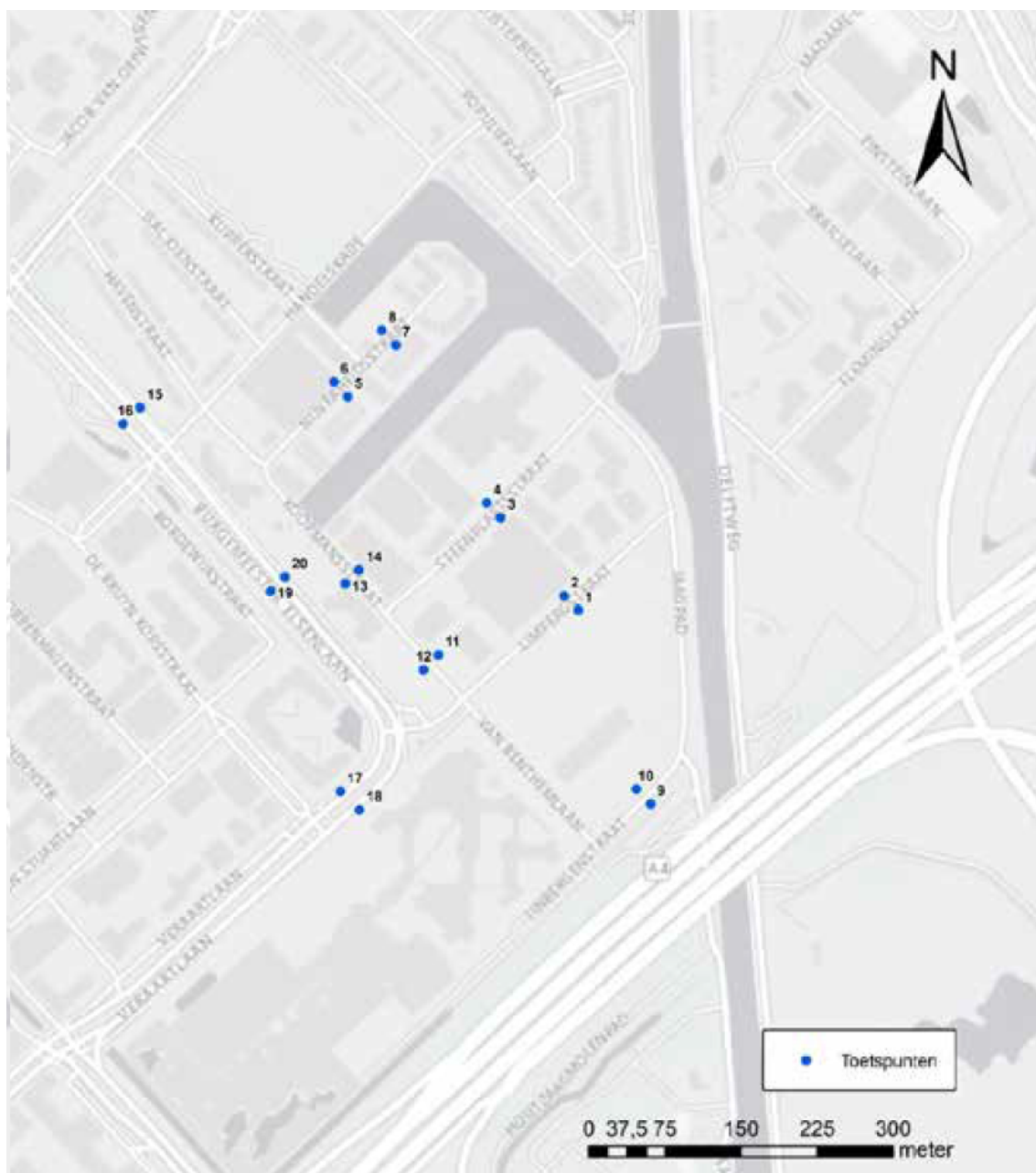
Onderzoek

Het voornemen is om maximaal 600 woningen, kantoren, bedrijven, horeca, detailhandel in de vorm van een supermarkt en dienstverlening te maken. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Voor de gehele ontwikkeling van het Havenkwartier is in het kader van de m.e.r.-beoordeling een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 9). Hieruit blijkt dat als gevolg van de gehele ontwikkeling geen grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) overschreden worden.

In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn beoordelingspunten aangegeven. Het plangebied van UrbanParks ligt bij toetspunt 12 en 13. In onderstaande tabel zijn de waarden ter plaatse van dit toetspunt aangegeven in de huidige situatie (jaar 2020). Er wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stof	Beoordelingspunt 12	Beoordelingspunt 13	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	27,1 µg/m ³	26,3 µg/m ³	40 µg/m ³
fijnstof (PM ₁₀)	19 µg/m ³	18,9 µg/m ³	40 µg/m ³
	maximaal 8 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	maximaal 8 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijnstof (PM _{2,5})	11,1 µg/m ³	11,0 µg/m ³	25 µg / m ³



Figuur 4.11: Beoordelingspunten uit het onderzoek luchtkwaliteit behorende bij de aanmeldnotitie m.e.r. Havenkwartier

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.8 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening van belang indien sprake is van functieverandering en/of een ander gebruik van de gronden. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden wanneer de bodem waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden geschikt is voor het beoogde gebruik dan wel geschikt wordt gemaakt voorafgaand aan de ontwikkeling.

De Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wet bodembescherming is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet altijd nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

Situatie in het plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de Burgemeester Elsenlaan, de Koopmansstraat en de Limpergstraat.

Het plangebied ligt in wijk Havenkwartier en is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Rijswijk blijkt dat het plangebied is gelegen in de zone Industrie. Zowel de algemene bodemkwaliteit van de boven- en ondergrond zijn geclassificeerd als klasse industrie.

Onderzoek

In mei 2021 is een bodemonderzoek uitgevoerd door KP adviseurs (bijlage 11). De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen:

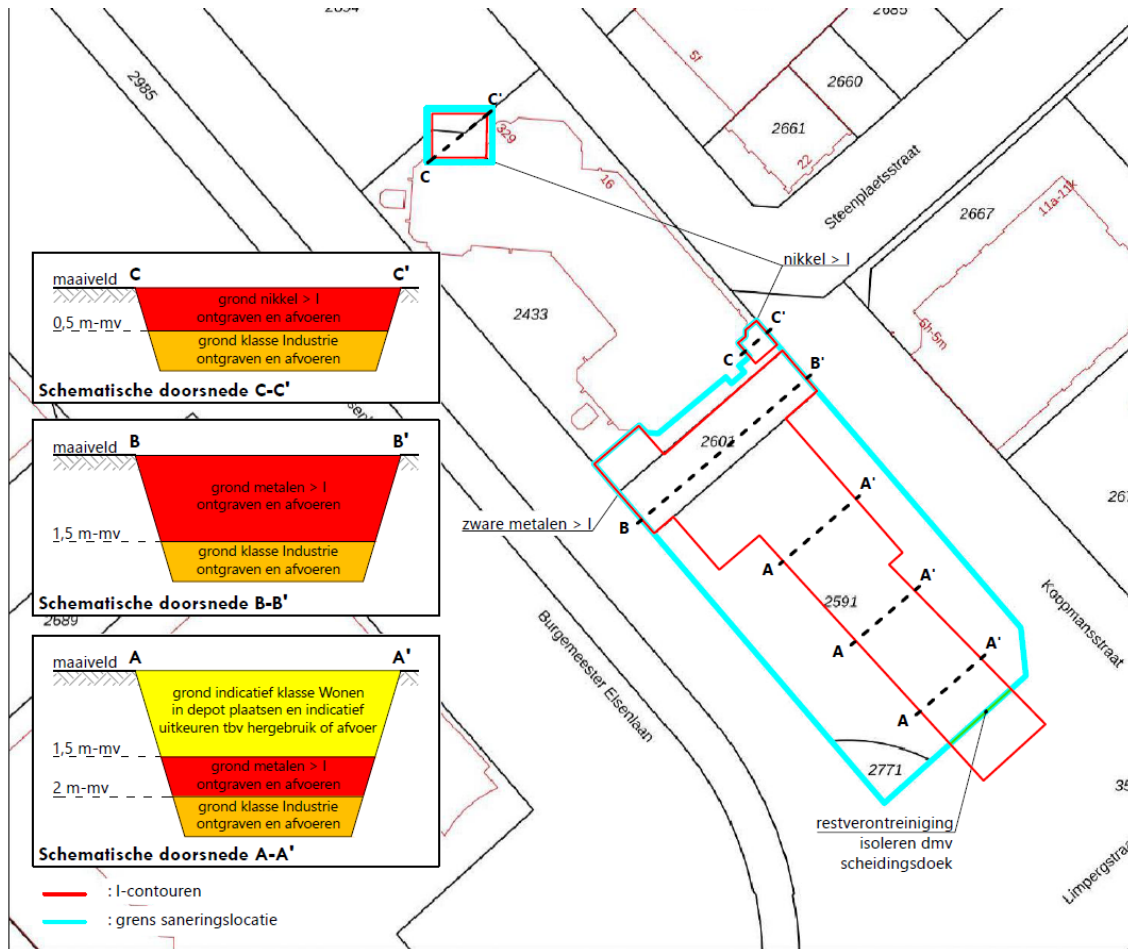
- In het zuidoosten van het plangebied is een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetoond met enkele zware metalen, alsmede plaatselijk met PAK welke in het kader van de voorgenomen herontwikkeling in voldoende mate is afgeperkt.
- De sterke verontreinigingen zijn hoofdzakelijk aangetoond in de puinhoudende, kleiige ondergrond (puingerelateerd) op een diepte vanaf circa 70 centimeter onder maaiveld tot maximaal 2 meter onder maaiveld. Het sterk verontreinigd grondvolume bedraagt circa 1.050 m³.
- Strak langs de gevel van Burgemeester Elsenlaan 329 is een separaat geval van ernstige bodemverontreiniging aangetoond met nikkel in uitsluitend de bovengrond. Het sterk verontreinigd grondvolume bedraagt tenminste 50 m³.
- In het kader van de voorgenomen herontwikkeling zijn de nikkelverontreinigingen uitpandig in voldoende mate inzichtelijk gemaakt. Het uitvoeren van inpandig onderzoek was ten tijde van de uitvoering van het bodemonderzoek niet mogelijk in verband met het risico op instromend grondwater.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging zijn. Hiervan zal een aantekening in het kadaster worden opgenomen. De aangetoonde gevallen van ernstige bodemverontreiniging worden gesaneerd. Dit is in november 2022 uitgevoerd. In februari 2022 is beperkt aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn toegevoegd in Bijlage 12. Uit dit sleuvenonderzoek blijkt dat op de locatie geen sprake is van aanvullende sterke verontreinigingen. Er hoeven geen aanvullende sanerende maatregelen te worden genomen.

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld



Figuur 4.12 Saneringsopgave

Conclusie

Er is bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat sprake is van 2 gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Deze twee gevallen zijn gesaneerd en uit nader onderzoek blijkt dat op de locatie geen aanvullende sterke verontreinigingen zijn aangetroffen. Er zijn geen aanvullende sanerende maatregelen nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te

verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten significant kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland. Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken van het gebied.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

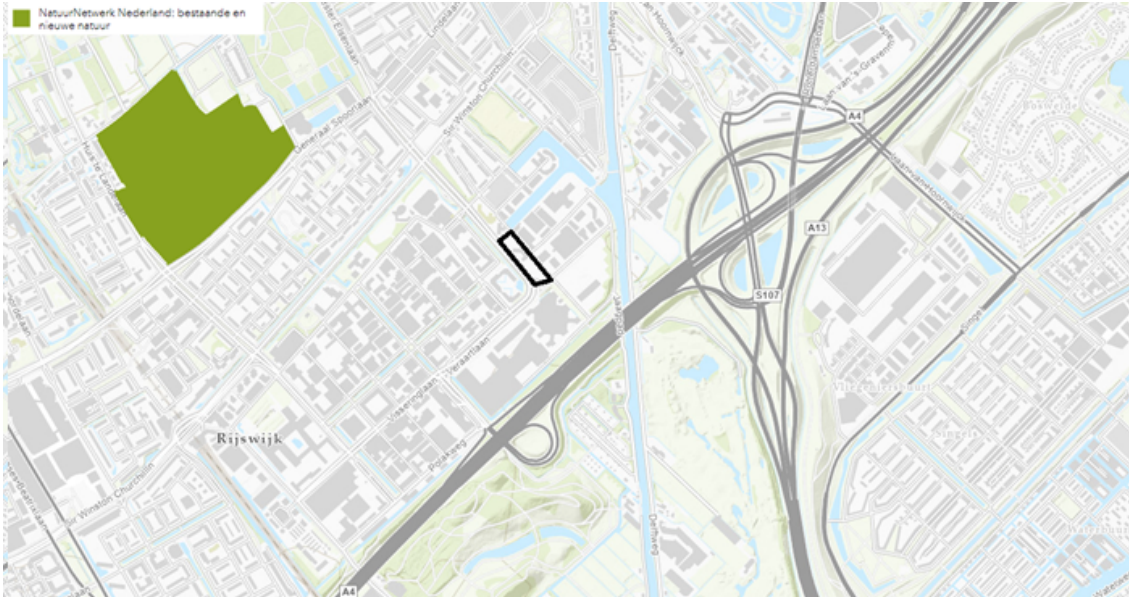
Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, Westduinpark & Wapendal, bevindt zich op circa 6,7 kilometer van het plangebied (figuur 4.13). Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (figuur 4.14). Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland-gebied (Landgoed Te Werve), betreft bestaande en nieuwe natuur, ligt op 777 meter ten noordwesten van het plangebied. Gelet op deze afstanden kunnen directe effecten zoals areaalverlies en versnippering hierdoor worden uitgesloten. Gezien de ontwikkeling en afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding in de natuurgebieden worden uitgesloten.



Figuur 4.13 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)



Figuur 4.14 Natuurnetwerk Nederland t.o.v het plangebied (zwart omlijnd) (bron: Provincie Zuid-Holland)

In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op het aspect stikstof.

Soortenbescherming

In februari 2021 is een ecologische quickscan (bijlage 13) uitgevoerd door KP adviseurs voor het plangebied. Op basis van de waarnemingen tijdens het locatiebezoek en op basis van bronnenonderzoek zijn de mogelijk aanwezige soorten in kaart gebracht:

Flora

In het plangebied zijn alleen algemene plantensoorten aangetroffen. Het betreft hier voornamelijk aangeplant groen, waartussen zich geen beschermde soorten bevinden

Zoogdieren

Het plangebied is plaatselijk geschikt voor beschermde kleine zoogdieren, zoals bijvoorbeeld de egel en het konijn. Deze soorten zijn in de provincie echter vrijgesteld van ontheffing.

Vleermuizen

Van de voormalige bebouwing in het plangebied kon niet worden uitgesloten dat eventuele kieren tussen de gevelplaten en de kozijnen werden gebruikt om in te vliegen door gebouwbewonende vleermuizen. Daarnaast kunnen massawinterverblijven in deze bebouwing niet worden uitgesloten. Van het transformatorhuisje kan echter wel worden uitgesloten dat deze wordt gebruikt door vleermuizen. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die verblijfplaatsen aan boombewonende soort kunnen bieden. Het wordt verder niet verwacht dat het plangebied een essentiële functie vervult als foerageergebied of vliegroute.

Vogels

In het plangebied ontbrak het aan geschikte invliegopeningen voor vogelsoorten. Hierdoor kon worden uitgesloten dat vogels in de bebouwing aanwezig zijn en was nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk. Ook in de aanwezige bomen zijn geen nesten aangetroffen. *(redactionele noot: Het gebouw is in januari 2023 gesloopt op basis van de verleende vergunning)*

Reptielen

Tijdens de inventarisatie zijn geen reptielen aangetroffen. In het plangebied zijn geen hoopjes

bladeren of takken aangetroffen. Ook zijn er geen andere geschikte schuilplaatsen aangetroffen voor reptielen. Gezien de locatie en het gebrek aan schuilplaatsen en groen worden beschermde reptielen niet verwacht.

Amfibieën en vissen

Tijdens de inventarisatie zijn geen amfibieën aangetroffen. Door het ontbreken van een watergang kan het voorkomen van beschermde amfibieën en vissen uitgesloten worden.

Overige fauna

Tijdens de inventarisatie zijn enkele algemene insectensoorten waargenomen. Gezien de ligging van het plangebied en het ontbreken van soort specifieke waardenplanten en wateroppervlaktes kunnen beschermde insectensoorten in het plangebied worden uitgesloten.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat gebouwbewonende vleermuizen mogelijk een vaste verblijfplaats hebben in het plangebied. Ten behoeve van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is nader onderzoek benodigd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de volgende maatregelen:

- Werkzaamheden vanaf één kant aanvangen.
- Indien kappen of rooien van bomen, heggen en struiken nodig is, moet dit voorafgaand aan overige werkzaamheden en buiten het vogelbroedseizoen (half maart tot half juli) gedaan worden.
- Werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang plaats laten vinden.
- Het gebruik van licht op het terrein na zonsondergang zoveel mogelijk beperken.
- Het ontstaan van plassen zoveel mogelijk tegengaan, om te voorkomen dat amfibieën en reptielen het plangebied koloniseren.
- Tijdens werkzaamheden alert zijn op aanwezigheid van (beschermde) dieren op het terrein en deze de ruimte en tijd geven om te vluchten.

Nader vleermuisonderzoek

In oktober 2021 is het nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen uitgevoerd door KP adviseurs. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 14. Het onderzoek is uitgevoerd conform het 'Vleermuisprotocol' (versie 2021) van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de zuidwestzijde van het gebouw één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is vastgesteld. Verder zijn geen andere verblijfplaatsen, (essentiële) foerageergebieden of miegroutes vastgesteld binnen of nabij het plangebied.

Ontheffing

Aangezien er geen werkwijze kan worden gevolgd waarmee de aangetroffen verblijfplaats kan worden gespaard, is een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd.

Op 22 augustus 2022 heeft de omgevingsdienst Haaglanden ontheffing verleend (zaaknummer 01021769) voor het verstoren van de gewone dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Conclusie

Door het verlenen van de ontheffing voor de gewone dwergvleermuis is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met gebieds- en soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming. Ook moet de ontwikkeling zich houden aan de in de quickscan beschreven bepalingen om negatieve effecten op broedvogels te voorkomen en aan de algemene zorgplicht zoals beschreven in de quickscan.

4.10 Stikstof

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming:

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van bevoegd gezag voor verlening van vergunningen meestal bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermisting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een passende beoordeling noodzakelijk. Daarom wordt de grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar aangehouden. Stikstof wordt gemeten in de eenheid 'mol'. De depositie wordt uitgedrukt in mol per hectare per jaar. Als de grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar niet wordt overschreden, betekent dat er door de ontwikkeling geen sprake is toename van de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied.

Onderzoek

Door Rho Adviseurs is een stikstofberekening uitgevoerd (Stikstofberekening Burgemeester Elsenlaan UrbanParks, d.d. 20-03-2024). Deze berekening en begeleidende memo is toegevoegd in bijlage 16. Met het rekenmodel Aerius (versie 2023.1.2) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij is de gebruiksfase berekend (na oplevering van de beoogde ontwikkeling). In de gebruiksfase kan stikstof worden uitgestoot door de uitstoot van gas en door de uitstoot van auto's ten gevolge van verkeersbewegingen. De beoogde ontwikkeling krijgt geen gasaansluiting hierdoor is enkel de verkeersgeneratie in de gebruiksfase meegenomen in de berekening. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is 5.235 mv/etmaal (weekdag gemiddelde). Uit de berekening blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000 hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Daarnaast is door DGMR een stikstofberekening uitgevoerd voor de aanlegfase (27-04-2024). Deze berekening is toegevoegd in bijlage 15 met daarbij de uitgangspunten. Met het rekenmodel

Aerius (versie 2023.1.2) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de aanlegfase voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen.

In het model is het bouwverkeer en de inzet van mobiele werktuigen gedurende de sloop en de bouw ingevoerd.

Bouwverkeer

Voor de bouwperiode wordt er gerekend op 2.500 vrachten 'zwaar vrachtverkeer' per jaar om materiaal naar de bouw te vervoeren. Daarnaast zal bouwend personeel zorgen voor 4.000 ritten met 'licht verkeer' per jaar.

De bronlijn zal via de Burgemeester Elsenlaan aansluiten op de Veraartlaan. Bij de kruising met de Diepenhorstlaan zal het verkeer de Diepenhorstlaan in zuidoostelijke richting volgen tot aan de op- en afritten van de A4. Hier gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

Inzet mobiele werktuigen

Om de sloop en bouw mogelijk te maken, zal gebruik gemaakt worden van mobiele werktuigen. Er is gerekend op de inzet van werktuigen zoals is opgenomen in de bijlage van de stikstofberekening in bijlage 15.

Uit de berekening blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000 hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De beoogde herontwikkeling is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

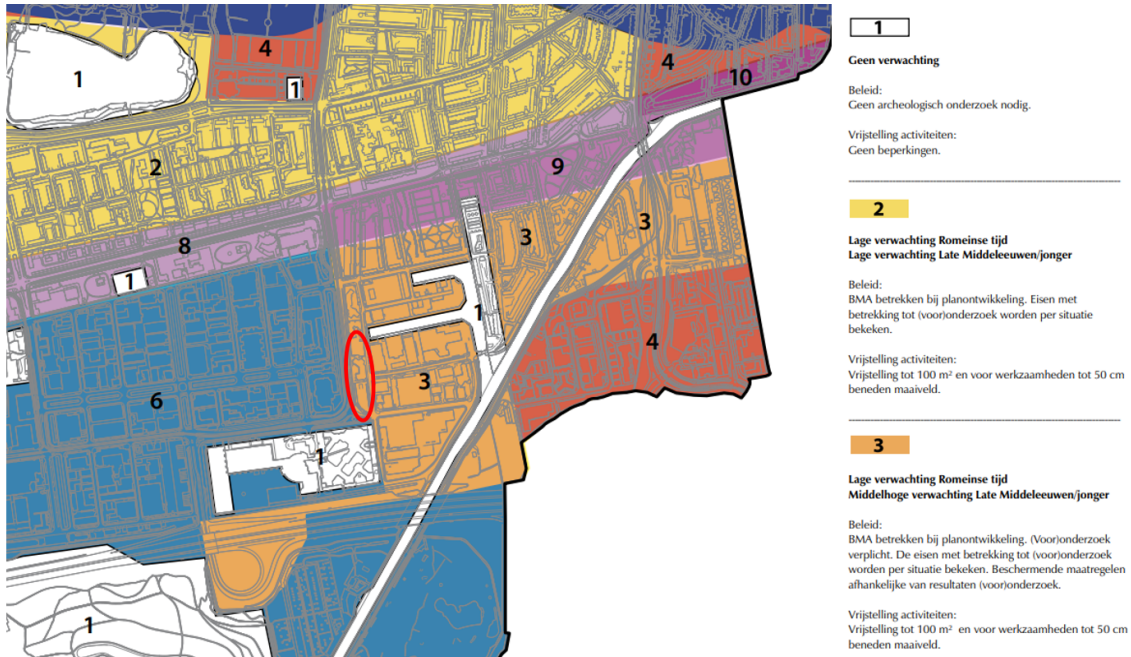
Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Archeologie

Toetsingskader

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1992) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren (zgn. behoud in situ) en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen, sporen en structuren, waaronder nederzettingsterreinen en landschappelijke- en infrastructurele elementen, die in de bodem bewaard zijn gebleven. Dit bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar. Om het bodemarchief beter te beschermen, houdt de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten. Indien behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven, om de archeologische informatie zodoende (ex situ) te behouden voor wetenschappelijk onderzoek. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Actualisering Nota Cultureel Erfgoed' en bijbehorende archeologische waardenkaarten vastgesteld. In de nota wordt ingegaan op de vraag hoe resten uit het verleden kunnen worden behouden, zonder moderne ontwikkelingen buiten te sluiten.



Figuur 4.15: Uitsnede archeologische beleidskaart met het plangebied rood omcirkeld

Onderzoek

In het kader van de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Het Havengebied van Rijswijk (Z-H) *een archeologisch bureauonderzoek*, gemeente Rijswijk, J.M. Koot, juli 2019). In dit onderzoek wordt niet specifiek ingegaan op het plangebied UrbanParks. Het geeft een algemene beschrijving van het Havenkwartier.

Het Havengebied ligt in een zone waar archeologische resten zijn te verwachten. Deze resten dateren van de Romeinse Tijd (eerste - derde eeuw na Chr.) en de Late Middeleeuwen en jonger. Deze bevinden zich in de top van het Laagpakket van Walcheren. Dit niveau bevindt zich direct onder de bouwvoor en ophogingslagen. Op een dieper niveau, in het Laagpakket van Wormer, kunnen prehistorische duinen met bewoningssporen aanwezig zijn. Een eerder booronderzoek in het westelijk deel van de Landtong leverde aanwijzingen op voor zo'n duin. Dergelijke sporen zijn te verwachten beneden een diepte van 2,8 m - NAP. Voor het dieper in de ondergrond gelegen Niveau A (Prehistorie) met resten uit de Prehistorie is het opsporen van duinen door een booronderzoek de 'next-best' oplossing. Indien een duin wordt aangetroffen, is nader onderzoek nodig om vast te stellen of bewoningssporen aanwezig zijn. Op enkele locaties binnen het Havengebied heeft dit onderzoek weinig zin meer, namelijk waar in het verleden eerder graafwerk tot onder dit niveau is gegaan: bijvoorbeeld parkeergarages en de havenbekkens.

Archeologie is altijd maatwerk. Per deellocatie zal moeten worden nagegaan of archeologisch onderzoek nodig is en zo ja, in wat voor vorm. Het bureauonderzoek vormt een eerste indicatie met betrekking tot de verwachte aan- of afwezigheid van archeologische waarden. Om vast te kunnen stellen of en in welke mate de bodem nog intact is en dus of archeologische niveaus in potentie nog aanwezig zijn, is verkennend archeologisch booronderzoek de meest geëigende methode. Voor het opsporen van archeologische vindplaatsen in het direct onder de bouw voor en ophogingslagen gelegen Niveau B (Romeinse Tijd en jonger) is een proefsleuvenonderzoek (onderdeel van Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek de beste methode; deze fase van het Inventariserend Veldonderzoek volgt in de regel op het verkennend booronderzoek, indien dit uitwijst dat potentiële archeologische niveaus nog geheel of gedeeltelijk intact aanwezig zijn. Een archeologisch Inventariserend Veldonderzoek is nodig om meer inzicht te krijgen in de werkelijke archeologische waarden van het plangebied.

Om deze eventueel aanwezige waarden te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits de archeologische monumentenzorg deel uitmaakt van het ontwikkelingsproces en benodigde onderzoeksfases tijdig worden uitgevoerd.

4.12 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de Erfgoedwet zijn de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

In de gemeentelijke nota 'Tussen oud en nieuw: Actualisering nota cultureel erfgoed' zijn ook cultuurhistorische waardenkaarten opgenomen. In deze nota zijn diverse gebieden/structuren beschreven die vanuit het oogpunt van cultuurhistorie waardevol zijn. Figuur 4.16 geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weer.



Figuur 4.16: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met het plangebied rood omcirkeld

Onderzoek

Op basis van toetsing aan de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Rijswijk en de Provincie Zuid-Holland blijken er geen beschermde cultuurhistorische waarden in het plangebied te liggen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Delfland. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane

ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

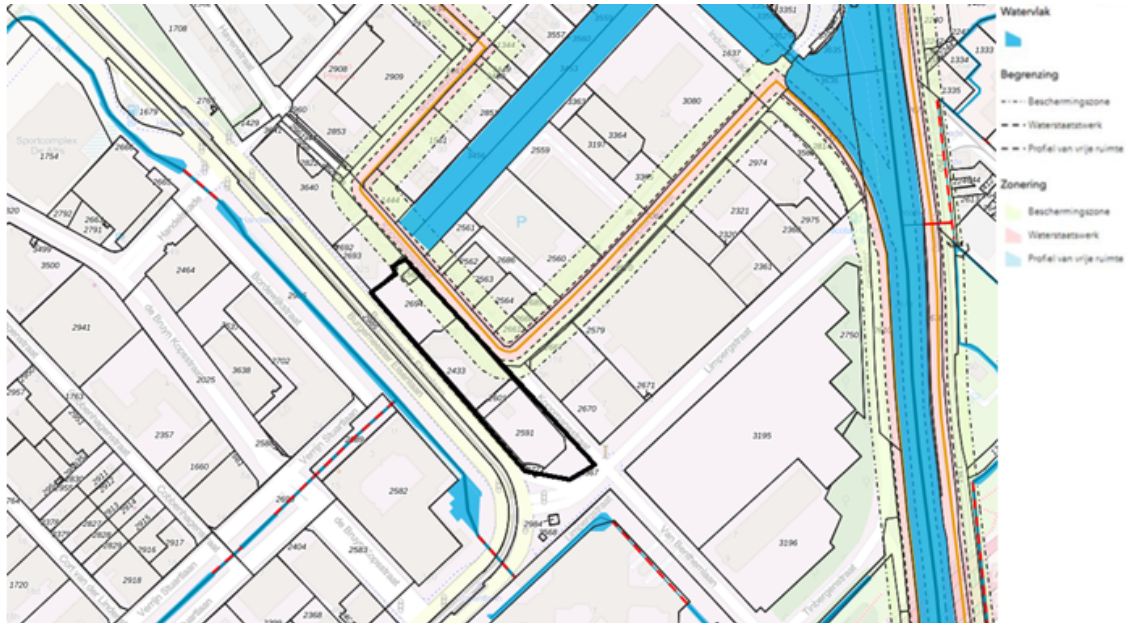
Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan

Hoogheemraadschapsbeleid

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 10 maart 2022 vastgesteld en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen Delfland neemt om met uitdagingen als klimaatverandering, verstedelijking, energietransitie, arbeidsmarkt en digitalisering om te gaan en zo het gebied veilig en leefbaar te houden. Deze uitdagingen zorgen ervoor dat ze flexibel moeten blijven, moeten innoveren, samenwerken en anticiperen op de veranderende omgeving. Delfland wil bijvoorbeeld wateroverlast als gevolg van extreem weer zoveel mogelijk voorkomen en de invloed van droogte op de hoeveelheid zoetwater verminderen. In het waterbeheerprogramma staat de missie van het Hoogheemraadschap van Delfland centraal, deze is: 'droge voeten, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater'. Hierbij zijn de aspecten duurzaam circulair, waterkwaliteit, samenwerken en financiën leidend. In het waterbeheerprogramma zijn 32 thema's opgesteld met de doelen, ambities en maatregelen. Het programma is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de handreiking watertoets. De handreiking watertoets biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de watertoetsprocedure bij ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op beleid van Delfland en sluit aan op de provinciale en landelijke regelgeving. In de legger van het Hoogheemraadschap zijn de watergangen, waterkeringen en zoneringen aangegeven.



Figuur 4.17 Uitsnede legger met plangebied zwart omkaderd (bron: Hoogheemraadschap Delfland)

Gemeentelijk beleid

Het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Rijswijk hebben een gedeelde verantwoordelijkheid in het waterbeheer. Gezamenlijk hebben zij het "Gemeentelijk Riolerings- en Waterplan Rijswijk 2021-2025" opgesteld. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het goed functioneren van het watersysteem en draagt zorg voor een goede waterkwaliteit en de veiligheid van dijken en kades en bergen van overtollig water. De gemeente Rijswijk is verantwoordelijk voor een goed functionerend rioolsysteem om afvalwater te kunnen inzamelen en transporteren, het goed onderhouden van constructies in- en langs het water en van de openbare ruimte en stedelijke inrichting daaromheen.

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Elsenlaan in Rijswijk. Het plangebied is deels onbebouwd.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Omdat het plangebied in de bebouwde kom van Rijswijk ligt is het plangebied niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. De grond ten oosten van het plangebied bestaat uit klei. Ten oosten van het plangebied is sprake van een grondwatertrap IVu. Dit betekent dat de hoogste grondwaterstand (GHG) 54 centimeter onder het maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) is 109 centimeter onder het maaiveld. Het maaiveld ligt op circa +1 meter ten opzichte van het NAP. De gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied is circa 0,3 NAP m. De gemiddelde drooglegging is 1,87 meter.

Waterkwaliteit

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ten noorden van het plangebied is een secundaire watergang aanwezig (zie figuur 4.10). Dit is een van de insteekhavens van het havengebied.

Veiligheid en waterkeringen

Langs de noord en oost rand van het plangebied loopt een regionale waterkering (zie figuur 5.1).

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

De waterkering inclusief beschermingszone hebben in het bestemmingsplan Plaspoelpolder een dubbelbestemming waterstaat – waterkering. Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor werkzaamheden in deze zone wordt een vergunning op basis van de 'Keur' aangevraagd.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van de bedrijfsbebouwing tot een werk-woongebied.

Grondwater

De beoogde ontwikkeling voorziet in de aanleg van een kelder. In bijlage 18 (TAUW, Kelderadvies, d.d. 24 januari 2023) is het geohydrologisch onderzoek toegevoegd waarin de effecten van de nieuwe kelder op de grondwaterstroming en grondwaterstand is beeld zijn gebracht.

Uit het onderzoek blijkt als gevolg van de toekomstige kelder een maximale grondwaterstijging van 8 cm en de maximale grondwaterdaling is 16 cm.

De berekende stijging bij de bebouwing aan de noordzijde van de projectlocatie is circa 5 cm. Het waterschap adviseert een drooglegging van 1,2 meter met een minimum van 1,0 meter en de gemeente eist een drooglegging van 1,3 meter. Op basis hiervan en de verwachte stijging van 5 cm van de grondwaterstand worden geen negatieve effecten verwacht.

Door de barrièrewerking van de kelder zal de toestroom van grondwater vanuit de noordoostelijke richting afnemen. De berekende daling in de richting van de watergang (zuidwestzijde) zal een verlaging van circa 10 cm bij de Burgemeester Elsenlaan plaatsvinden. Hier wordt geen negatief effect verwacht.

Waterkwaliteit

Conform de Handreiking watertoets van het Hoogheemraadschap Delfland (2020) geldt als richtlijn voor het watersysteem het 'standstill beginsel'. Dit betekent dat de ontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag leiden en bij voorkeur ook zo wordt ingericht dat schade en overlast bij hevige buien en droogte wordt voorkomen. In de huidige situatie is het plangebied deels verhard. In de toekomstige situatie zal dan ook sprake zijn van een toename aan verharding. Binnen het plangebied wordt daarnaast gebruik gemaakt van infiltratiebakken om de waterhuishoudkundige situatie te verbeteren. Hiermee kan meer water worden vastgehouden, het overtollige water zal worden afgevoerd op het oppervlakte water.

Wateropgave

Zowel het Hoogheemraadschap Delfland als de gemeente Rijswijk hebben richtlijnen voor de inrichting van klimaatadaptieve bebouwing en openbare ruimte. De gemeente Rijswijk heeft op 24 november 2022 ondertekend voor een vervolg op 'Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland'. Het Hoogheemraadschap Delfland hanteert zijn eigen richtlijnen, de watersleutel.

Er hoeft maar aan een van deze twee richtlijnen te worden voldoen, namelijk deze met de grootste wateropgave.

In bijlage 17 is de wateropgave berekend voor de twee richtlijnen. Met de uitgangspunten uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen dient binnen het plangebied voor 363,2 m³ aan vasthoudmaatregelen gerealiseerd te worden. Uit de watersleutel bedraagt de bergingsopgave 151,4 m³.

De wateropgave vanuit het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' is hoger dan de wateropgave die voorkomt uit de watersleutel. Wanneer aan de het Convenant Klimaatadaptief bouwen voldaan wordt, wordt direct voldaan aan de wateropgave volgens de watersleutel.

Voor de invulling van de vasthoudmaatregelen is naast het totale oppervlak van het plangebied ook de uiteindelijke ruimtelijke invulling van belang. Op dit moment bevindt het project zich in de schetsontwerp-fase. De definitieve invulling van de daktuinen, groene daken en openbare ruimte wordt in een latere fase bepaald. Middels de genomen vasthoudmaatregelen, zoals onderstaand beschreven, wordt voldaan aan de bergingsopgave.

Als uitgangspunt voor de berekening geldt een indicatie van de nieuwe situatie in het plangebied. Onderstaande figuur toont het bovenaanzicht, met daarop verschillende daken, daktuinen, privé terrassen en omliggende openbare ruimte.



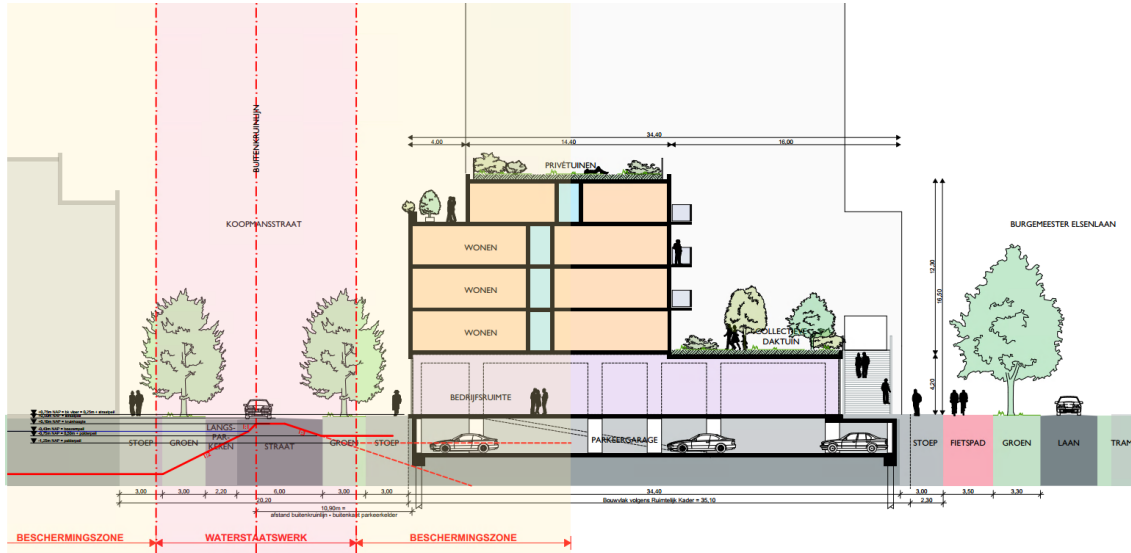
Schematisch bovenaanzicht nieuwe situatie

- Waterberging op het **dakoppervlak** van de woontorens is voorzien middels permavoidkratten met een dikte van 85 mm. Wanneer 50 mm water vastgehouden moet worden zijn de kratten voor 60% gevuld. Bij een extreme piekbui, waarbij 90 mm water vastgehouden moet worden zijn deze voor 100% gevuld. Daarnaast is de daktuinsubstraat (60 mm) voor de groendaken in staat de overige 5 mm te bergen.
- **Daktuinen op de 5e verdieping** (collectief) zijn voorzien van permavoidkratten met een dikte van 85mm. Wanneer 50 mm water vastgehouden moet worden zijn de kratten voor 60% gevuld. Bij een extreme piekbui, waarbij 90 mm water vastgehouden moet worden zijn deze voor 100% gevuld. Daarnaast is de daktuinsubstraat (300 mm) voor de groendaken in staat de overige 5 mm te bergen.
- **Daktuinen op de 1e verdieping** zijn voorzien van permavoidkratten met een dikte van 85mm. Wanneer 50mm water vastgehouden moet worden zijn de kratten voor 60% gevuld. Bij een extreme piekbui, waarbij 90 mm water vastgehouden moet worden zijn deze voor 100% gevuld. Daarnaast is het daktuinsubstraat (300 mm) voor de groendaken in staat de overige 5 mm te bergen.
- **De openbare ruimte** op het parkeerdek wordt voorzien van permavoidkratten met een dikte van 85mm. Wanneer 50 mm water vastgehouden moet worden zijn de kratten voor 60% gevuld. Bij een extreme piekbui, waarbij 90 mm water vastgehouden moet worden zijn deze voor 100% gevuld. Het overige regenwater kan middels een rockflowpakket (waterbergingsysteem van steenwol onder de grond) vertraagd worden afgevoerd.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van de bestaande regionale waterkeringen. Voor ontwikkelingen in deze zone moet een vergunning op basis van de keur aangevraagd worden. Dit beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid (door

faalmechanismen) worden aangetast en inspectie, beheer en onderhoud niet worden belemmerd. De ondergrondse parkeergarage ligt buiten het waterstaatswerk, maar binnen de beschermingszone. De dubbelbestemming waterstaat – waterkering is in dit bestemmingsplan overgenomen.



Figuur 4.18: Doorsnede van de diepte van de parkeerkelder ten opzichte van het leggerprofiel

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem wordt gebruik gemaakt van duurzame, niet-uitloogbare materialen, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

De beoogde woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Conform de Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022 wordt voor nieuwbouw een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Overig afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022

De Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022 is opgesteld met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater regels te stellen over een verplichte waterbergingscapaciteit bij nieuwbouw. Op basis van de verordening geldt een verplichting tot waterberging bij nieuwbouw en afkoppelen bij functiewijziging. Hemelwater wordt alleen in een openbaar riool of in de openbare ruimte geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden op het betreffende perceel of ander particulier terrein. Hierbij geldt dat de minimale capaciteit van de hemelwaterberging op het perceel 50 liter per m² bebouwd oppervlak is plus 50% va het onbebouwde oppervlak van het perceel.

De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze weer voor 100% beschikbaar is:

- a. binnen een ledigingstijd van 1 tot 2 dagen als het opgevangen hemelwater niet is bedoeld voor hergebruik;

- b. binnen een ledigingstijd van 3 tot 4 dagen als het opgevangen hemelwater is bedoeld voor hergebruik en de hemelwaterberging niet is voorzien van een geautomatiseerd systeem; of
- c. tijdig voor de eerstvolgende bui, als het opgevangen hemelwater is bedoeld voor hergebruik en de hemelwaterberging is voorzien van een geautomatiseerd systeem.

Klimaatadaptatie

Er wordt gebruik gemaakt van infiltratiebakken om regenwater vertraagd af te voeren. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan de klimaatadaptatie tegen verdroging en wateroverlast. Verder liggen in het gebied kansen op het gebied van klimaatadaptatie door het toepassen van groene daken, het toepassen van hernieuwbare energie (zoals zonnepanelen) en door het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Paragraaf 4.14 gaat verder in op duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, realiseren van een ondergrondse parkeergarage omdat deze in de beschermingszone ligt, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

Uit de waterparagraaf blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel is een vergunning op basis van de keur nodig voor de activiteiten binnen de beschermingszone van de regionale waterkering.

4.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Toetsingskader

Nationaal klimaatbeleid

Nederland heeft zich verbonden aan verschillende internationale afspraken.

- het Klimaatverdrag van de Verenigde Naties (VN) uit 1992 is het eerste klimaatverdrag.
- het Kyoto-Protocol uit 1997. Hierin staat dat de emissiereducties van land tot land verschillen en onder elkaar verhandeld kunnen worden.
- VN-klimaattop in Parijs: de Conference of Parties (COP21). Nederland heeft ingestemd met een nieuw VN-klimaatakkoord, dat in 2020 is ingegaan. Doel van het akkoord: de opwarming van de aarde beperken tot ruim onder 2 graden Celsius. Met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius.

Nationale doelen voor terugdringen van broeikasgassen

De Klimaatwet stelt vast met hoeveel procent ons land de CO₂-uitstoot moet terugdringen. De Klimaatwet moet burgers en bedrijven zekerheid geven over de klimaatdoelen:

- 49% minder CO₂-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. Om dit doel te halen, hebben de overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties een Klimaatakkoord gesloten. Er staan ook afspraken in die partijen onderling hebben gemaakt.
- 95% minder CO₂-uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990.
- De Nederlandse staat moet eind 2020 ten minste 25% minder broeikasgassen uitstoten ten

opzichte van 1990 (redactioneel: eind 2020 is 25,4% minder uitstoot behaald).

Klimaatakkoord

In het Klimaatakkoord staan afspraken met 5 sectoren over de maatregelen die deze sectoren de komende 10 jaar en in de jaren daarna gaan nemen om de klimaatdoelen te halen. Deze sectoren zijn gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik, elektriciteit, industrie en mobiliteit. Relevant voor het plan zijn:

- Gebouwde omgeving: In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen van het aardgas af zijn. Dat betekent isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.
- Mobiliteit: In 2050 stoot het Nederlands verkeer en alle transport geen schadelijke uitlaatgassen en CO₂ meer uit. Verkeer en transport kunnen schoner, én ook slimmer. Zo wordt ook de bereikbaarheid en de toegankelijkheid voor iedereen beter. Dit kan door voertuigen en infrastructuur, zoals wegen, spoor en vaarwater, optimaal te gebruiken. Elektrisch vervoer en aandrijving met duurzame waterstof is daarbij belangrijk.
- Elektriciteit: In 2030 wil Nederland 70% van alle elektriciteit opwekken met windturbines op zee en op land en zonnepanelen op daken en in zonneparken. In 2050 wil Nederland helemaal geen fossiele brandstoffen, zoals aardgas en steenkool, gebruiken. Er is nog veel te doen om dat te bereiken, want in 2018 kwam nog maar 7,2% van alle elektriciteit uit duurzame bronnen. Tegelijk groeit de vraag naar elektriciteit.

Gemeentelijk beleid

Duurzaamheidsagenda 2020: Op weg naar een duurzaam Rijswijk

Op 1 november 2011 is het duurzaamheidsplan: 'Duurzaamheidsagenda 2020: Op weg naar een duurzaam Rijswijk' vastgesteld door de raad. In 2020 wil de gemeente Rijswijk een groene, schone en milieuvriendelijke gemeente zijn.

In het duurzaamheidsplan wordt per thema aangegeven wat de ambitie is en wat daarvoor nodig is om het te bereiken. Alle doelstellingen per thema moeten leiden tot een duurzame gemeente, die schoner, groener en milieuvriendelijker is.

Meerjarenactieplan Duurzaamheid 2016

In augustus 2016 stelde het college het Meerjarenactieplan 2016-2018 vast als aanvulling op de eerdere duurzaamheidsagenda 2020. Motto: "Duurzaamheid is geen keuze meer". Duurzaamheid gaat over een aangename leefomgeving en de manieren waarop wij daar samen met onze inwoners, instellingen en bedrijven aan bouwen. Dit meerjarenactieplan dient dan ook als basis voor de dialoog met de omgeving.

Om de duurzaamheidsprestaties te halen ligt de focus op vijf ambities:

1. Energieverbruik verminderen:
 - Stimuleren energiebesparende maatregelen.
 - Stimuleren gebruik van duurzame energie.
 - Bevorderen duurzame mobiliteit.
2. Biodiversiteit vergroten:
 - Zorgen voor meer variatie in het stedelijk groen (openbaar en privé) en rekening houden met de meerwaarde van groen voor vogels, insecten en andere dieren.
 - Verbeteren kwaliteit openbaar groen + ontwikkelen stadsnatuur.
 - Vergroten/behoud van de kwantiteit van het (openbaar) groen.
3. Milieukwaliteit (lucht en geluid) verbeteren:

*bestemmingsplan "UrbanParks"
Toelichting c.q. Regels
vastgesteld*

- Verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving door geluidshinder terugdringen + bijdragen aan een schonere en gezondere lucht.
 - Terugdringen van geluidshinder in woningen door geluidreducerende maatregelen aan de bron.
 - Luchtkwaliteit verbeteren door vervuilende vrachtauto's uit de stad te weren en schone, zuinige en stille vervoerswijzen te bevorderen.
4. Klimaatbestendig maken van de stad:
- Aanpassingen doen in het watersysteem vanuit de gemeentelijke zorgtaken. voor: inzamelen & transport van afvalwater; inzamelen & verwerking van hemelwater en aanpak/voorkomen van problemen met grondwater.
 - Samen met het Hoogheemraadschap van Delfland de chemische en ecologische waterkwaliteit verbeteren.
 - Zoeken naar ruimte voor water volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren.
5. Afvalstromen verminderen:
- Verbeteren van de huishoudelijke afvalscheiding door burgers.
 - Te zorgen dat de inzamelvoorzieningen voor omgekeerd-afval-inzamelen op orde, voldoende aanwezig en laagdrempelig zijn.
 - Door zwerfafval te voorkomen en op te ruimen.

Duurzaamheid kan gegeroepeerd worden onder drie pijlers:

1. Energietransitie
2. Klimaatadaptatie
3. Circulaire economie

Energietransitie: het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van CO₂ te verlagen. Dit doen we door de vraag naar energie te verkleinen via besparing en de opwekking van energie te verduurzamen.

Klimaatadaptatie: het klimaat verandert. Daarom passen we ons aan om de gevolgen van (versnelde) klimaatverandering op te vangen en de schade en overlast zoveel mogelijk te beperken. Hiervoor richten we onze leefomgeving klimaatbestendig in.

Circulaire economie: het omvormen van ons economisch systeem waarin we grondstoffen niet uitputten en reststoffen opnieuw gebruiken in het productieproces. We werken aan vermindering van afvalstromen, hergebruik van reststoffen en gebruik van hernieuwbare grondstoffen.

1. Energietransitie

De gemeente Rijswijk wil in 2050 energieneutraal zijn en volgt daarmee de landelijke afspraken. Het basisdocument Energietransitie Rijswijk bevat de kaders en uitgangspunten voor de gemeentelijke bijdrage aan de Regionale Energiestrategie. In december 2021 is de gemeentelijke Transitievisie Warmte vastgesteld. Dit is een belangrijke stap op weg naar het behalen van de doelstellingen uit het Nationaal Klimaatakkoord.

In het klimaatakkoord is bepaald dat in 2030 70 procent van alle elektriciteit uit hernieuwde bronnen moet worden gewonnen en in 2050 alle woningen en gebouwen klimaatneutraal moeten zijn. Het betekent onder meer dat de hele gemeente dan aardgasvrij moet zijn. De impact op de

samenleving is enorm. Op veel concrete vragen kan op dit moment nog geen antwoord worden gegeven. Wel zijn in het Basisdocument diverse kaders in beeld gebracht, op wettelijk, financieel, juridisch en economisch vlak.

Daarnaast zijn de uitgangspunten bepaald, die de transitie de komende decennia in goede banen moeten leiden. Kern is dat bij de Rijswijkse energietransitie betaalbaarheid en comfort voor de inwoners voorop staat. Andere uitgangspunten zijn dat de gemeente inwoners intensief betreft, open en transparant communiceert en nauw samenwerkt met alle relevante partijen. Het basisdocument plaatst de energietransitie in een tijdpad, waarbij vooral is geredeneerd vanuit realisme en haalbaarheid.

Energieprestatie - BENG

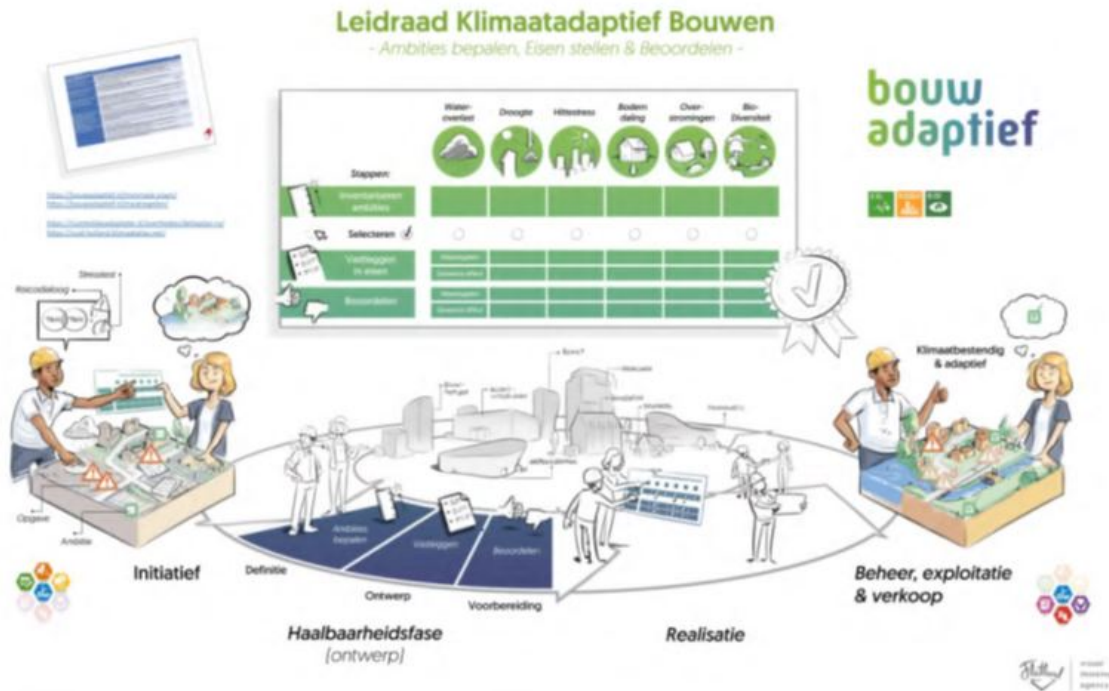
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

2. Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Niet alleen stijgt de zeespiegel, maar extremere weertypen komen steeds vaker voor zoals langdurige droogte of extreme regenval. We werken daarom hard om verdere verandering van het klimaat door de energietransitie te beperken. Tegelijkertijd is het nodig om ons aan te passen aan de versnelde klimaatverandering zodat we schade zoveel mogelijk beperken. Hittestress en droogte zijn onderwerpen die de komende jaren ook onze aandacht behoeven.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Zuid-Holland wil voorop lopen op het gebied van klimaatadaptief bouwen. In 2018 is het Convenant Klimaatadaptief Bouwen opgesteld dat ondertekend is door diverse partijen, zoals bouwbedrijven, gemeenten (waaronder Rijswijk), de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. Vanuit het convenant wordt gezamenlijk opgetrokken om de Zuid-Hollandse delta zo adaptief mogelijk te maken. Het convenant stimuleert partijen om klimaatadaptief te bouwen en biedt daarvoor allerlei ondersteuning aan. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling en overstromingen en het vergroten van de biodiversiteit bij bouwopgaven.



3. Circulaire economie

De Rijksoverheid werkt via het programma 'Nederland Circulair in 2050' aan een volledig circulaire Nederlandse economie. Op weg daar naar toe, wil Nederland in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen met 50% reduceren. Het programma bouwt voort op een programma als VANG (Van Afval Naar Grondstof). VANG richt zich op preventie (het voorkomen van afval), afvalscheiding en het terugdringen van restafval bij huishoudens en bedrijven. In 2017 hebben maatschappelijke partners (bedrijven en kennisinstellingen) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) het Grondstoffenakkoord ondertekend. Dit akkoord is gericht op het bereiken van een schaa sprong in de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Daarmee levert het een bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van het klimaatakkoord.

Bij circulaire economie gaat het over het hergebruiken van producten en het delen van eigendom. Het efficiënter gebruik maken van wat we al hebben helpt om minder grondstoffen te verbruiken.

De deeleconomie, waar het delen van eigendommen centraal staat, heeft een vlucht genomen. Ook in Rijswijk groeit de deeleconomie (deelscooters, deelauto's). Het delen van eigendommen verbindt mensen en draagt bij aan sociale cohesie.

Onderzoek

Aan de hand van de drie pijlers wordt ingegaan op de maatregelen binnen het plangebied

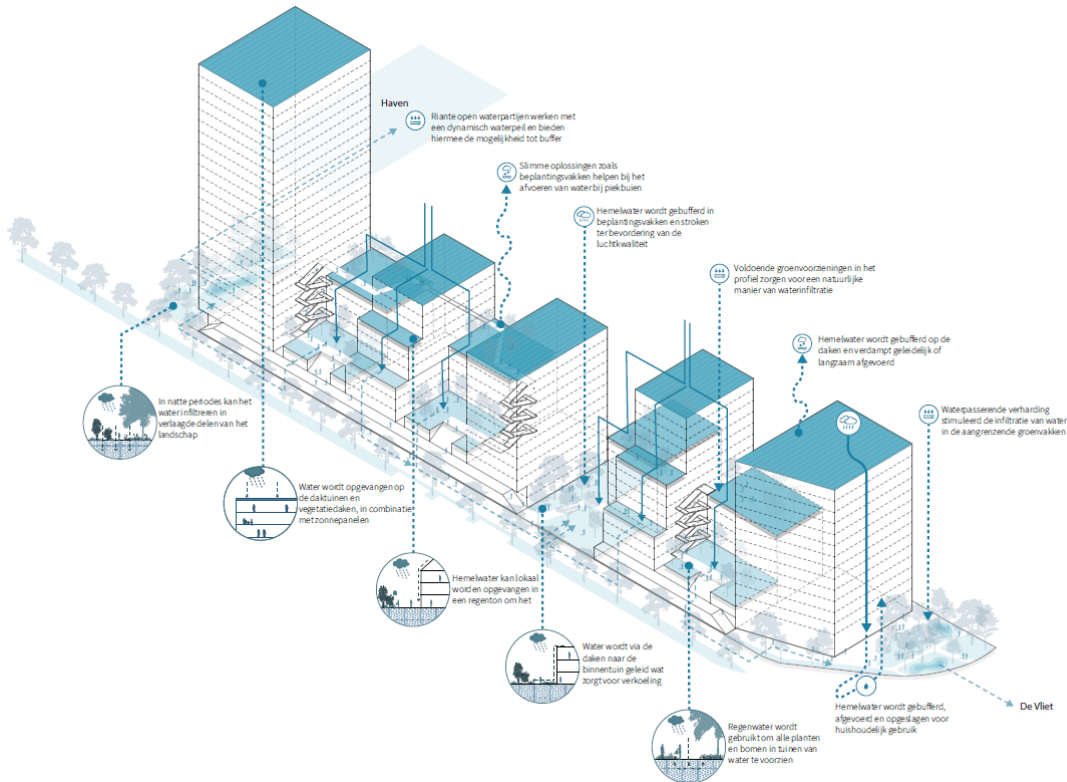
1. Energietransitie (ambitie: energieverbruik verminderen)

Binnen de ontwikkeling zijn kansen op het gebied van energie en verduurzaming. Op het gebied van energie wordt dan ook ingezet op zonnepanelen met vegetatiedaken. Hiermee wordt energieopwekkig en klimaatadaptatie gecombineerd.

2. Klimaatadaptatie (ambities: klimaatbestendig maken van de stad, biodiversiteit vergroten, milieukwaliteit (lucht en geluid) verbeteren)

Onderstaande figuur geeft aan op welke manier de daktuinen en groenblauwe vegetatiedaken het hemelwater kunnen bufferen en vervolgens geleidelijk af kunnen voeren. Het hemelwater wordt

vervolgens gebruikt om de planten en bomen van water te voorzien. Deze daken bevorderen tevens de luchtkwaliteit en biodiversiteit.



Impressie werking klimaatadaptief en natuurinclusief daksysteem

3. Circulaire economie (ambitie: afvalstromen verminderen)

De circulaire economie gaat onder andere over het delen van eigendom. De ontwikkeling UrbanParks draagt bij aan dit aspect door in het mobiliteitsplan gebruik te maken van deeluvoertuigen. Daardoor zijn minder eigen auto's en/of fietsen en scooters nodig.

4.15 Bezinning

Toetsingskader

Bij een nieuwe ontwikkeling moet inzicht gegeven worden in de effecten op de bezinning van en de schaduwwerking op de omliggende (bestaande) panden. Er gelden in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezinning of beschaduwing van bestaande bebouwing. Gemeenten zijn vrij om in ruimtelijke procedures hun eigen eisen te stellen aan de bezinning. In dat kader wordt meestal aangehaakt bij de TNO-normen voor bezinning met daarin twee beoordelingskaders.

De norm houdt in dat de bezinning van de omliggende woningen moet worden bepaald op:

- 19 februari en 21 oktober (lichte norm), 2 bezonningsuren;
- 21 januari en 22 november (strengere norm), 3 bezonningsuren.

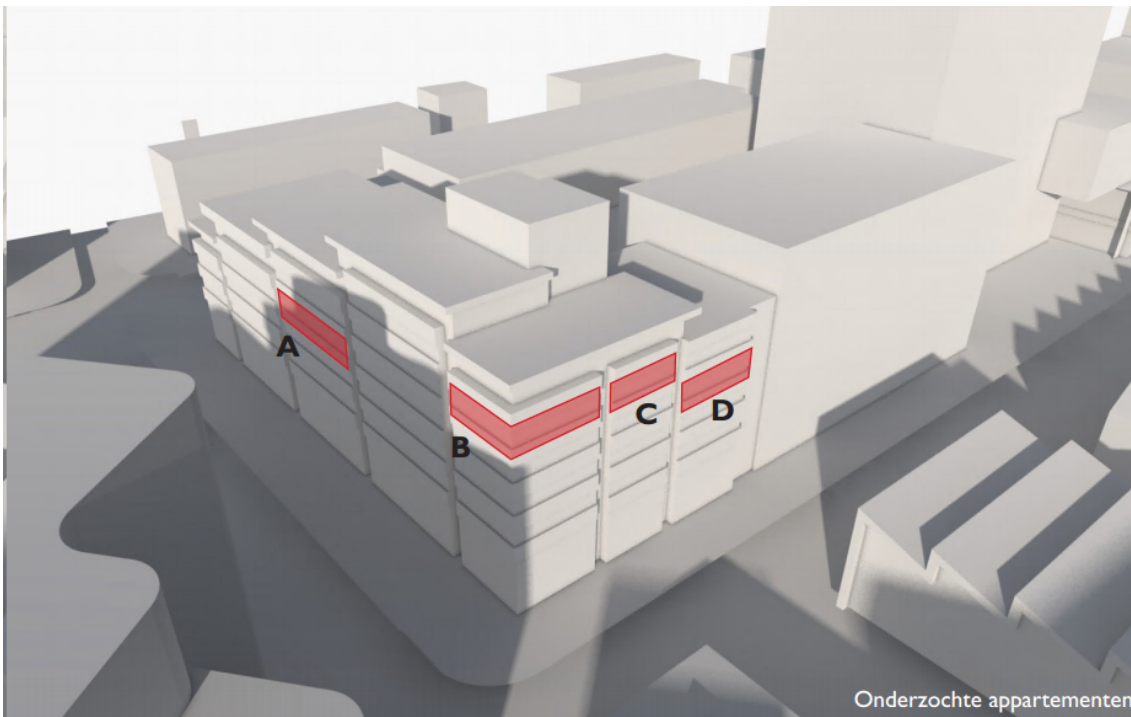
Vereist volgens de lichte norm (= minimumnorm) is een bezonningsduur op 19 februari en 21 oktober van ten minste 2 uur. De strenge norm (= streefnorm) vereist een bezonningsduur op 21 januari en 22 november van ten minste 3 uur. De beoordeling vindt plaats in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Door de gemeente Rijswijk is voor de hoogbouw (hoogteaccenten) in het Havenkwartier bepaald dat het effect op de omgeving moet voldoen aan de strenge TNO-norm, voor zover deze uitstijgt boven de bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan. Hiertoe wordt getoetst wat de bezonning is op verschillende tijdstippen gedurende de dag op 21 januari.

Onderzoek

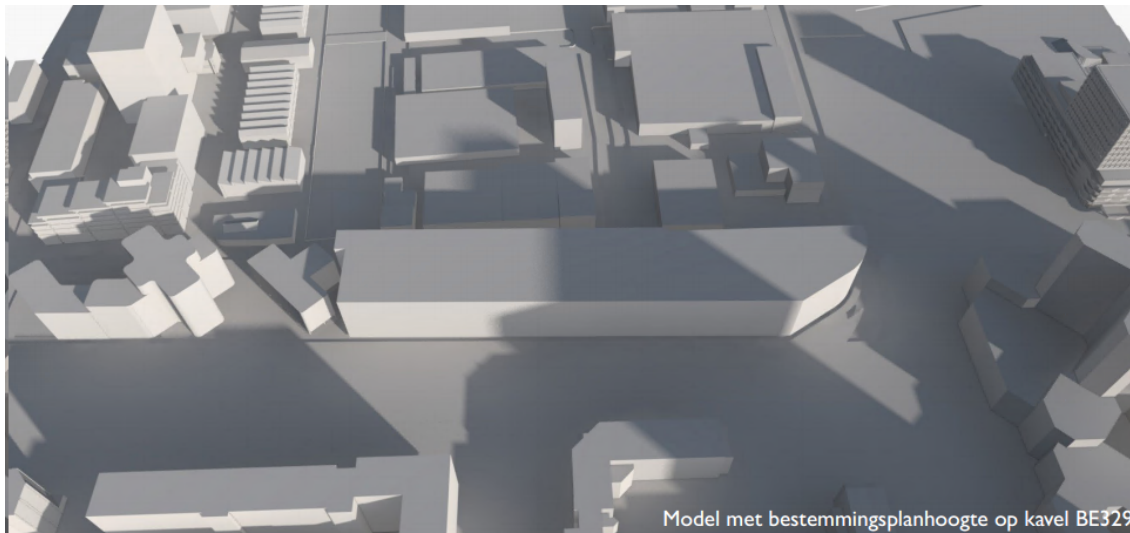
In maart 2022 is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling. Deze is opgenomen in bijlage 20. Deze bezonningsstudie is bestaat uit het onderzoek voor de ontwikkelingen van Burgemeester Elsenlaan 325 en 329 samen en een aanvulling op dit onderzoek waarin enkel Burgemeester Elsenlaan 329 is beoordeeld. Deze paragraaf geeft de resultaten weer.

Het woongebouw dat effect kan ondervinden van de ontwikkeling betreft Koopmansstraat 1. Dit is een kantoorgebouw dat ontwikkeld is naar woningen. Een groot deel van de appartementen in dit woongebouw ligt op 21 januari volledig in de schaduw van met name een bestaand kantoorgebouw aan Burgemeester Elsenlaan 321. Van de appartementen die nog net zon ontvangen zijn er 4 onderzocht om te bekijken of deze door de extra schaduw van het hoogteaccent op 21 januari minder dan 3 uur zon ontvangen. Deze 4 appartementen zijn appartement A aan de Koopmansstraat op de 3e verdieping, appartement B op de hoek van de Koopmansstraat en de Nijverheidsstraat op de 4e verdieping, appartement C aan de Nijverheidsstraat op de 4e verdieping en appartement D aan de Nijverheidsstraat op de 3e verdieping.

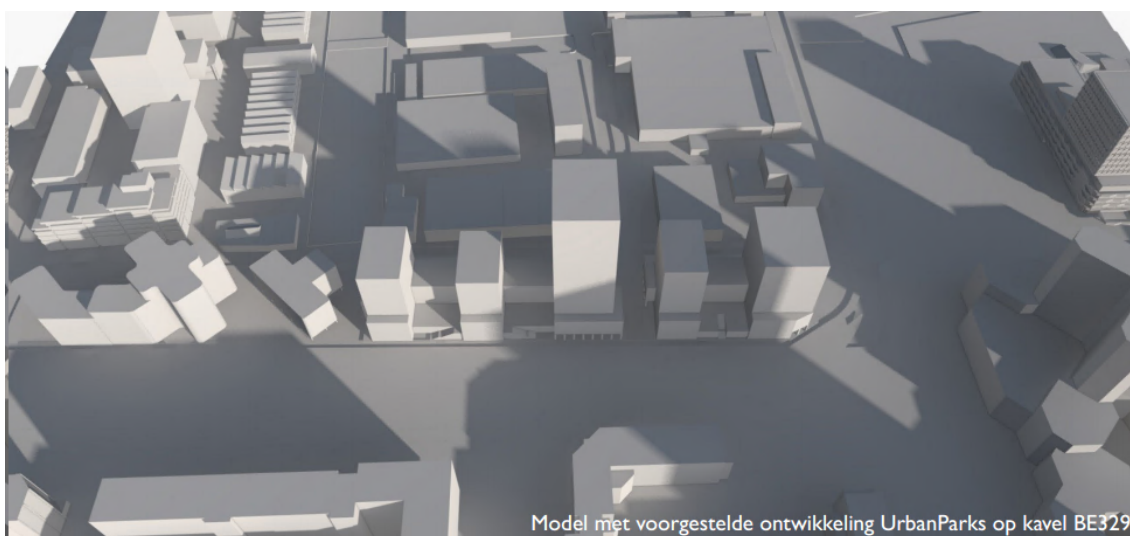


Voor het onderzoek zijn twee modellen met elkaar vergeleken. De voorgestelde ontwikkeling wordt vergeleken met een controlesituatie. De controlesituatie is de situatie waarin het gebied bebouwd wordt volgens het vigerende bestemmingsplan, dit is weergegeven in figuur 4.19. Hierin mag het gehele kavel tot 25m hoog worden bebouwd. In het bestemmingsplan worden geen eisen gesteld aan de hoeveelheid zon die nieuwe ontwikkelingen wegnemen van bestaande bebouwing. In de nieuwe situatie worden eisen gesteld aan de hoogteaccenten van nieuwe ontwikkelingen, conform de 'strenge' TNO-norm. De hoogteaccenten zijn aangegeven in het ontwikkelkader en steken door het in het ontwikkelkader gedefinieerde bouwplafond heen. Op kavel Burgemeester

Elsenlaan 329 staat één hoogteaccent, een toren van ruim 70 meter hoog. Dit hoogteaccent mag er niet toe leiden dat bestaande woningen op 21 januari minder dan 3 mogelijke zonuren ontvangen, mits ze in het geval van het vigerende bestemmingsplan wel meer dan 3 mogelijke zonuren ontvangen.



Figuur 4.19: Situatie geldend bestemmingsplan



Figuur 4.20: Situatie geplande ontwikkeling

Voor alle vier de onderzochte appartementen geldt dat het nieuwe hoogteaccent gedurende een periode van de dag op 21 januari schaduw zal werpen. Deze periode is beperkt en, afhankelijk van de locatie van het appartement, tussen de 39 en 47 minuten. Door de afstand van de nieuwe ontwikkeling tot de bestaande woningen, heeft enkel het hoogteaccent een effect.

Ondanks de extra schaduw blijft het aantal mogelijke zonuren voor alle onderzochte appartementen meer dan 3 uur. Hiermee voldoet het nieuwe hoogteaccent aan de 'strenge' TNO-norm zoals gesteld in het ontwikkelkader.

Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.16 Windhinder

Toetsingskader

Windhinder komt vaak voor bij hoge gebouwen. Om het windklimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk te maken, wordt windhinderonderzoek uitgevoerd. De toetsing hiervan vindt plaats aan de hand van de normstelling uit NEN 8100:2006. In de norm wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De definitie van windhinder is het ondervinden van hinder door wind. Windgevaar is het optreden van een dergelijk hoge windsnelheid, vaak bij vlagen, waarbij in ernstige mate problemen optreden bij het lopen, zoals evenwichtsverlies, waardoor het onmogelijk wordt zich staande te houden of zich lopend voort te bewegen. Windgevaar vindt vooral tijdens vlagen plaats. Er wordt aangenomen dat windgevaar optreedt als de uurgemiddelde lokale windsnelheid meer dan 15 m/s bedraagt. NEN 8100:2006 geeft een indeling voor windhinder naar kwaliteitsklassen.

Deze indeling is terug te vinden in tabel 4.10. Aan de hand van de kans op overschrijding van de grenswaarde voor windhinder wordt bepaald in welke klasse een locatie valt. Afhankelijk van het gebruiksdoel van de locatie wordt een bepaalde klasse gekarakteriseerd als goed, matig of slecht.

Overschrijdingskans (%) (Lokaal windsnelheid > 5 m/s) (van het aantal uren per jaar)	Kwaliteitseis	Activiteiten		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten ^a
<2.5%	A	Goed	Goed	Goed
2.5 - 5%	B	Goed	Goed	Matig
5 - 10%	C	Goed	Matig	Slecht
10 - 20 %	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20%	E	Slecht	Slecht	Slecht

Tabel 4.10: Classificering van het lokale windklimaat voor windhinder

Als richtwaarden voor het windklimaat wordt het volgende aangehouden:

- Op locaties met voor voetgangers een verkeersfunctie dient windhinder bij voorkeur klasse A, B of C te zijn. Klasse D biedt een matig niveau. Klasse E biedt een slecht niveau en dient vermeden te worden.
- Op locaties die gezien kunnen worden als verblijfsgebied voor voetgangers, bijvoorbeeld een winkelstraat of park dient windhinder bij voorkeur klasse A of B te zijn. Klasse C biedt een matig niveau en klassen D en E bieden een slecht niveau. Deze twee hoogste klassen dienen op deze locaties vermeden te worden.
- Ter plaatse van gebouwentrees dient bij voorkeur klasse A behaald te worden. Klasse B biedt een matig niveau. Klassen C, D en E bieden een slecht niveau en dienen vermeden te worden op deze locaties.
- Windgevaar dient bij voorkeur voorkomen te worden. Een beperkt risico kan lokaal geaccepteerd worden

Normstelling Havenkwartier

In het ontwikkelkader Havenkwartier is bepaald dat een basiskwaliteit qua windhinder wenselijk, waarbij in het overgrote gedeelte van het gebied 'doorlopen' en 'slenteren' goed tot matig wordt gewaardeerd volgens de normstelling NEN 8100:2006.

Onderzoek

In januari 2022 is een windklimaat onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 21 .

Windhinder

Aan de zuidoostzijde (Limpergstraat) van het gebouw treedt een groot gebied op met windhinder. Dit gebied wordt veroorzaakt door de downwash van het European Patent Office (EPO), de wind stroomt daarna verder over de Patentlaan. Door de oriëntatie van het EPO treedt de downwash op bij de meest voorkomende windrichtingen, dit zorgt voor windversnelling op straatniveau. UrbanParks heeft een gering effect op de optredende windhinder naast het gebouw.

Windgevaar

Het windgevaar in de doorgang tussen Burgemeester Elsenlaan 325 (BE325) en UrbanParks (BE329) wordt veroorzaakt door de wind die tegen de noordwestgevel van UrbanParks aanstroomt. Het optredende windgevaar aan de zuidoostzijde (Limpergstraat) van BE329 wordt veroorzaakt door het EPO gebouw. Voor de veelvoorkomende windrichtingen veroorzaakt het EPO gebouw een downwash die op straatniveau over de patentlaan verder stroomt. Rondom de ontwikkelingen treedt windgevaar op.

Aanbevelingen

Voor het gebied met windgevaar in de doorgang tussen BE325 en BE329 wordt een arcade en luifel geplaatst aan de noord(west)zijde van het plangebied (BE329). Hiermee wordt het windgevaar weggenomen. Om dit te borgen is in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een arcade en luifel.

Voor het gebied met windhinder en windgevaar ten zuidoosten van de ontwikkeling (op de Limpergstraat) wordt voorgesteld om begroeiing te voorzien. Met verschillende bomen en struiken kan de wind die aanstroomt over de Patentlaan worden gedempt. Het gebied met windgevaar is hiermee verdwenen. Entrees zijn uit deze zone gehaald om te zorgen dat mensen hier niet onnodig hoeven te komen.

Conclusie

Met inachtneming van de bovengenoemde maatregelen is windhinder als gevolg van dit bestemmingsplan in voldoende mate beperkt. Op de kop van het gebouw wordt geen entree mogelijk gemaakt. Daarnaast is binnen de bestemming 'Groen' de aanduiding 'groen' opgenomen waarbinnen de gronden niet als verblijfsgebied gebruikt kunnen worden.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het planologische kader voor de ontwikkeling van de percelen van en rondom Burgemeester Elsenlaan 329. Voor de individuele ontwikkelingen binnen het Havenkwartier worden in principe zelfstandige bestemmingsplannen, met een volledige set regels, opgesteld. Uit oogpunt van uniformiteit met andere recent vastgestelde bestemmingsplannen en praktische overwegingen (toetsing aanvraag omgevingsvergunning activiteit Bouwen) is voor dit bestemmingsplan gekozen voor een vrij traditionele en gedetailleerde bestemmingsregeling (samenspel van verbeelding en regels). Dit biedt ook maximale duidelijkheid en rechtszekerheid. In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling uitgelegd.

5.1.1 Verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'UrbanParks' bestaat uit een verbeelding van de (dubbel)bestemmingen en de daaraan verbonden regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

Bij het opstellen van de verbeelding en de regels is uitgegaan van de door het Rijk ontwikkelde DURP-standaarden (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Dat wil zeggen dat een vaste indeling van verbeelding en regels is aangehouden en dat de verbeelding getekend is op een wijze zodat deze eenvoudig geschikt te maken is voor digitale toepassingen en uitwisseling met andere instanties (conform Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Verder is qua opzet aangesloten bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Rijswijk.

5.1.2 Bestemmingsvlakken en bouwvlak

In het plan is het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Het bestemmingsplan heeft twee hoofdbestemmingen, namelijk 'Groen' en 'Gemengd'.

In de regels is bepaald welke gebruiksmogelijkheden hiervoor gelden. Bij de opzet van dit bestemmingplan is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. Op de plankaart is het bouwvlak aangegeven. Binnen dit gebied mag gebouwd worden. Daarbij is voor de diverse bouwdelen aangegeven welke bouwhoogte is toegestaan. Hiertoe is gebruik gemaakt van hoogtescheidingslijnen. Verder is onder andere gebruik gemaakt van specifieke aanduidingen, zoals overkragingen (overhangende bouwdelen).

5.1.3 Aanduidingen

Binnen de bestemmingen zijn enkele specifieke of afwijkende gebruiksmogelijkheden opgenomen door een functieaanduiding op de verbeelding. In de regels is bepaald wat er is toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

5.2 Opbouw regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- inleidende regels (hoofdstuk 1);
- bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- algemene regels (hoofdstuk 3);
- overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

5.2.1 Inleidende regels

De regels van een bestemmingsplan beginnen met Inleidende regels. Dit betreft een verklaring van de begrippen en een uitleg van de wijze van meten.

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels geven aan welke bouw- en gebruiksmogelijkheden in een gebied gelden. Voor dit bestemmingsplan gelden twee bestemmingen, namelijk 'Groen' en 'Gemengd'.

Bestemming 'Groen'

De bestemming groen ligt op de stukken openbaar gebied op begane grond niveau waarmee een groene invulling wordt gegeven aan deze gronden.

Bestemming 'Gemengd'

Er is gekozen voor de bestemming Gemengd om aan te sluiten bij het beoogde gemengde karakter van het Havenkwartier zoals bepaald in het Ontwikkelkader. Het plangebied wordt als onderdeel van de transformatie van het Havenkwartier ontwikkeld naar een dynamisch, gemengd en levendig werk-woongebied. Daarom is gekozen voor de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk die zijn beschreven in 4.1 Bestemmingsomschrijving.

Wonen:

In het plangebied is wonen de meest voorkomende functie zoals ook beschreven in hoofdstuk 2. Op het plangebied ligt de aanduiding 'Wonen'. Daarmee is geregeld dat binnen het plangebied (gestapelde) woningen toegestaan zijn. In lid 4.7 Specifieke gebruiksregels onder 4.7.1, is opgenomen dat de woningen niet op de begane grond toegestaan zijn. Verder is geborgd dat maximaal 600 woningen toegestaan zijn.

In de woningen mogen ook beroepen-aan-huis worden uitgeoefend. Het uitgangspunt hierbij is dat dit ondergeschikt is aan het wonen en dat het geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat. Ook moet het beroep worden uitgeoefend door diegene die in de woning woont, mag er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden en is detailhandel uitsluitend toegestaan in de vorm van internethandel.

Niet-woonfuncties

Op basis van deze bestemming zijn binnen het plangebied ook niet-woonfuncties toegestaan en gewenst vanwege de eerder beschreven gewenste levendigheid aan de straatzijde. Het gaat hier hoofdzakelijk om horeca, een supermarkt, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen waar ook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca bij hoort.

Bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging (met wonen) zijn ook toegestaan. In plaats van het benoemen van bedrijfscategorieën zijn in de regels de normen benoemd (artikel 4.7.5). Daarmee kunnen bedrijven geschikt voor functiemenging zich vestigen. Hier zijn geluid- en trillingsnormen voor opgenomen, om aan te geven welke bedrijven passend zijn direct gelegen onder woningen. Op deze manier kan een levendig gemengd werk- en woongebied worden gerealiseerd. Er wordt daarmee niet gewerkt met een bedrijvenlijst. Als een bedrijf zich vestigt, moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de bepalingen uit deze regeling. Het gaat hier om bepalingen die waarborgen dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van de woningen. Daarnaast bevat dit artikel een lid waarmee kan worden afgeweken van de normen en getoetst kan worden aan het op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving. Zo kan wanneer onder de Omgevingswet soepelere normen gelden, aan deze normen worden getoetst.

De niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping. De supermarkt is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' toegestaan van maximaal 550 m² bvo. Binnen het Havenkwartier is ruimte voor één supermarkt. Horeca is binnen het hele plangebied toegestaan, maar met een maximum oppervlakte van 400 m² bvo. Ook is er ruimte voor zelfstandige kantoren van ten hoogste 2 keer 1.000 m² bvo.

Bouwregels

Voor het plangebied gelden verschillende bouwregels (in samenhang met aanduidingen op de verbeelding) afgestemd op het bouwplan zoals beschreven in hoofdstuk 2. Het betreft hier regels die de ruimtelijke kwaliteit van het beoogde bouwplan borgen. Het betreft hier bijvoorbeeld de differentiatie in bouwhoogten.

Tevens zijn er voortvloeiend uit de sectorale toetsing in hoofdstuk 4 enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat aan deze aspecten wordt voldaan voordat de omgevingsvergunning voor het bouwplan verleend kan worden.

Het betreft regels om het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen te borgen. En het betreft een regel omtrent geluid (4.2.5). Uit het akoestisch onderzoek vloeit voort dat het realiseren van dove gevels op bepaalde plekken in het plangebied nodig is. Dat wordt geborgd met een specifieke regeling. Hierbij is zoals omschreven in hoofdstuk 4 ook bepaald dat indien nieuwe wetgeving ten tijde van de bouwaanvraag daarvoor aanleiding geeft, ook andere bouwkundige maatregelen tot de mogelijkheden behoren.

In artikel 4.2.4 is de voorwaardelijke verplichting voor windhinder opgenomen. Uit het onderzoek dat is beschreven in paragraaf 4.16 blijkt dat een arcade of luifel dient te worden gerealiseerd om windhinder te voorkomen. Dit is geborgd in de voorwaardelijke verplichting.

Om in het plan duurzaam bouwen te borgen, zijn in artikel 4.5 regels opgenomen over natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Hiermee worden op deze punten nadere eisen gesteld aan het gebouw.

In de gebruiksregels is in artikel 4.7.3 geborgd dat het gebouw wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten. Dit wordt geregeld om een veilige woonomgeving te kunnen garanderen.

In artikel 4.7.4 van de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de nog aanwezige vuurwerkhallen. Dit is aangegeven met een aanduiding op de verbeelding. Voor de gronden binnen deze aanduiding geldt dat wonen uitsluitend is toegestaan wanneer de risicocontour van de vuurwerkhallen aan de Koopmansstraat 5a beperkt is tot buiten het plangebied.

In artikel 4.3 is de voorwaardelijke verplichting opgenomen over autoparkeren en fietsparkeren. Met deze regeling wordt geborgd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In dit bestemmingsplan zijn de gebiedsnormen opgenomen zoals deze zijn vastgesteld voor het hele Havenkwartier in het ontwikkelkader van het Havenkwartier. Voor de beoogde ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld op basis van de functies die mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan. Hiermee is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Een belangrijke voorwaarde uit het Ontwikkelkader is de vrije doorgang in het verlengde van de Steenplaetsstraat. Hierbij was in eerste instantie een doorgang van 15 meter geborgd. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp bleek dat een breedte van 15 meter niet mogelijk was. Door middel van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is daarom op deze locatie een vrije doorgang met een breedte van 14 meter geborgd.

Waarde - Archeologie

Bouw- en grondwerkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan wanneer (verkenning) archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad. Er is een beperkt aantal uitzonderingen op deze regeling, onder andere voor werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,6 meter. Werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als regulier beheer en onderhoud zijn in ieder geval van deze verplichting gevrijwaard.

Waterstaat - Waterkering

Om het beheer van de regionale waterkering te beschermen is deze dubbelbestemming opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor de waterhuishouding, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Voor de onderliggende bestemming geldt hetgeen bij de betreffende bestemmingsbepaling aan de orde is gekomen. Bouwen ten behoeve van die onderliggende functies is alleen toegestaan indien de belangen van de waterkering zich daar niet tegen verzetten.

5.4 Algemene regels

In de algemene regels worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat de bepaling 'Overschrijding bouwgrenzen'. Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Zo mogen bijvoorbeeld balkons het bouwvlak met maximaal 2 meter overschrijden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat bepalingen omtrent het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

In de algemene gebruiksregels is aangegeven dat onder een strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik voor het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen en het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan. Ook het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens is aangemerkt als strijdig gebruik. tot slot is het opslaan van vuurwerk en/of andere gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (artikel 1 onder g) niet toegestaan.

Ook het verboden om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en om bouwwerken als seksinrichting te gebruiken.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te kunnen wijken van de regels die gelden voor 'Gemengd' in het plan. Dit is een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen, bij een omgevingsvergunning, beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Onderdeel hiervan is dat het mogelijk is om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder oppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, waarbij gebouwen maximaal 3 m mogen worden verhoogd. Deze regel geeft flexibiliteit aan de uitwerking van het gebouw. Voor deze afwijking genoemd in artikel 10 onder a sub 3 geldt als criterium dat er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de reconstructie van de openbare ruimte. Met reconstructies in de openbare ruimte wordt bedoeld de totale vervanging/herinrichting van de openbare ruimte onder en bovengronds als gevolg van nieuwe eisen, regelgeving en gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte. Te denken valt aan aangepaste verkeerssituatie, natuur inclusief inrichten, moderniseren etc. Onder artikel 10 onder a sub 3 is eveneens geregeld dat de doorgang tussen de bouwdelen nooit kleiner mag worden dan 13,5 m.

Bij afwijkingen die binnen dit artikel vallen hoeft dan geen uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik, dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Dit is toegestaan onder de voorwaarde dat dit bouwwerk of gebruik al aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of wanneer het gebouwd kan worden door middel van een omgevingsvergunning. In lid 11.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 11.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Artikel 12 Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald. Dit betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van één of meer woningen wordt aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van het project is door de gemeente op 24 oktober 2023 met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Financiële uitvoerbaarheid

De economische haalbaarheid is gewaarborgd doordat de ontwikkelaar de bouwkosten zowel bij uitvoerende partijen als met een bouwkostenadviseur heeft getoetst en de opbrengsten op basis van een uitgebreide marktanalyse met lokaal bekende makelaars is onderbouwd. De kosten passen binnen de begroting van het plan. Daarnaast lopen gesprekken met een aantal grote institutionele beleggers over afname van het project.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de verschillende overlegpartners. De ingekomen reacties zijn toegevoegd in bijlage 23. In deze paragraaf zijn de vooroverlegreacties samengevat en van beantwoording voorzien.

Wettelijke overlegpartner	Reactie kort samengevat	Beantwoording
---------------------------	-------------------------	---------------

Veiligheidsregio Algemeen	Haaglanden	<p><u>Alle locaties</u></p> <p>1. Het plangebied ligt in de nabijheid van een vuurwerkopslag (Rijswijkse Vuurwerkhal) Transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A4, A13 en knooppunt Ypenburg Ontwikkeling 'UrbanParks' valt binnen de veiligheidscontour van de vuurwerkhal en is daarom onder de huidige vergunning van de hal niet toegestaan. Volgens artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit kan het bevoegd gezag een kleinere contour vaststellen als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. AVIV heeft een notitie opgesteld waarin wordt geconcludeerd dat het bevoegd gezag een kleinere contour zou kunnen vaststellen. Daarnaast is gesteld dat het uiteindelijk aan het bevoegd gezag is of de aanwezigheid van een vuurwerkopslag met het oog op de gehele gebiedsontwikkeling in het Havenkwartier verstandig en wenselijk is. De VRH adviseert, met het oog op de gehele gebiedsontwikkeling van het Havenkwartier en de verdichting die als gevolg hiervan zal plaatsvinden, de vuurwerkopslag aan de Koopmansstraat 5A voor de ingebruikname van de panden 'UrbanParks' weg te nemen.</p> <p>2. In de plannen worden verschillende functies gemengd. Hier zitten veiligheidsrisico's aan verbonden. Hierbij gaat het met name om de combinatie van (milieubelastende) bedrijven, woningen, maatschappelijke voorzieningen en vitale infrastructuur in het gebied. De Veiligheidsregio adviseert om dit in ogenschouw te</p>	<p>1. In het kader van het bestemmingsplan Urban Parks wordt de aanvraag voor de verkleining van de veiligheidscontour ingediend.</p> <p>2. De gemeente maakt graag gebruik van het aanbod van de Veiligheidsregio om samen op te trekken bij de inrichting van de fysieke leefomgeving en bij nieuwe initiatieven.</p> <p>3. Bij ontwikkelingen in en buiten het Havenkwartier betreft de gemeente de Veiligheidsregio om na te denken over een veilige energietransitie.</p> <p>4. Bedankt voor de contactgegevens. Specifieke uitwerkingen voor de planvorming kunnen in het kader van de Omgevingsaanvraag afgestemd worden met de betreffende medewerkers.</p> <p>Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.</p>
------------------------------	------------	---	--

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

	<p>nemen.</p> <p>3. Aan de energietransitie zitten risico's verbonden (– nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en -transport). Geadviseerd wordt om de VRH te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen binnen het Havenkwartier, maar ook daarbuiten.</p> <p>4. Er zijn contactpersonen/gegevens doorgegeven om specifieke veiligheidsaspecten af te stemmen.</p>	
Provincie Zuid-Holland E-formulier	Geen reactie. Voldoet aan provinciaal beleid. Gebaseerd op ingevuld E-formulier.	Geen op- of aanmerkingen

<p>Provincie Zuid-Holland</p>	<p><u>Alle locaties</u></p> <p>1. Een aantal begrippen zijn niet goed gedefinieerd of afgebakend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detailhandel - Ondergeschikte detailhandel <p>Detailhandel is niet toegestaan. De provincie adviseert te kijken naar PZH beleid (6.13 lid 3 C). Een gemakswinkel tot 200m² zou mogelijk wel kunnen.</p> <p>2. Er dient een compensatieplan voor het verdwijnen van de bedrijfsbestemmingen te worden opgesteld voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.</p> <p>Bestemmingsplan Urban Parks</p> <p>3. Hier wordt gerefereerd aan het woon-werkakkoord. Dit gebied is echter geen onderdeel van het woon-werkakkoord. Er is hier geen sprake van compensatieplicht voor bedrijven, omdat het hier gaat om een primaire kantoorbestemming.</p> <p>4. Een buurtsupermarkt is in strijd met provinciaal beleid. De locatie en oppervlakte (metrage) motiveren in het bestemmingsplan. Is een buurtsupermarkt van 550 m² levensvatbaar. Minimale oppervlakte voor rendabele supermarkt is circa 1.300 m²</p>	<p>1. Er wordt een definitie opgenomen voor ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca. De plannen voldoen aan het provinciaal beleid: omgevingsverordening artikel 6.13 uitzondering detailhandel), lid 1 c ondergeschikte detailhandel punt 1 en 2 geeft aan welke vormen van detailhandel ondergeschikt zijn. 1 is ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf. 2. Bij een beroep aan huis, ambachtelijk- of dienstverlenend bedrijf een assortiment dat aansluit op de hoofdactiviteit.</p> <p>2. Er is afgesproken met de provincie (EZ) dat de bestemmingsplannen Harbourpark, Burgemeester Elsenlaan 325 (De Havenmeester) en Burgemeester Elsenlaan 329 (UrbanParks) ter inzage gelegd mogen worden voordat een compensatieplan is vastgesteld. Binnen Harbourpark is 450 m² in gebruik als milieucategorie 3.1. We compenseren meer. Er komt een oppervlakte van minstens 3.500 m² bedrijven terug in het nieuwe plan. Burgemeester Elsenlaan 329 betreft kantoorpanden die niet gecompenseerd hoeven te worden.</p> <p>3. De passage over de compensatieplicht is verwijderd in paragraaf 3.2.1. van het bestemmingsplan.</p> <p>4. De buurtsupermarkt past binnen het provinciaal beleid. Omgevingsverordening artikel 6.13 (detailhandel)</p> <p><i>1. Een omgevingsplan voorziet alleen in detailhandel in gebieden:</i></p> <p><i>a. binnen of aansluitend aan een bestaande</i></p>
-------------------------------	--	---

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;

b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk.

Het Havenkwartier betreft een nieuw werk-woongebied waar 2500 woningen worden toegevoegd. In de plinten komen bedrijven en voorzieningen. Het Havenkwartier is een nieuwe woonwijk en de buurtsupermarkt is geprojecteerd op een goed bereikbare locatie te midden van de voorzieningenstructuur van het Havengebied.

De onderbouwing voor de behoefte aan een buurtsupermarkt en de benodigde oppervlakte is toegevoegd in paragraaf 3.1.2. Er zijn twee onderzoeksrapporten: Bureau Stedelijke Planning geeft de marktruimte voor supermarkten in Rijswijk weer (buurtsupermarkt in het Havenkwartier). Bureau van der Weerd heeft een marktanalyse verricht voor de onderbouwing van een nieuwe buurtsupermarkt in het Havenkwartier. De locatie is gebaseerd op deze marktanalyse. Deze onderzoeken zijn tevens opgenomen als bijlage 2 en 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- Onderbouwing buurtsupermarkt opgenomen in paragraaf 3.1.2

- Onderzoeken waarin de buurtsupermarkt gemotiveerd wordt, is opgenomen als bijlage 2 en 3 toegevoegd aan de

		toelichting. -Passage compensatieplicht verwijderd in paragraaf 3.2.1. - Definities detailhandel en ondergeschikte detailhandel opgenomen in artikel 1.22 en artikel 1.36
--	--	---

GGD	<p><u>Alle locaties</u></p> <p>1. Het Havenkwartier ontwikkelt zich met veel verharde oppervlakten. De transformatie naar woonwerkgebied, met name de bestemming wonen, maakt een sterk groenprogramma noodzakelijk. De GGD mist groen in de openbare ruimte, bomen met schaduw, groene ontmoetingsplaatsen, een park of groen vlak, groen dat openbaar toegankelijk is. Voeg waar mogelijk groene daken toe, deze bieden tot 30% hemelwaterberging en verkoeling. Ook drijvend groen is in het Havenkwartier mogelijk, en geeft bovendien boven het wateroppervlak een akoestische verbetering. De GGD adviseert om groene daken en drijvend groen toe te voegen. Daarnaast adviseren wij om een buitenruimte te creëren met een diversiteit aan schaduw en zon.</p> <p>2. Havenkwartier krijgt een straatbeeld met weinig auto's, een lage parkeernorm en veel ruimte voor de fiets, voetgangers en OV. Geadviseerd wordt om naast het centraal parkeren van zowel de auto als de fiets ook in de directe omgeving van en in de woonblokken voldoende capaciteit te realiseren voor het stallen en (kort) parkeren van fietsen, scootmobiel en elektrisch laden.</p> <p>3. Door de opstelling van de gebouwen neemt de kans op windhinder toe. Rond de bouwblokken en ook in de binnenplaats van Harbourpark wordt windhinderklasse B of windgevaar klasse D verwacht. Geadviseerd wordt om de plek, vorm of hoogte van de gebouwen te heroverwegen om extra maatregelen (zoals</p>	<p>1. In het ontwikkelkader van het Havenkwartier is ook de visie op de openbare ruimte toegelicht. In de Leefbaarheidsrapportage die is toegevoegd is onder andere verantwoord hoeveel openbare ruimte, groen, bomen worden toegevoegd bij realisatie van het Havenkwartier. In paragraaf 2.2.2. van de toelichting is een verwijzing naar de leefbaarheidseffectrapportage toegevoegd. Daarnaast is er veel openbaar groen in de omgeving: de berggraafplaats, Elsenburgerbos, Vlietzone.</p> <p>2. Het advies van de GGD ten aanzien van parkeren wordt meegenomen in de uitwerking van de plannen. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor (fiets)parkeren opgenomen in artikel 4.3. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen wordt opnieuw getoetst aan het gemeentelijk (fiets)parkeerbeleid. Er wordt hiermee in voldoende (fiets)parkeergelegenheid voorzien.</p> <p>3. Per bestemmingsplan is een windhinder onderzoek uitgevoerd. Met de eventueel te nemen maatregelen wordt een comfortabel windklimaat gerealiseerd. In artikel 4.2.4. van de regels wordt verwezen naar uitvoering van de maatregelen uit het windonderzoek.</p> <p>4. We betrekken de GGD bij de verdere uitwerking van de plannen.</p> <p><u>Geluid</u></p> <p>Voor alle plannen geldt dat hoewel er sprake is van een forse gevelbelasting vanwege geluid, dit aanvaardbaar wordt geacht gelet op de wens om</p>
-----	---	---

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

<p>windschermen) te voorkomen. Wij verwachten dat de balkons geen meerwaarde hebben in geluid- en windhinder zones.</p> <p>4. GGD geeft aan dat haar kennis over de relatie tussen gezondheid en de leefomgeving van toegevoegde waarde is voor de uiteindelijke vaststelling van deze bestemmingsplannen. Graag worden ze actief betrokken bij de verdere uitwerking hiervan.</p>	<p>het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd gebied waarmee kan worden bijgedragen aan de woningbouwopgave. Er zal sprake zijn van een stedelijk woonklimaat. In alle plannen worden voorzieningen getroffen om het woon- en leefklimaat te verbeteren.</p> <p>5. Voor UrbanParks geldt dat het bouwplan onder de Omgevingswet gerealiseerd kan worden met een beter woon- en leefklimaat. De normen uit de Omgevingswet en het Besluit Kwaliteit Leefomgeving bieden voor een deel van de woningen andere bouwkundige maatregelen dan een dove gevel. Het is inderdaad niet gewenst om het gehele gebouw met dove gevels uit te voeren</p>
<p><u>Geluid</u> <u>Bestemmingsplan Urban Parks</u></p>	
<p>5. Uit de aanbevelingen in het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een zeer lastig realiseerbaar bouwplan. Er dient ten aanzien van de uitwerking van de dove gevel rekening te worden gehouden met het toepassen van een volledig afgeschermd gevel of volledig dove gevels. Een volledig afgeschermd gevel is noodzakelijk aangezien de maximale overschrijding 6 dB bedraagt welke niet met een deels open geluidscherm / gesloten borstwering kan worden opgelost. Een volledig dove gevel is echter niet mogelijk aangezien de woningen dan niet gespuid kunnen worden.</p>	<p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.</p> <p>- Verwijzing leefbaarheidsrapportage in paragraaf 2.2.2.</p> <p>Voorwaardelijke verplichting fiestsparkeren opgenomen in artikel 4.3.2.</p> <p>- Voorwaardelijke verplichting windhinder is opgenomen in artikel 4.2.4.</p>
<p>Er wordt geadviseerd om in verband met te verwachten geluidhinder het stedenbouwkundig plan aan te passen of een nieuw ontwerp te maken. Wij verzoeken daarnaast om de GGD te betrekken bij de uitwerking van hogere waarden, mocht een nieuw akoestisch onderzoek nodig zijn.</p>	

Rijkswaterstaat	<p>De locaties van alle drie de plannen liggen op ruime afstand van de rijksweg A4. Wel is sprake van overschrijdingen van de standaardwaarde (50dB) en grenswaarden (60 dB). Hier wordt rekening mee gehouden door bepaalde gevels als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen uit te voeren.</p> <p>Rijkswaterstaat concludeert dat de rijksweg geen belemmering vormt voor de plannen en de plannen geen nadelig effect hebben op de snelweg ten aanzien van geluid, luchtkwaliteit en verkeer.</p>	Geen op- of aanmerkingen.
-----------------	---	---------------------------

<p>Hoogheemraadschap Delfland Urban Parks</p>	<p>van Beleid</p> <p>1. Het Hoogheemraadschap verzoekt het waterschapsbeleid te actualiseren naar het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6). Daarnaast dient een verwijzing naar de Handreiking watertoets voor gemeenten te worden opgenomen.</p> <p>Grondwater</p> <p>2. Het Hoogheemraadschap verzoekt te beschrijven welk effect de ontwikkeling op het grondwater heeft, gelet op de ondergrondse parkeergarage. Indien de parkeergarage dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om grondwateroverlast te voorkomen.</p> <p>3. Om de kans op grondwateroverlast te verkleinen, adviseert het Hoogheemraadschap met een drooglegging van 1,2 m, met een minimum van 1 m rekening te houden. Verzocht wordt dit in de toelichting op te nemen en te onderbouwen, dat de drooglegging voldoende is.</p> <p>Waterkwantiteit</p> <p>4. Het Hoogheemraadschap verzoekt de huidige en toekomstige verharding inzichtelijk te maken.</p> <p>5. De daktuinen bieden kansen voor het opvangen en bergen van regenwater en kunnen als vasthoudmaatregel ingezet worden. Daarvoor is het van belang, dat de daken groen zijn ingericht en over een waterbergende laag beschikken.</p> <p>6. Er wordt verzocht de hoeveelheid en bergingscapaciteit van de infiltratiekratten inzichtelijk te maken. Dit ook in relatie tot de watersleutel en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen</p>	<p>1. Dit punt is aangepast in paragraaf 4.13 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>2. In de toelichting in paragraaf 4.13 is beschreven wat het effect van de ontwikkeling op het grondwater is. De beoogde ontwikkeling voorziet in de aanleg van een kelder. In bijlage 16 (TAUW, Kelderadvies, d.d. 24 januari 2023) is het geohydrologisch onderzoek toegevoegd waarin de effecten van de nieuw kelder op de grondwaterstroming en grondwaterstand is beeld zijn gebracht.</p> <p>Uit het onderzoek blijkt als gevolg van de toekomstige kelder een maximale grondwaterstijging van 8 cm en de maximale grondwaterdaling is 16 cm.</p> <p>3. In de toelichting in paragraaf 4.13 is beschreven dat ten aanzien van de drooglegging van 1 tot 1,2 geen negatieve effecten worden verwacht.</p> <p>4. In bijlage 17 bij het bestemmingsplan is de wateropgave toegevoegd. In deze rapportage is de watersleutel met inzicht in de huidige en toekomstige verharding toegevoegd.</p> <p>5 & 6. In bijlage 17 bij het bestemmingsplan is de wateropgave berekend wat de vasthoudmaatregelen zijn. Berekend is dat in het plangebied 363,2 m³ aan vasthoudmaatregelen gerealiseerd dienen te worden. In paragraaf 4.13 staat beschreven op welke wijze dit wordt gerealiseerd.</p> <p>7. Dit is toegevoegd in paragraaf 4.13 van de toelichting. De parkeerkelder ligt binnen de beschermingszone, maar buiten de zone van het</p>
---	---	--

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

	<p>Veiligheid en waterkeringen</p> <p>7. Verzocht wordt aan te geven dat de ondergrondse parkeergarage buiten het leggerprofiel komt te liggen.</p> <p>8. Bij activiteiten in de beschermingszone wordt geadviseerd tijdig vooroverleg te voeren met het Hoogheemraadschap.</p> <p>Klimaatadaptatie</p> <p>9. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen, op welke manier invulling aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en de Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022 van de gemeente gegeven wordt.</p> <p>Toelichting</p> <p>10. In de toelichting is aangegeven dat Delfland verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Dit is onjuist verwoord. Het Hoogheemraadschap verzoekt de zin te vervangen door "Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland."</p>	<p>waterstaatswerk.</p> <p>8. Er is naar aanleiding van deze reactie een overleg ingepland met het Hoogheemraadschap.</p> <p>9. In de wateropgave is toegelicht op welke wijze wordt voldaan aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en de Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022. Het gaat om het toepassen van permavoidkratten of een rockflowpakket (of een vergelijkbare oplossing) op de daken en op het parkeerdek. Dit is ook toegevoegd in paragraaf 4.13.</p> <p>10. De tekst is overgenomen in paragraaf 4.13. Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Diverse tekstuele wijzigingen zijn overgenomen in paragraaf 4.13. Bijlagen 17 en 18 zijn toegevoegd aan de toelichting.</p>
Gasunie	De plannen zijn gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens van onze aardgastranstransportleiding(en). Gasunie heeft derhalve geen opmerkingen.	Geen op- of aanmerkingen
Dunea	In de gebieden liggen geen transportleidingen van Dunea. Dunea heeft derhalve geen op- of aanmerkingen op deze plannen.	Geen op- of aanmerkingen

<p>Omgevingsdienst Haaglanden</p>	<p>Geluid</p> <p>Ten behoeve van een gebiedstransformatie en de ontwikkeling van woningen aan de Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk is door Buro Bouwfysica de akoestische rapportage "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Burgemeester Elsenlaan 329 te Rijswijk" d.d. 20 april 2022 met kenmerk 22127.02 opgesteld. Deze rapportage is door de omgevingsdienst op 19 oktober 2022 technisch akkoord bevonden.</p> <p>Ten behoeve van het onderdeel Bedrijven en milieuzonering is door Peutz het akoestisch rapport "Woningbouw Havenkwartier Rijswijk" d.d. 13 september 2023 met kenmerk O 16754-5-RA opgesteld voor de gebiedstransformatie.</p> <p>Externe veiligheid</p> <p>De omgevingsdienst geeft informatie over de situatie omtrent de vuurwerkhaf.</p> <p>1. In paragraaf 4.5 wordt vermeld dat de provincie Zuid-Holland bevoegd gezag is voor de vergunningverlening voor de Rijswijkse Vuurwerkhaf.</p> <p>2. In Paragraaf 4.5 (Externe veiligheid) van het bestemmingsplan UrbanParks d.d. 4 oktober 2022, kenmerk 20220226, staat nog het volgende: Echter hebben Gedeputeerde Staten in het kader van het bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening' een verkleinde veiligheidsafstand vastgesteld. Dit is een misinterpretatie van de tekst opgenomen onder 10.c van de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Plaspoelpolder, Ontwerp d.d. 12-04-2011. Het besluit van</p>	<p>Geluid</p> <p>Het genoemde akoestisch onderzoek met kenmerk 22127.02 is aangepast en opgenomen in bijlage 7.</p> <p>Het genoemde akoestisch onderzoek Bedrijven en milieuzonering met kenmerk O 16754-5-RA is aangepast en hierover heeft overleg plaatsgevonden met ODH e is akkoord bevonden.</p> <p>Externe veiligheid</p> <p>1. De gemeente is het bevoegd gezag. Dit is aangepast in de tekst.</p> <p>2. Deze tekst is aangepast in paragraaf 4.5.</p> <p>Buisleiding</p> <p>De tekst over de ligging nabij de buisleiding is aangepast.</p> <p>Voor of bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt het routeringsbesluit van de transportroute gewijzigd.</p> <p>De parkeergarage wordt gebouwd conform de regels uit het Bouwbesluit.</p> <p>In artikel 4.7.3 van de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat het gebouw moet worden voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie.</p> <p>Bodem</p> <p>Het tekstvoorstel is met aanvullingen vanuit de gemeente overgenomen in het bestemmingsplan in paragraaf 4.8.</p> <p>De informatie over het aspect natuur wordt ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:</p>
-----------------------------------	--	--

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

	<p>Gedeputeerde Staten betreft de eerder genoemde revisievergunning van 25 oktober 2005.</p> <p>Buisleiding De tekst in paragraaf 4.5 is niet juist. Het plangebied ligt voor een heel klein deel binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Het betreffende deel heeft echter de bestemming groen. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.</p> <p>ODH verzoekt om het routeringsbesluit van de nabij gelegen transportroute te wijzigen.</p> <p>Bodem ODH doet een tekstvoorstel voor aanpassing van de paragraaf bodemkwaliteit.</p> <p>Wet natuurbescherming De omgevingsdienst geeft aan dat eventueel om extra advies op het gebied van natuur kan worden gevraagd en daarnaast geeft de omgevingsdienst informatie over de toetsing op grond van de Wet natuurbescherming in relatie tot de Wet ruimtelijke ordening.</p>	<p>Akoestisch onderzoek (bijlage 7) aangepast De tekst in de toelichting in paragraaf 4.5 en 4.8 is op genoemde punten aangepast.</p> <p>Artikel 4.7.3 is toegevoegd.</p> <p><i>Wet natuurbescherming</i> Inmiddels is op 22 augustus 2022 de ontheffing verleend.</p>
--	--	--

6.2.2 Participatie

De voorgenomen ontwikkeling is samen met de naastgelegen ontwikkeling 'Havenmeester' op 16 mei 2022 gepresenteerd aan omwonenden, ondernemers en andere belangstellenden. Bij de informatieavond waren ongeveer 40 belangstellenden. Tijdens de avond hebben de belangstellenden de mogelijkheid gekregen om aanvullende vragen, ideeën of aandachtspunten te delen. Tijdens de avond hebben zij de mogelijkheid gehad om vragen, ideeën of aandachtspunten in te brengen. Vervolgens was er een loket opengesteld om indien gewenst anoniem inbreng te leveren. Tevens is er de mogelijkheid geboden tot 1-op-1 gesprekken met de initiatiefnemer.

Vijf thema's kwamen naar voren: algemeen, verkeer en parkeren, doelgroepen, commerciële ruimten en bezonning en wind. De inbreng is door beiden initiatiefnemers en gemeente beantwoord via het loket (per mail). De conclusie is dat de belanghebbenden geen bezwaren hebben maar vooral aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het beoogde deelplan en de

bestemmingsplan "UrbanParks"

Toelichting c.q. Regels

vastgesteld

gehele gebiedsontwikkeling. In bijlage 22 is het participatieverslag toegevoegd.

Ontwikkelkader algemeen

Er is een vraag gesteld over de verdeling van het aantal woningen in het Havenkwartier. Dit komt namelijk neer op het heel hoog bouwen op een aantal plekken en juist heel laag op andere plekken. Er is geantwoord dat dit aansluit bij de visie dat aan de randen van het gebied hoger wordt gebouwd en in het midden juist lager.

Groen

Gevraagd werd of er binnentuinen of hofjes worden gerealiseerd. Hierop is geantwoord dat er een visie op biodiversiteit is. Door een ecooloog is een plan bedacht welke biotopen en doelsoorten realistisch zijn in het gebied.

Parkeren

Voor een aantal gebouwen lijken er nu al onvoldoende parkeerplaatsen te zijn en moet er een aparte parkeergelegenheid komen. Gevraagd wordt of dit niet te druk wordt met auto's op 1 plek. Geantwoord is dat voor de totale ontwikkeling van fase 1 en 0 is gekeken hoe dit opgelost kan worden op een manier dat dit het minste druk geeft op het gebied. Elk project heeft vanwege de ligging in het plan te maken met andere verkeersstromen en verkeersdruk. Daarnaast is het ook zo dat er een hub wordt ontwikkeld, dat voor een aantal ontwikkelingen het parkeren voor een deel oplost. Dat zorgt ook voor minder verkeersdruk. Wat ook van belang is zijn de doelgroepen die voorzien zijn in de verschillende ontwikkelingen. Bij starters/jongeren is het percentage autobezit lager. Deelmobiliteit is in opkomst met auto's, maar zeker ook met scooters. Daar wordt ook op ingezet. Kortom, naast de parkeeroplossingen binnen de afzonderlijke projecten wordt ingezet op een parkeerhub en deelmobiliteit. Dit alles zorgt ervoor dat het parkeren binnen de daarvoor gestelde normen valt.

Verkeer

Gevraagd werd of de doorsteken op de Burgemeester Elsenlaan ook voor autoverkeer zijn. Geantwoord is dat deze doorgangen uitsluitend voor voetgangers en fietsers zijn.

Geluid

Het genoemde akoestisch onderzoek met kenmerk 22127.02 is aangepast en opgenomen in bijlage 7.

Het genoemde akoestisch onderzoek Bedrijven en milieuzonering met kenmerk O 16754-5-RA is aangepast en hierover heeft overleg plaatsgevonden met ODH en is akkoord bevonden.

Externe veiligheid

1. De gemeente is het bevoegd gezag. Dit is aangepast in de tekst.
2. Deze tekst is aangepast in paragraaf 4.5.

Buisleiding

De tekst over de ligging nabij de buisleiding is aangepast.

Voor of bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt het routeringsbesluit van de transportroute gewijzigd.

De parkeergarage wordt gebouwd conform de regels uit het Bouwbesluit.

In artikel 4.7.3 van de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat het gebouw moet worden voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie.

Bodem

Het tekstvoorstel is met aanvullingen vanuit de gemeente overgenomen in het bestemmingsplan in paragraaf 4.8.

De informatie over het aspect natuur wordt ter kennisgeving aangenomen.

Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan:

Akoestisch onderzoek (bijlage 7) aangepast

De tekst in de toelichting in paragraaf 4.5 en 4.8 is op genoemde punten aangepast.

Artikel 4.7.3 is toegevoegd.

Wet natuurbescherming

Inmiddels is op 22 augustus 2022 de ontheffing verleend.

Ook zijn zorgen geuit over het verkeer op onder andere de Burgemeester Elsenlaan en de Klipperstraat. Hierop is geantwoord dat er inderdaad meer auto's bij komen en dat dit is berekend. De gemeente neemt hier maatregelen voor. Zo worden onder andere betere verkeerslichten aangelegd en wordt gekeken hoe doorgaand verkeer door de straten van het Havenkwartier (Havenstraat, Klipperstraat, Galjoenstraat) kunnen worden voorkomen.

De uitkomsten van het overleg zijn meegenomen in de uitwerking van het plan.

6.2.3 Ter inzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. In Bijlage 25 is de nota zienswijzen toegevoegd met een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

Ambtshalve wijzigingen

In de regels en op de verbeelding zijn de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:

Artikelen 1.34, 1.35, 1.46 en 4.7.7

De artikelen 1.34, 1.35, 1.46 en 4.7.7 uit het ontwerpbestemmingsplan zijn geschrapt uit de regels omdat deze niet aansluiten op hetgeen reeds in de anterieure overeenkomst is geregeld.

Compensatieplan

Het compensatieplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en toegevoegd in bijlage 24.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

In bijlage 7 is een geactualiseerde versie van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai opgenomen.

Aerius-berekeningen

Alle Aerius-berekeningen zijn met de meest recente versie van de Aerius rekentool opgesteld.

Vrije doorgang

De vrije doorgang zoals deze is opgenomen in artikel 4.2.3 is naar 13,5 meter gebracht. Dat betekent de vrije doorgang welke over de volledige hoogte gerealiseerd en in stand gehouden moet worden, tenminste 13,5 meter bedraagt. Hier kan niet van worden afgeweken. Artikel 10, onder 3b, is uitgesloten dat er van artikel 4.2.3, onder a kan worden afgeweken. Artikel 4.2.3, onder b is komen te vervallen.

Plaats hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaatst van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak. Deze bevoegdheid is opgenomen in artikel 8.3.

