



Bestemmingsplan Campus At the Park

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende plannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	10
2.1 Ontstaan Rijswijk en het Kessler Park	10
2.2 Huidige situatie	12
2.3 Toekomstige situatie	14
Hoofdstuk3 Ruimtelijk beleidskader	23
3.1 Rijksbeleid	23
3.2 Provinciaal beleid	25
3.3 Regionaal beleid	28
3.4 Gemeentelijk beleid	30
3.5 Conclusie	36
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.3 Bedrijven en milieuzonering	38
4.4 Bodemkwaliteit	42
4.5 Ecologie	43
4.6 Externe veiligheid	44
4.7 Geluid	46
4.8 Luchtkwaliteit	48
4.9 M.e.r.-beoordeling	51
4.10 Stikstof	52
4.11 Verkeer en parkeren	53
4.12 Water	55
4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	58
4.14 Bezonning	65
4.15 Wind	65
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	67
5.1 Planopzet	67
5.2 Artikelsgewijze toelichting	67
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid en handhaving	69
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
6.2 Economische uitvoerbaarheid	69
6.3 Handhaving	70
Hoofdstuk7 Proces	71
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	71
7.2 Ontwerpfase	71
7.3 Vaststellingsfase	71
7.4 Crisis- en herstelwet	71

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 8 februari 2022 is het Ontwikkelkader voor Kessler Park en omgeving vastgesteld. De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om het stationsgebied van Rijswijk te ontwikkelen naar een woon-werk (-leer)campusmilieu in een groene omgeving.

Faciliteitencampus 'At the Park' wil bedrijven en organisaties aantrekken die actief zijn op het gebied van;

- Geothermie en energietransitie;
- Life sciences & health;
- Overige innovatieve (top)sectoren (impact economy).

Deze ambitie wordt ook door de buurgemeenten, Metropool Regio Rotterdam Den Haag en de provincie Zuid-Holland als economische versterking van de regio ondersteund. Deze visie en de signatuur van de faciliteitencampus 'At the Park' zijn in 2023 in het Acceptatiekader uitgewerkt. Met het oog op het Acceptatiekader zijn de eerste ruimtelijke besluiten genomen. Zo is een gebruiksverruiming aan de bestaande gebouwen Rockies, Andes, Zagros en Alps afgegeven. In het gebruik van deze gebouwen zal men aansluiten op het faciliteitencampusconcept zoals hierboven genoemd; een mix van innovatieve bedrijven en organisaties mét ook onderwijs, vakopleidingen en een informatie- en bezoekerscentrum.

Door het verbeteren van de openbare ruimte en het ontwikkelen van woningen ontstaat een gebied dat aantrekkelijk wordt voor bedrijven en inwoners. De faciliteitencampus 'At the Park' met haar woningprogramma en de daarbij behorende campus ondersteunende functies biedt een kans om de blijvende grote vraag naar woningen in de gemeente aan te pakken.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt deze transformatie van het Kessler Park planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplangebied betreft het Kessler Park en is gesitueerd in de Plaspoelpolder in Rijswijk, gelegen in de gelijknamige gemeente in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied wordt aan de noordwest kant begrensd door de Kessler Park en aan de noordoost kant door de Volmerlaan, zoals te zien is in figuur 1.2. Aan de zuidoost kant wordt het plangebied begrensd door de Visseringlaan en aan de zuidwest kant door de Lange Kleiweg. Het plangebied is goed bereikbaar door de centrale ligging. Het station Rijswijk bevindt zich ten noordwesten op loopafstand van het plangebied. Op dit station komen treinen, trams en bussen aan. Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar via de A4 en verschillende ontsluitingswegen.



Figuur 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de regio



Figuur 1.2: Ligging plangebied ten opzichte van de nabije omgeving.

1.3 Vigerende plannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten:

- Bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1e algehele herziening, vastgesteld op 01-11-2011;
- Bestemmingsplan Parapluherziening parkeernormering Rijswijk, vastgesteld op 12-06-2018;
- Paraplubestemmingsplan wonen Rijswijk, vastgesteld op 12-12-2023;
- Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters, vastgesteld op 12-07-2023;

Tevens is in het plangebied een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van gebruiksverruiming bestaande gebouwen. Deze is verleend op 29-11-2022;

Bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1e algehele herziening (2013)

Dit bestemmingsplan is van toepassing op het gehele plangebied en delen om het plangebied heen. In het bestemmingsplan heeft de grond waarop de beoogde ontwikkeling gepland is de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 3.2 van het bestemmingsplan toegestaan met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en zelfstandige kantoren, tenzij in sub c t/m x van de artikel 4.1 Bedrijventerrein anders is bepaald. Tevens zijn commerciële activiteiten, voorzieningen, maatschappelijke onderwijsvoorzieningen en bedrijfswoningen toegestaan. De bouw van een groot scala woningen is niet toegestaan binnen de huidige bestemming. Daarom dient voor de beoogde ontwikkeling de bestemming gewijzigd te worden. Wel zijn middels een verleende omgevingsvergunning voor afwijken van dit bestemmingsplan reeds de planologische mogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming van specifiek aangewezen gebouwen verruimd om aan te sluiten op een faciliteitscampusconcept. Dit houdt in dat een mix van innovatieve bedrijven en organisaties mét ook onderwijs, vakopleidingen en een informatiezoekerscentrum onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan.

Naast de enkelbestemming ligt er ook een dubbelstemming 'Waarde-Archeologie' over het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied heen. Daarnaast kent het plangebied verschillende maatvoeringen en functieaanduidingen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Campus At the Park' zal na vaststelling het bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening' volledig vervangen voor de specifieke gronden van het plangebied.

Bestemmingsplan Parapluherziening parkeernormering Rijswijk (2018)

Dit bestemmingsplan schrijft bepalingen voor betreffende de parkeernormen binnen de gemeente Rijswijk. Echter zijn er in het Ontwikkeldkader Kessler Park en omgeving parkeernormen vastgesteld die specifiek gelden voor het plangebied. De parkeernormen uit het ontwikkeldkader zijn leidend ten opzichte van de normen uit de Parapluherziening parkeernormering Rijswijk en worden in onderhavig bestemmingsplan aangehouden.

Paraplubestemmingsplan wonen Rijswijk (2023)

De gemeente Rijswijk heeft een paraplubestemmingsplan opgesteld om de druk op de leefbaarheid in wijken als gevolg van verkamering en woningsplitsing te reguleren. Het plan is bedoeld om een eenduidige regeling voor wonen en verschillende woonvormen te creëren binnen de gemeente. Het stelt over het algemeen een verbod in op het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan de huisvesting van één huishouden, maar biedt ruimte voor uitzonderingen via een omgevingsvergunning. Dit beleid is ook gekoppeld aan de Huisvestingsverordening en bevat een gemeentebrede regeling voor bed & breakfast faciliteiten. Het doel is om negatieve effecten zoals overlast en parkeerdruk te verminderen en tegelijkertijd ruimte te bieden voor flexibiliteit in huisvestingsbehoeften. Het onderhavige plan sluit grotendeels aan bij het paraplubestemmingsplan, echter wordt er met het onderhavige plan wel op kleine schaal woningdelen mogelijk gemaakt binnen het plangebied.

Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters (2023)

Het voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters verbiedt de ontwikkeling van hyperscale datacenters op aangewezen gebieden door het gehele rijk. Deze datacenters nemen veel ruimte in beslag en verbruiken veel (duurzame) energie. Het Rijk ontwikkelt daarom op landelijk niveau beleid om de datacenters zo goed mogelijk in te passen. Om te voorkomen dat in de periode die nodig is om het beleid te maken nieuwe hyperscale datacenters worden gevestigd op locaties die mogelijk niet binnen het nieuwe beleid passen, is het voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit is van toepassing op het gehele plangebied. De beoogde ontwikkeling betreft geen hyperscaal datacenter. Daarmee vormt het voorbereidingsbesluit geen obstakel voor het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. In dit eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel, de ligging en de begrenzing en de huidige vigerende plannen beschreven. Hoofdstuk 2 van de toelichting bevat een gedetailleerde planbeschrijving en een motivering van de locatiekeuze. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aandacht besteed aan het relevante ruimtelijke beleidskader op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden alle verschillende omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling besproken. Per omgevingsaspect wordt het wettelijk kader, de situatie van het plangebied en de verrichte onderzoeken besproken. Op basis daarvan worden conclusies getrokken voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving opgenomen, waarin de koppeling tussen de toelichting, de regels en de verbeelding wordt uitgelegd. Na de toelichting volgen de bijbehorende bijlages, de regels en de bijlagen bij de regels.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaan Rijswijk en het Kessler Park

2.1.1 Geschiedenis Rijswijk

Rijswijk ontstond rond 200 voor Chr. in de lagune achter de strandwallen: het duin- en binnenduintrandgebied van de huidige Hollandse kust. Als gevolg van een stijgende zeespiegel werd het veen weggeslagen en ontstond er een krekensysteem, waarvan de Gantel, de grootste kreek, door het Westland tot aan het huidige Delft liep. De hoger gelegen oeverwallen langs de kreken werden vestigingsplaatsen voor de vroegere bewoners van de Nederlandse delta, waaronder Rijswijk. De structuur van de historische kern Rijswijk is vervolgens gevormd door het onderliggende landschap: de oever- en strandwallen en de lage zandvlakten. Deze lage zandvlakten zijn later opgehoogd voor bebouwing.

Rond 1900 kent Rijswijk een bescheiden groei in oostelijke richting van de oude kern. In 1906 verschijnt het Uitbreidingsplan Gemeente Rijswijk, mede als reactie op de expansiedrift van Den Haag. In het uitbreidingsplan staat de tuindorpstructuur centraal en wordt het onderliggende slagenlandschap volledig genegeerd. Rijswijk groeit op basis van het uitbreidingsplan in oostelijke en zuidelijke richting, nog dichtbij de oude kern. Deze uitbreiding vindt vrij langzaam plaats in de periode 1906-1930.

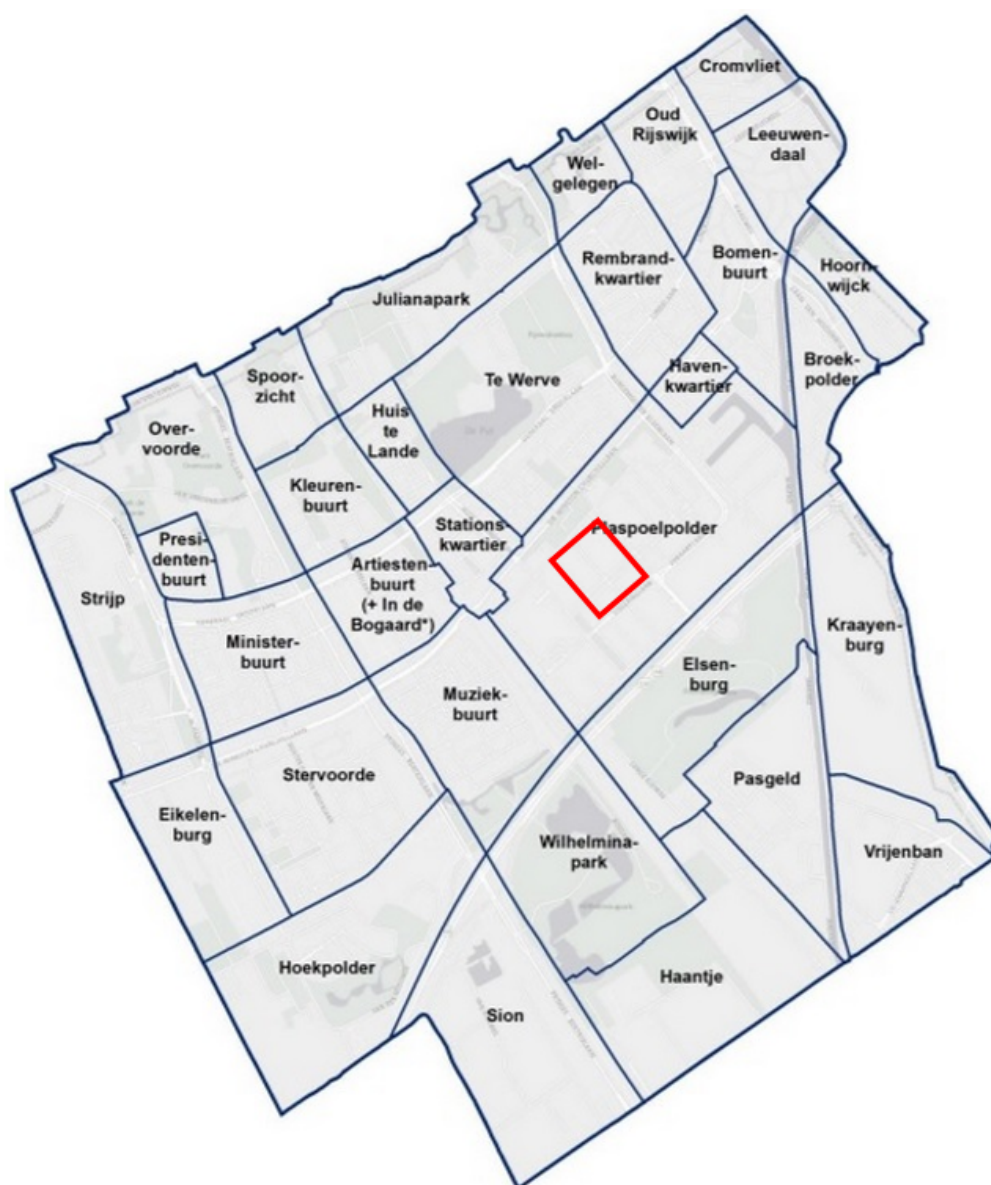
Na de Tweede Wereldoorlog kampt Den Haag met een enorm woningtekort. Mede hierom breidt Rijswijk fors in westelijke richting uit met 15.000 woningen en worden tevens het bedrijventerrein Plaspoelpolder, het winkelcentrum 'In de Bogaard', stadsparken en verschillende sportcomplexen aangelegd. De uitbreiding wordt vormgegeven op basis van de modernistische gedachte, waarin de scheiding van stedelijke functies als ideaal wordt gezien. In het noorden wordt een parkruimte gespaard met de bedoeling een buffer te creëren tussen Den Haag en Rijswijk (vandaag de dag bekend als de Landgoederenzone). Er worden aparte gebieden voor wonen, werken en recreëren aangelegd met daartussen brede ruime wegen met groenstroken. De bouwblokken in de woonwijken bestaan veelal uit flats in twee, drie of vier verdiepingen die in stroken parallel aan of haaks op elkaar worden geplaatst.

Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw neemt het aantal bouwlagen per blok en daarmee de hoogte van de bebouwing snel toe. De woningbehoefte is nog altijd groot en de grond duur. In deze periode zijn onder andere de Artiëstenbuurt (met winkelcentrum In de Bogaard) en het Stationskwartier gebouwd. Het doel was om Rijswijk uit te laten uitgroeien tot stadsformaat. In slechts enkele jaren kwamen er 15.000 woningen bij. In deze periode is Rijswijk het snelst gegroeid. In de Artiëstenbuurt en het Stationskwartier kwamen veel portiekwoningen en flats van zes verdiepingen en hoger te staan, afgewisseld met lagere bouwblokken en eengezinswoningen. En tussen de woningen in veel groen en ruimte. Vooral aan de randen van de wijken en langs de toegangswegen, onder andere in Steenvoorde-Noord, wordt hoogbouw neergezet om een stedelijke uitstraling te creëren.

In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw worden op invullocaties vooral eengezinswoningen gebouwd en ontstaat er weer een grotere diversiteit aan woningtypes. Begin jaren '90 van de vorige eeuw vormt Rijswijk al een belangrijk onderdeel van de aaneengesloten stedelijke agglomeratie Den Haag. Ter ontsluiting van de Plaspoelpolder wordt na dertig jaar voorbereiding in 1985 de A4 doorgetrokken. De meer recente uitbreidingen van Rijswijk (de Hoekpolder en De Strijp) bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen. Afbeelding 2.1 geeft het huidige grondgebied van de gemeente Rijswijk weer, met daarop het plangebied rood omlijnd aangeduid.

De komende jaren worden Eikelenburg en Rijswijk-Buiten verder ontwikkeld waarbij voornamelijk

grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt er getransformeerd in onder meer In de Bogaard en de Plaspoelpolder. Het plangebied Kessler Park maakt onderdeel uit van de Plaspoelpolder.



Figuur 2.1: Ligging plangebied in de gemeente Rijswijk.

2.1.2 Geschiedenis Kessler Park

In 1962 opende Shell haar voormalig onderzoekscentrum op het Kessler Park. Na 55 jaar verliet Shell het gebied en werd het pandencomplex At the Park inclusief het unieke fieldlab verkocht aan campusontwikkelaar Kadans Science Partner. Het unieke voormalig olie- en gasboringen onderzoeks- en testcentrum op Kessler Park wordt nu gebruikt voor testen en onderzoeken op het gebied van warmte/geothermie en -opslag en aanverwante duurzame energietechnieken (denk aan CO₂-opslag). Winning en het gebruik van aardwarmte en -opslag kan een belangrijk rol spelen in de energietransitie. In 2019 is door het Ministerie van Economische Zaken, Energie Beheer Nederland, Provincie Zuid Holland, gemeente Rijswijk en de Nederlandse Organisatie voor toegepast natuurwetenschappelijk onderzoek (TNO) het Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG) opgericht. Het unieke voormalig olie- en gasboringen onderzoeks- en testcentrum op Kessler Park wordt nu gebruikt voor testen en onderzoeken op gebied van warmte/geothermie en -opslag en aanverwante duurzame energietechnieken (denk aan CO₂-opslag). In het unieke fieldlab kunnen aardwarmteprojecten onder ware condities in de ondergrond worden getest. Bedrijven die actief zijn op het gebied van aardwarmte kunnen gebruik maken van geavanceerde testopstellingen. Het RCSG levert daarmee een belangrijke bijdrage aan onderzoek naar duurzame hernieuwbare energie en de energietransitie. In privaat publiek samenwerkingsverband met overheid, onderwijs, kennisinstellingen en bedrijven wordt de maatschappelijke opgave van de energietransitie nog breder aangepakt. Zo is een informatie- en bezoekerscentrum De Energy Cave pal naast het fieldlab in At the Park gevestigd en werken partijen samen aan onder andere ook het opleiden van talent en vakmensen.

At the Park heeft grote potentie voor de ontwikkeling tot een campus met als hoofdfunctie research & development en als nevenfunctie onderwijs- en educatiefaciliteiten en woon/werkunits. Voor kennis- en innovatiebedrijven is het Kessler Park met organisaties als RCSG, TNO en het Europees Octrooibureau (EPO) in de directe omgeving een aantrekkelijk vestigingsgebied. In lijn met deze gedachte beoogt campusontwikkelaar Kadans Science Partner middels het bestemmingsplan 'Campus At the Park' een aantrekkelijke campus te ontwikkelen waarin functiemenging plaatsvindt en een innovatie ecosysteem gecreëerd wordt. Bedrijven en kennisinstellingen kunnen elkaar opzoeken, talenten opleiden en samen innoveren.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ligging en omgeving

Het plangebied betreft het Kessler Park, gesitueerd aan de oostzijde van het bedrijventerrein Plaspoelpolder. Dit bedrijventerrein is een van de grootste bedrijventerreinen in de regio. De eerste bedrijvigheid in dit gebied bestond met name uit maakindustrie. In de jaren '70 maakte dit plaats voor meer dienstverlenende bedrijven. Daarom wordt de Plaspoelpolder nu gekenmerkt door de vele kantoren en bedrijven die het huisvest. Veel van deze oude kantoorpanden voldoen niet meer aan de eisen van de huidige gebruikers en behoeven transformatie. Tegelijkertijd is er in Rijswijk meer vraag naar woningen ontstaan. De Plaspoelpolder is een geschikte locatie voor de ontwikkeling van wonen, vanwege de centrale ligging van de Plaspoelpolder in Rijswijk, de aanwezigheid van voldoende infrastructuur en de beschikbare ruimte. Vanwege deze twee kenmerken is de Plaspoelpolder een kansrijke locatie voor transformatie tot een woonwerkgebied.

De gemeente Rijswijk werkt actief samen met bedrijven en vastgoedeigenaren om verouderde kantoorpanden te transformeren of de locaties te laten herontwikkelen na sloop en in te spelen op de urgente vraag naar extra woningen. Het onderhavige bestemmingsplan is daar onderdeel van.

Het Kessler Park, het plangebied, is goed bereikbaar vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de A4 en de A13 én het station van Rijswijk dat zich ten noordwesten van het plangebied bevindt. Ten noorden en westen van het plangebied liggen woonwijken. Ten oosten liggen bedrijven- en kantoorterreinen (onderdeel van de Plaspoelpolder) en in het zuiden ligt het Elsenburgerbos.



Figuur 2.2.1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Cyclomedia).

2.2.2 Plangebied

Het plangebied wordt omsloten door de straten Kessler Park, Volmerlaan, Visseringlaan en Lange Kleiweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie G, nummers 3004, 3384, 3385, 3386, 3387, 2411, 2412. De noordelijke kant van het plangebied bestaat met name uit een ondergrondse parkeergarage bedekt door gras en enkele bomen. Verder is er centraal in het plangebied een groot kantorencomplex aanwezig. Te midden van het complex is een vijver omringd door een aantal bomen gesitueerd. Het kantorencomplex wordt voor een deel gebruikt door innovatieve bedrijven zoals TNO en Eurofins. Ook bevindt zich op het Kessler Park een uniek fieldlab in de vorm van het Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG). Er is sprake van twee laboratoriumruimten waarin TNO onderzoek verricht naar geothermie, groene chemie, gasbehandelingen en boortechnieken. In het plangebied bevindt zich verder, op de hoek van de Lange Kleiweg en de de Visseringlaan, een kantoorpand.

Het plangebied kent een hoge mate van verstedelijking met abrupte overgangen naar het openbaar gebied (zie figuur 2.2.2). Aan de kant van het Kessler Park wordt het plan door een groener karakter gekenmerkt, zoals te zien is in figuur 2.2.3. Dit gebied fungeert momenteel echter anoniem naar haar omgeving, door het ontbreken van een duidelijke routing en een aanleiding om deze zone te betreden.



Figuur 2.2.2 Hoge mate van verstedelijking Kessler Park



Figuur 2.2.3 Groen karakter Kessler Park (Foto: Kessler Parkveld)

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Visie

Rijswijk wil al langer de verouderde kantoren in de Plaspoelpolder aanpakken. Door de Toekomstvisie Plaspoelpolder uit 2017 en het Addendum uit 2019, is verdichting en de combinatie van wonen, werken en verblijven op sommige plekken toegestaan. Hierdoor mogen kantoorlocaties getransformeerd worden. Door het vertrek van Shell ontstond er verloedering van het Kessler Park en werd transformatie noodzakelijk.

De Verstedelijkingsalliantie wil tot 2040 ongeveer 240.000 woningen bijbouwen in de Zuidelijke Randstad. Hiervan wordt 70% gebouwd vlakbij stations langs de Oude Lijn. In Rijswijk zijn 'Bogaard Stadscentrum', 'Havenkwartier' en 'Kessler Park en omgeving' de locaties die hier uitstekend bij passen.

Op 8 februari 2022 stelde de gemeenteraad van Rijswijk het "Ontwikkeldkader Kessler Park en omgeving" vast. Dit kader schetst de visie en principes voor de ontwikkeling van Kessler Park. Het ontwikkelkader wijst At The Park als faciliteitencampus aan, met een omgeving waar wordt gewerkt en gewoond en waar tevens plaats is voor ontmoeting, cultuur en ontspanning. Het is bedoeld voor zowel de mensen die er wonen en werken als voor bedrijven in de Plaspoelpolder en de Rijswijkse inwoners. Campusomgevingen fungeren als ontmoetingsplekken en verblijfsgebieden waar verschillende functies elkaar aanvullen en versterken. Het samenspel van levendige plinten in een groene, publiek toegankelijke setting stimuleert spontane ontmoetingen en zorgt voor een levendig straatbeeld. Daarnaast creëert het een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor allerlei innovatieve bedrijven. Het is voordelig voor deze kleinschalige innovatieve bedrijven om zich in nabijheid van elkaar te vestigen, omdat daardoor benodigd materiaal gedeeld kan worden en er van elkaar geleerd kan worden. Dit kan leiden tot allerlei innovaties. Voor het Kessler Park

ziet gemeente Rijswijk vanwege de besproken geschiedenis (paragraaf 2.1.2) met name kansen voor de vestiging van bedrijven die samen de energietransitie vormgeven met onderzoek en doorontwikkeling van geothermie, waterstof, zon, wind en andere manieren van duurzame energieproductie en opslagtechnieken.



Figuur 2.3.1 Artist impression Campus At the Park.



Figuur 2.3.2 Impressiebeeld Brainport Eindhoven

2.3.2 Ontwikkelingen

De beoogde ontwikkelingen in het Kessler Park komen overeen met het beeld dat gemeente Rijswijk in het ontwikkelkader heeft geschetst. Het hoofddoel voor ontwikkeling van het Kessler Park is het creëren van een faciliteitencampus, waar wonen, werken en verblijven elkaar ontmoeten en waar ingezet wordt op innovatief onderzoek naar (geo)thermie en andere vormen van de winning en opslag van duurzame energie. Daarnaast wordt een omgeving beoogd waarin de ruimtelijke en economische mogelijkheden optimaal benut worden en waarbij diverse programmaonderdelen elkaar versterken. Nieuwe mobiliteit wordt beschouwd als een kans, geen obstakel. De locatie transformeert tot een levendige, gevarieerde, groene en stedelijke omgeving. Het wordt een aantrekkelijke vestigingsplaats met een eigen signatuur en karakter, waardoor bedrijven, kennisinstellingen en talent blijvend worden aangetrokken en waarbij een woonklimaat wordt gecreëerd voor passende doelgroepen.

Verschillende gebruikers zullen ruimtes in de gebouwen vinden die in de loop der tijd verschillende doeleinden kunnen dienen. Het plan biedt hiervoor ook flexibiliteit. De openbare ruimte wordt aangepast om meer ruimte te bieden voor verblijf en om aangename verbindingen te creëren.

De beoogde ontwikkelingen in het Kessler Park worden dus geïnitieerd door de markt (de vraag naar woningen in de Plaspoelpolder) en de gemeente (de ontwikkeling van een campusomgeving). In figuur 2.3.3 worden de twee ontwikkelgebieden weergegeven. Gebied 1 betreft het project At The Park. Gebied 2 betreft het project Here At The Park.



Figuur 2.3.3: Het plangebied opgedeeld in de twee ontwikkelgebieden.

Ontwikkelgebied At The Park

Gebied 1 betreft het grootste gedeelte van het plangebied. Hier wordt het project At The Park ontwikkeld. Een groot deel van het ontwikkelgebied wordt ingenomen door de bestaande gebouwen Rockies, Andes, Zagros en Alps. Door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zijn hier reeds de planologische mogelijkheden verruimd, om aan te sluiten op het faciliteitencampusconcept; een mix van innovatieve bedrijven en organisaties mét ook onderwijs, vakopleidingen, laboratoria en een informatie- en bezoekerscentrum. Zo'n 50 procent van de bestaande gebouwen blijft behouden ten behoeve van de hiervoor beschreven functies. De andere 50 procent van de gebouwen wordt gesloopt.

In het noordoostelijke deel van het gebied is men na de sloop voornemens circa 1370 wooneenheden te realiseren verspreid over meerdere gebouwen. De woonfunctie wordt gecombineerd met commerciële en maatschappelijke voorzieningen om zodoende de

campusgedachte optimaal uit te dragen. Het huidige Kessler Park zal een levendige en innovatieve omgeving uitademen. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door middel van de bestaande 2-laagse ondergrondse parkeergarage die zich onder het Kesslerveld bevindt, in het noorden van het ontwikkelgebied.

Ontwikkelgebied Here At The Park

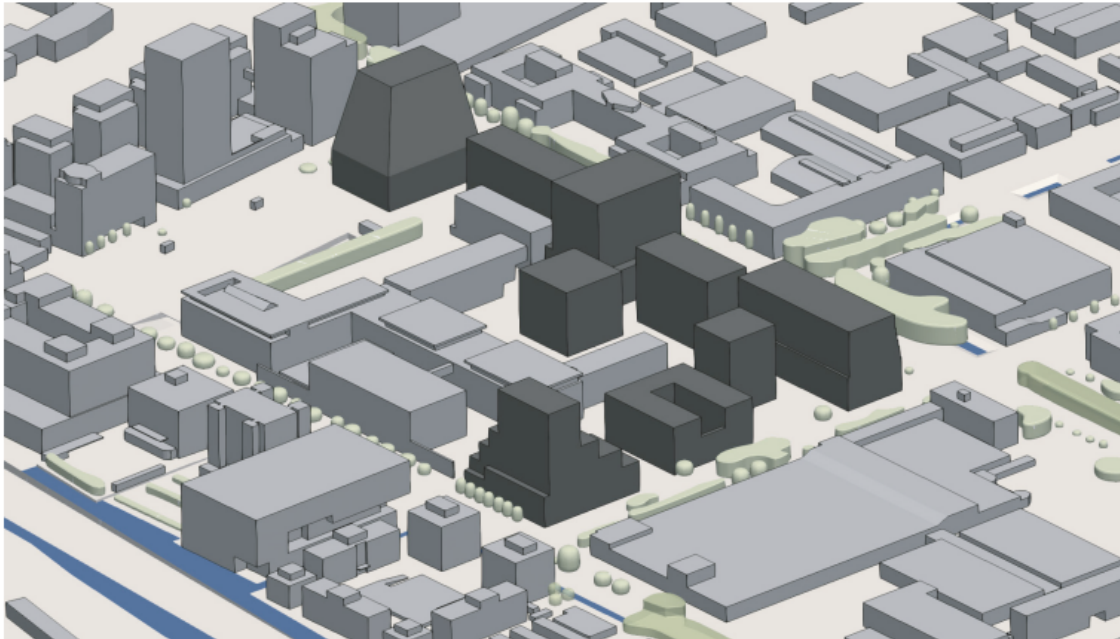
Het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt ontwikkeld onder de projectnaam 'Here At The Park'. Het kantoorpand dat zich daar bevindt, wordt gesloopt. Het project Here At The Park betreft de realisatie van circa 530 wooneenheden gecombineerd met commerciële voorzieningen in de plint. Een deel van de wooneenheden wordt mogelijk benut ten behoeve van campushuisvesting. Parkeren zal op eigen locatie worden voorzien of in directe nabijheid (binnen een straal van circa 250 meter) van de locatie, maar niet in het openbaar gebied.

In figuur 2.3.4 is opgenomen welk deel van de bestaande bebouwing op het Kessler Park gesloopt wordt ten behoeve van de hiervoor beschreven ontwikkelingen.



Figuur 2.3.4: De te slopen bebouwing (gearceerd).

De gearceerde bebouwing wordt gesloopt en deels vervangen door nieuwbouw. In figuur 2.3.5 is in het donkergrijs globaal de nieuwbouw in het Kessler Park weergegeven, met in het zuidwesten de nieuwbouw van Here At The Park. Langs de noordoostelijke rand van het plangebied is de nieuwbouw van At The Park weergegeven.



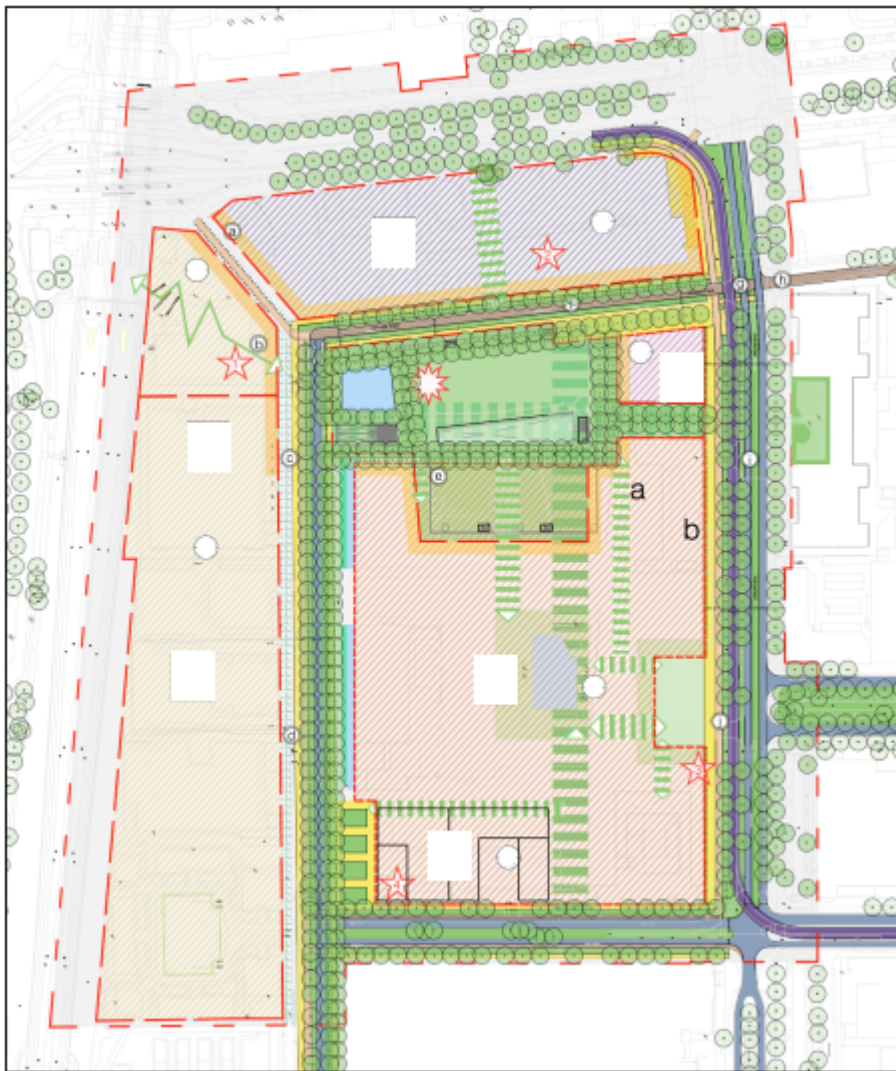
Figuur 2.3.5: Nieuw te bouwen massa (donkergrijs) inclusief groene voetgangersverbindingen.

Ontwikkeldkader

In het ontwikkeldkader geeft de gemeente haar visie op de gewenste ontwikkeling van het Kessler Park in de komende jaren. Het Kessler Park zal zich volgens deze visie ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied, waar het werken en wonen in een campus setting plaatsvinden met een passend aanbod aan voorzieningen.

Het ontwikkeldkader kent een structuurkaart met een raamwerk, dat de basis vormt voor een duurzame en een blijvende gebiedsontwikkeling (zie figuur 2.3.5). Het Kessler Park dient een bruisend stedelijk woon-werkgebied naast het station te worden, onder andere door de toevoeging van woningen en het verbeteren van de openbare ruimte. Het gebied wordt hierdoor aantrekkelijk voor bedrijven, onderwijsinstellingen en inwoners. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden vier uitgangspunten, die op verschillende manieren kunnen worden toegepast.

1. Ruimte voor voetgangers en fietsers;
2. Goede verbindingen;
3. Klimaat-adaptief, robuust en duurzaam;
4. Groene ruimtes.



Figuur 2.3.6: Structuurkaart Kessler Park en omgeving.

Voor Kessler Park en omgeving wordt een raamwerk ontwikkeld, waarin de hierbovengenoemde vier ambities (met de nadruk op ambitie 1 en 2) worden gewaarborgd. Het raamwerk van de openbare ruimte ordent de stad en geeft houvast. De volgende ingrepen versterken het raamwerk:

- Versterken van lange lijnen;
- Verbeteren van de relatie tussen station en Plaspoelpolder;
- Openen van Kessler Park door een fijnmazige structuur van hoven en pleinen;
- Maken van een groen hart voor de ontwikkeling het Stadsveld.

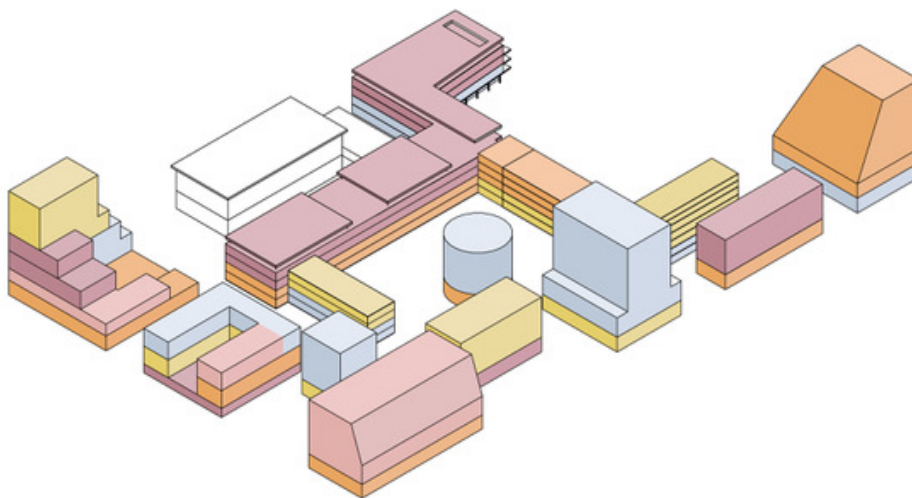
Hiervoor is voor de ruimtelijke opzet in figuur 2.3.6 gekozen, inclusief raakvlakken naar de omgeving.



Figuur 2.3.7 Ruimtelijke opzet beoogde ontwikkeling.

Stadsveld

Het Stadsveld met zijn ligging tussen het NS Station Rijswijk en de Plaspoelpolder zorgt ervoor dat veel mensen gebruik zullen maken van het Stadsveld en het voor voetgangers doorwaadbare Kessler Park (zie figuur 2.3.7). De losse volumes van de bebouwing faciliteren dit doorwaadbaar gebied (zie figuur 2.3.8).



Figuur 2.3.8 Doorwaadbaar gebied Kessler Park.

Volmerlaan

De Volmerlaan vormt één van de entrees naar de toegangsweg richting Rijswijk en Den Haag. Deze belangrijke functie met veel gebruikers vraagt om representatieve gevels van het Kessler Park richting de Volmerlaan. Het gevelbeeld bestaat uit een diversiteit van volumes, onderbroken door verbindingen naar het Kessler Park en enkele accenten ter hoogte van het TUI-gebouw en de groene ader van de Verrijn Stuartlaan. Rond deze laatste is ook plaats voor een hoogteaccent, dat zich verbijszondert ten opzichte van de gevellijn.

Visseringlaan

De Visseringlaan vormt een van de groene assen in de Plaspoelpolder, die zorgt voor infiltratie van regenwater in de bodem. Daarnaast is en blijft er veel ruimte voor het parkeren van voertuigen. Aan deze as zal ook de broodfabriek in de toekomst herontwikkeld worden. De ontwikkeling van het Kessler Park sluit hier enerzijds op aan door fysiek afstand te houden tot zijn (nieuwe) burens en anderzijds door een visuele relatie aan te gaan door middel van architectuur en groene voetgangersverbindingen (zie figuur 2.3.6).

Lange Kleiweg

Van oudsher vormt de Lange Kleiweg een rechtstreekse verbindingsweg tussen Delft en Rijswijk. Ook aan deze straat is het belangrijk om te zorgen voor aantrekkelijke gevels bij de ontwikkeling van het Kessler Park. De openbare ruimte dient in esthetiek en in verblijfskwaliteit te verbeteren. Daarvoor zal de bestaande zone tussen straat en het bouwveld worden omgevormd tot een breed trottoir met veel ruimte voor groen. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan het ontwerp van een pocketplaats op de kruising tussen de Lange Kleiweg en de Visseringlaan.

Werken

Voor kennis- en innovatiebedrijven is het Kessler Park met bedrijven als TNO en het Europees Octrooibureau én een samenwerkingsinitiatief als RCGS een aantrekkelijk vestigingsgebied. In lijn met deze gedachte beoogt campusontwikkelaar Kadans Science Partner middels het bestemmingsplan 'Campus At the park' een aantrekkelijke campus te ontwikkelen waarin functiemenging plaatsvindt en een innovatie ecosysteem wordt gecreëerd. Bedrijven en kennisinstellingen kunnen elkaar opzoeken, talenten opleiden en samen innoveren. In de herontwikkelingsplannen wordt er ruimte geboden aan start- en scale-up's.

Wonen

Campus At the Park wordt een gebied met een aantrekkelijke mix van verblijfsfuncties: werken, leren, ontspannen en wonen. Door middel van meer openbare groene gebieden ontstaat er een levendige en bloeiende campus. Door de functie wonen aan de campus toe te voegen ontstaat er

een levendig, inspirerend en ook levensvatbaar toekomstbestendig stedelijk milieu. De geplande volumes landen allen individueel op een groen tapijt waardoor pockets ontstaan met verschillende thematuinen, die zorgen voor intimiteit en worden gekenmerkt door uitwisseling tussen de gebruikers onderling en tussen de campus en zijn omgeving.

Voorzieningen

In de plint van de woongebouwen van zowel At The Park als Here At The Park worden diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Dit betreft voorzieningen die passen in de omgeving, geschikt zijn voor functiemenging en passen binnen het faciliteitencampus concept. Concreet zijn dit start-ups, kleinschalige innovatie maakbedrijven, dienstverlening, ondergeschikte detailhandel en passende horeca.

Vergroening

Het plangebied wordt naast de verdichting ook vergroend. Er wordt bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid middels een variëteit van publiek toegankelijke natuurbiotopen. In deze gebieden worden ontmoetingen gestimuleerd. Tevens wordt hittestress gereduceerd middels een grid van bomen en zal hemelwater worden opgevangen door landschappelijke elementen en waterberging.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving. Hiermee wil het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI toont voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk maakt en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Deze keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet (die 1 januari 2024 in werking treedt). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang met elkaar. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Prioriteiten

De NOVI schetst een toekomstperspectief naar 2050 waarin vier prioriteiten worden vastgesteld:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Zeespiegelstijging, hoge rivierafvoeren, wateroverlast en lange periodes van droogte zijn hier voorbeelden van. In 2050 zal Nederland klimaatbestendig en waterrobuust zijn. In 2050 moet Nederland ook een duurzame energievoorziening hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Voorwaarde is dat bewoners goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik en kunnen meeprofiteren in de opbrengsten.

Voor de ontwikkeling van duurzame energie zijn regionale energiestrategieën (RES) essentieel. Medeoverheden geven, in samenwerking met de energiesector, gebruikers en andere belanghebbenden, in de RES invulling aan de inpassing van duurzame energie op het land.

Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. De Nederlandse economie dient toekomstbestendig te worden, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. Het gebruik van duurzame energiebronnen en verandering van productieprocessen wordt gestimuleerd. Steden en stedelijke regio's zijn belangrijk voor onze economie. Dit geldt vooral daar waar sprake is van een aantrekkelijke en gezonde omgeving en diversiteit in aanwezige economische functies, opleidingen en andere voorzieningen.

Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. De leefbaarheid van stedelijk gebied staat voorop. Hiervoor dienen deze

gebieden in te zetten op klimaatadaptatie om de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Ook dient de bouw van nieuwe woningen te zijn gericht om een zo breed mogelijk aantal inwoners te bereiken. Mobiliteit dient aan te sluiten op nieuwe ontwikkelingen waarbij onder meer de CO₂ uitstoot wordt verminderd.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Er dient een balans tussen de ontwikkeling van natuur en landbouw te worden gevonden. Hiernaast dient het een prettige omgeving te zijn om te werken, wonen en te recreëren. Biodiversiteit van gebieden en de verduurzaming van landbouw zijn kernpunten.

Afwegingsprincipes

Het stellen van de bovenstaande prioriteiten kan een situatie maken dat belangen soms botsen. Om in zo'n situatie keuzes te maken worden er drie afwegingsprincipes gebruikt:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt het Rijk naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De uitvoering van de NOVI moet gezamenlijk worden aangepakt. Rijk, provincies en gemeenten gaan meer samenwerken als één overheid. Ook staat participatie centraal. Daarnaast is de NOVI continu in beweging. Het is de bedoeling dat het zich continu aanpast aan ontwikkelingen, in een permanent en cyclisch proces.

Betekenis voor het plan:

De beoogde ontwikkeling van een multifunctionele wijk in Rijkswijk draagt bij aan de doelstellingen van de NOVI. De beoogde ontwikkeling verbetert namelijk de leefbaarheid in het bestaande gebied door een bruisend woon,- werk en verblijfsgebied te creëren. Met de binnenstedelijke locatiekeuze wordt er beoogd de groene structuren aan de randen van Rijkswijk te behouden, de vraag naar woningen in het binnenstedelijke gebied te beantwoorden en efficiënt om te gaan met het ruimtegebruik. Daarnaast worden er duurzame ontwerpen, ontwikkelmethodes en energiebronnen in het plan verweven, waardoor er rekening wordt gehouden met de behoeftes van toekomstige generaties. Tevens zal de beoogde wijk een groen karakter krijgen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor de bescherming 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 bepalingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Zo bevat het bepalingen omtrent de mainportontwikkeling van Rotterdam, de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken, de bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

Betekenis voor het plan

Het plangebied van de beoogde ontwikkeling ligt niet binnen de invloedssfeer van het Barro, waardoor het Barro niet van toepassing is op het plan.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geeft tuitwerking aan enkele bepalingen die in het Barro zijn vastgelegd. Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied die vastgelegd is door de Rarro. Hierdoor geldt er een maximale toegestane hoogte van 90 meter ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil (NAP) voor het bouwen van bouwwerken. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de bouw van een bouwwerk boven 90 meter ten opzichte van het NAP. De ontwikkeling is dus niet in strijd met de Rarro.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. In het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (art. 3.1.6 lid 2 Bro). Op grond van dit artikel bevat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Betekenis voor het plan

Eerst moet worden beoordeeld of er in onderhavig geval sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 1.1.1, onder i van het Bro als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De beoogde ontwikkeling kan gedefinieerd worden als een stedelijke ontwikkeling. Wonen, campushuisvesting, maatschappelijke en commerciële diensten en horeca zijn nog niet toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Voor deze functies is hiermee dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden gemotiveerd dat er sprake is van een project waar behoefte aan is. In Bijlage 21 is de Laddertoets opgenomen die is uitgevoerd voor het nieuw te realiseren programma. Uit de laddertoets blijkt dat het beoogd nieuw programma aan wonen, campushuisvesting, maatschappelijke en commerciële diensten en horeca voorziet in een duidelijke behoefte, kwantitatief én kwalitatief. De ruimtelijke effecten zijn aanvaardbaar. Voor zover er al enig negatief waarneembaar effect is, wordt dit snel weer ingelopen door de groei van het potentieel: 13.700 extra inwoners (+19%) in de gemeente Rijswijk en een groei van meer dan 100.000 (8%) inwoners in de regio Haaglanden. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is geen sprake. De beoogde ontwikkeling van wonen, campushuisvesting, maatschappelijke en commerciële diensten en horeca in Campus At the Park kan dan ook de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

3.1.5 Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling past binnen en is niet strijdig met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland die is vastgesteld op 1 april 2023 (geconsolideerde versie), biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. In de Omgevingsvisie worden zeven provinciale vernieuwingsambities geformuleerd:

- Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium

- betrekken bij besluiten.
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
- Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
- Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Betekenis voor het plan

De herontwikkeling van het achtergeraakte kantoren- en bedrijfengebied tot een bruisende woon-werk locatie sluit aan op de provinciale vernieuwingsambities die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie van Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling draagt namelijk bij aan de ambities van de provincie om een concurrerend Zuid-Holland te worden met diversiteit en economische kracht én om de woningbouw te versnellen met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland is opgesteld als uitwerking van de beleidskeuze in de Omgevingsvisie. De beleidskeuzes worden vertaald naar concrete doelstellingen die de provincie Zuid-Holland vaststelt. Wat betreft de realisatie van een bruisend stedelijk woon-werkgebied zijn de meest relevante doelstellingen:

Bestuurlijke afspraken over woningbouw

Voor bestemmingsplannen van locaties waar woningbouw gaat plaatsvinden dient conform de ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte voor de ontwikkeling te worden onderbouwd op basis van actueel onderzoek. Belangrijke zaken daarbij zijn de locatie, kwantiteit, kwaliteit en het tempo van de woningbouw.

Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen

De provincie heeft als doel toekomstbestendige bedrijventerreinen te creëren die de vitaliteit van het bedrijfsleven versterken. Die toekomstbestendigheid betreft onder andere het gebied van energie, klimaatadaptatie en groen. De provincie streeft er naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht te creëren in vraag en aan bod van bedrijventerreinen.

Transformeren, herstructureren en verdichten van locaties

Met het oog op het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, zullen diverse locaties in en nabij het stedelijke gebied andere functies krijgen die beter aansluiten aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in het gebied. Zo zal bij binnenstedelijke locaties de focus liggen op herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied met een intensief ruimtegebruik. Er zijn provinciaal verschillende transformatiegebieden aangewezen. Het plangebied ligt binnen het transformatiegebied 'Plaspoelpolder'.

Betekenis voor het plan:

De realisatie van een bruisend stedelijk woon-werkgebied sluit aan bij de concrete doelstellingen die de provincie Zuid-Holland heeft vastgesteld in haar omgevingsprogramma. Hierdoor vormt het Omgevingsprogramma Zuid-Holland geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland (vastgesteld op 01-04-2023) zijn regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte, energie en water. De provincie Zuid-Holland wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Zuid-Holland. De Omgevingsverordening Zuid-Holland richt zich op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Het provinciale beleid ten opzichte van stedelijke ontwikkelingen komt terug in art. 6.2.3 (Stedelijke ontwikkelingen), waarin de eisen worden besproken waaraan een bestemmingsplan moet voldoen bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo moet de toelichting van een bestemmingsplan ingaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is vastgesteld dat de locatie van de ontwikkeling binnenstedelijk dient te zijn of een aangewezen grote buitenstedelijke bouwlocatie moet betreffen. Tevens worden er eisen gesteld aan het voorzien in voldoende sociale huurwoningen, parkeernormen, bereikbaarheid en de dichtheid en verscheidenheid van de woningbouw.

Betekenis voor het plan

Het plangebied van de beoogde ontwikkeling bevindt zich in verschillende aangewezen provinciale zones. Deze aanwijzingen hebben gevolgen voor de beoogde ontwikkeling. Met het huidige ontwerp is de ontwikkeling echter niet in strijd met het de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Hieronder wordt besproken aan welke provinciale belangen het plangebied raakt:

Bedrijventerreinen

Het plangebied van de beoogde ontwikkeling is aangewezen als bedrijventerrein door de provincie Zuid-Holland, waardoor op grond van artikel 6.12 de vestiging van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk is. De aanwijzing voorziet daarom tevens in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan. Volgens lid 3 van artikel 6.12 kan een bestemmingsplan in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein. Indien een bestemmingsplan voorziet in gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven, dient verantwoordt te worden op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden. Dit is enkel nodig bij een bedrijventerrein met milieucategorie 3 of hoger en overeenkomstige milieuzones, een geluidgezoneerd bedrijventerrein en een watergebonden bedrijventerrein. De compensatie kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerreinen in de regio beschikbaar blijft.

De gemeente Rijswijk heeft laten onderzoeken (Bijlage 1) of compensatie noodzakelijk is. In het bestuurlijk gesloten Woonwerkakkoord is afgesproken dat enkel feitelijk gebruik hoeft te worden gecompenseerd. Aan de hand van de toetsing met de afspraken zoals gemaakt in het Woonwerkakkoord is er grotendeels geen sprake van een compensatieplicht als deze gronden deels worden getransformeerd naar andere functies. In het onderhavige bestemmingsplan blijft het feitelijk gebruik van milieucategorie 3.1. op de locatie van het fieldlab, met aanvullend buitenterrein, mogelijk. Op basis van de afwijkingsbevoegdheid van art 6.34 van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland en het bestuurlijk gesloten Woonwerkakkoord wordt de oppervlakte van het fieldlab (880m²) middels het onderhavige bestemmingsplan feitelijk gecompenseerd en blijft deze behouden. Ook blijft er ruimte voor andere

bedrijven van milieucategorie 3.1, mits passend binnen het acceptatiekader en de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Door de realisatie van functiemenging wordt er ingezet op het leveren van een bijdrage aan economische doelstellingen, uit onder meer het provinciale beleid, en het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Planoptimalisatie

Het plangebied betreft een planoptimalisatie gebied volgens de omgevingsverordening vanwege de ligging in de stationsomgeving. Op grond van artikel 6.10c geldt daarom een maximale parkeernorm van 0,7 autoparkeerplaats per woning bij het voorzien in nieuwe woningen bij een bestemmingsplan. Van deze parkeernorm kan enkel afgeweken worden als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt er gewerkt met verschillende maximale parkeernormen vanuit het ontwikkelkader, afhankelijk van het type woning. Voor een studio geldt een parkeernorm van 0,2 autoparkeerplaats per woning. Voor een micro appartement betreft dit een parkeernorm van 0,3, voor een klein appartement is dit een parkeernorm van 0,4 en voor een middelgroot appartement wordt een parkeernorm van 0,5 gehanteerd. Zie hiervoor ook tabel 4.1 in paragraaf 4.11.1.

Het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de parkeernormen beschikbaar is, dient als maximum. De maximale parkeernorm uit de Omgevingsverordening wordt met deze parkeernormen dus niet overschreden. Het plan past zodoende binnen de planoptimalisatie van het provinciale beleid.

Waterschap

Het plangebied is aangewezen als gebied met een waterkwantiteitsnorm en waterschappen. Zodoende dient er in het onderhavige bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering betreffende: wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte. In paragraaf 4.12 wordt ingegaan op het aspect water. In paragraaf 4.13 wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid inclusief het aspect klimaatadaptatie.

Fietsnetwerk

Enkele randen van het plangebied zijn aangewezen als recreatief fietsnetwerk, onderdeel van het hoofdfietsnet. Het betreft hier de straten Lange Kleiweg, Kessler Park en Volmerlaan. Volgens art. 6.20a van de omgevingsverordening dient het bestemmingsplan daarom rekening te houden met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk.

De beoogde ontwikkeling zet in op een versterking van alternatieve vervoersconcepten, waaronder het gebruik van de fiets. Het is daarbij van belang dat de bestaande fietsroutes behouden worden en versterkt worden. Hiermee past de ontwikkeling binnen het provinciale beleid.

3.2.4 Beoordeling initiatief

Het planvoornemen past binnen en is niet strijdig met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal) - 'Meer bouwen, beter benutten'

De negen gemeenten die samen de woningmarktregio Haaglanden vormen, hebben in 2023 een regionale woondeal 'Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden' gesloten om de woningmarkt in de regio te versterken door het stellen van gerichte maatregelen. In deze woondeal worden regio specifieke kritische succesfactoren gedefinieerd en concrete oplossingsrichtingen voorgesteld die bijdragen aan (versnelde) woningbouw en verbouw. De belangrijkste regio-specifieke thema's van de woondeal zijn:

1. Het opharden van bestaande zachte woningbouwplannen en het programmeren van voldoende aandeel betaalbare woningbouw.
2. Het concreet benoemen van knelpunten en het maken van afspraken om tot oplossingen en

realisatie te komen.

3. De gerichte aandacht voor de positie van woningbouwcorporaties.
4. Het verhogen van het aantal betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad door corporaties en het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad via verbeter- en verduurzamingsmaatregelen.

In het actuele regionale woningbouwprogramma en het vastgestelde tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden' zijn in de regio Haaglanden circa bruto 74.500 woningen gepland tussen 2022 t/m 2030. Het is essentieel dat deze ambitie behaald wordt. In de woondeal worden verschillende kritische succesfactoren benoemd die belangrijk zijn voor het behalen van deze ambitie.

Betekenis voor het plan

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het opharden van de al geruime tijd bestaande plannen voor de ontwikkeling van woningen in het Kessler Park. Ook is er in de beoogde ontwikkeling voldoende ruimte voor betaalbare woningbouw. Zodoende is de beoogde ontwikkeling in lijn met de ambities uit de regionale woondeal.

3.3.2 Bestuurlijk Woon-werkakkoord

In het bestuurlijk Woon-Werkakkoord geven gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk en de provincie Zuid-Holland invulling aan de ruimte voor wonen en werken. Hierin wordt zowel gefocust op de versnelling van het woningbouwprogramma als de borging van voldoende ruimte voor binnen de regio passende bedrijvigheid.

Het Kessler Park wordt in het Woon-werkakkoord benoemd als transformatielocatie waarvan de gemeente op korte termijn van plan is de (bedrijfs)bestemming te wijzigen. Het akkoord stelt dat er ongeveer 1.500 woningen, of meer, worden gepland. Ook stelt het dat er per saldo geen bedrijvigheid verloren zal gaan in het gebied, omdat het gebied wordt ontwikkeld tot een gemengd woon-werk campusgebied.

De transformatie van een werkbestemming naar een gemengde- dan wel woonbestemming verdwijnt er ruimte voor een specifiek type bedrijvigheid. Volgens het vigerende provinciale beleid dient hier planologische compensatie plaats te vinden. In het licht van de beoogde versnelling is het middels het Woon-werkakkoord mogelijk om uit te gaan van compensatie op basis van feitelijk gebruik vanaf 1 januari 2021. De gemeente Rijswijk dient voor het Kessler Park een compensatieplan op te stellen om aan te tonen dat de compensatie van feitelijk gebruik daadwerkelijk plaatsvindt.

Betekenis voor het plan

De 'Notitie - Compensatieplan Kessler Park en omgeving Rijswijk' is op 7 november 2023 opgesteld en in Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit het Woon-werkakkoord volgt dat alleen feitelijk gebruik van gronden met de bestemming Bedrijventerrein gecompenseerd moet worden, in plaats van de planologisch aanwezige hectares. Daarbij hoeven kantoorruimtes en openbare ruimtes, zoals ter plaatse van Visseringlaan en Kessler Park, niet gecompenseerd te worden. TNO is met het fieldlab/onderzoekscentrum Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG) het enige bedrijf binnen het plangebied met een milieucategorie groter dan 2. Daarnaast zijn er ook nog bedrijven aanwezig met een maximale feitelijke milieucategorie van 2. Deze bedrijven worden verder buiten beschouwing gelaten aangezien deze bedrijven niet compensatieplichtig zijn.

Bij TNO met het fieldlab/onderzoekscentrum Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG) is er wel sprake van een compensatieplicht, omdat een deel van dit bedrijf, namelijk het op het buitenterrein aanwezige fieldlab, een milieucategorie heeft van 3.1. Echter kan de compensatieplicht binnen de grenzen van het plangebied worden opgelost door TNO/fieldlab RCSG in te passen binnen voorliggende bestemmingsplan. De bedrijvigheid van TNO/fieldlab RCSG kan daardoor gewoon op de huidige locatie worden voortgezet. Op het betreffende buitenterrein wordt in voorliggend bestemmingsplan ook bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 toegestaan.

Door de realisatie van functiemenging (Campus At The Park), wordt er ingezet op het leveren van de bijdrage aan economische doelstellingen, uit onder meer het provinciale beleid, en het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3.3.3 Beoordeling initiatief

Het planvoornemen past binnen en is niet strijdig met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Actualisatie woonvisie 2015-2025

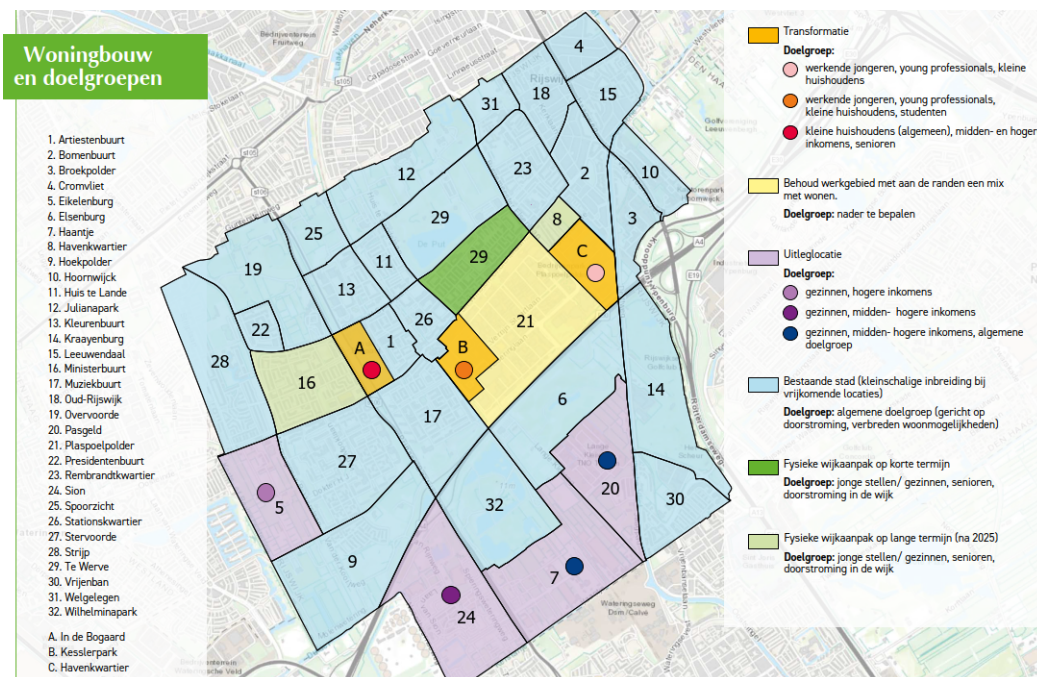
De woonvisie Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk is in 2015 opgesteld met een horizon van tien jaar. In 2021 werd deze woonvisie echter geactualiseerd, gezien de snel ontwikkelende uitdagingen van de woningmarkt. De actualisatie vervangt de oude woonvisie niet, maar voegt twee nieuwe speerpunten toe. De Woonvisie, vastgesteld in 2015, kent de volgende speerpunten:

1. Het versterken en differentiëren van de woningvoorraad met aandacht voor zowel kwantitatieve als kwalitatieve groei.
2. Het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen om voldoende aanbod voor alle doelgroepen te creëren.
3. Het verbeteren van de combinatie wonen en zorg. Er moet geschikt aanbod zijn voor mensen met een zorgbehoefte en ouderen moeten zo lang mogelijk in hun wijk kunnen blijven wonen.
4. Het verduurzamen van de woningvoorraad.

De Actualisatie Woonvisie 2015-2025 voegt aan deze speerpunten de volgende twee pijlers toe:

- Een doelgroepgericht woningbouwprogramma.
Deze pijler is erop gericht het grote tekort aan woningen en de knelpunten bij de doorstroming te overkomen, door meer te sturen op woningbouw voor doelgroepen die nu onvoldoende aanbod komen. De gemeente legt hierbij de nadruk op woningbouw in het middensegment.
- Werken aan een toekomstbestendige stad.
De gemeente richt zich met deze pijler op het streven naar sociaal sterke, gemêleerde, veilige en leefbare wijken door het verbeteren van de sociale cohesie en leefbaarheid in sommige wijken. Hiermee beoogt de gemeente dat het in de toekomst goed wonen is in alle wijken van Rijswijk.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is in de geactualiseerde woonvisie aangewezen als transformatiegebied. Hierbij staan de doelgroep 'werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens en studenten' centraal, zoals in figuur 3.1 te zien is.



Figuur 3.1: Verbeelding woningbouw en doelgroepen afkomstig uit de Actualisatie Woonvisie 2015-2025. Het plangebied is gelegen in vak B 'Kessler Park' met de bijbehorende doelgroep 'werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens en studenten'.

Betekenis voor het plan

De beoogde ontwikkeling, zoals in Hoofdstuk 2 omschreven, past binnen en is niet in strijd met de Actualisatie Woonvisie 2015-2025

3.4.2 Stadsvisie Rijswijk 2030: 'Samen maken wij de stad!'

In de Stadsvisie Rijswijk 2030, vastgesteld op 27 september 2016, zijn de gemeentelijke ambities voor Rijswijk beschreven. Rijswijk staat de komende jaren voor uitdagingen als bevolkingsgroei, verouderde woningen uit de wederopbouw, groeiende verschillen in de bevolkingssamenstelling, veranderingen op de arbeidsmarkt en het bedrijfsleven en de impact van klimaatverandering. De vraagstukken die in Rijswijk spelen kunnen ondergebracht worden binnen drie pijlers:

- betrokken inwoners pakken kansen: het sociaal domein en de samenleving in 2030;
- groene buitenplaats voor stedelijk wonen: de ruimtelijke ordening in 2030;
- innovatieve katalysator van de regionale economie: de bedrijvigheid en werkgelegenheid in 2030.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn met name de de ruimtelijke en economische pijlers relevant. Voor de ruimtelijke pijler heeft de gemeente de ambitie om Rijswijk tot een groene buitenplaats te maken, die ruimte geeft aan Rijswijkers en nieuwkomers, levendige ontmoetingsplekken kent en slim is ingericht met de blik op de toekomst. Concreet betekent dit de ontwikkeling van energie-neutrale wijken met verschillende type woningen, uitstekend openbaar vervoer en voorzieningen voor elektrisch rijden. Ook dient er te worden ingezet op het behoud en verbeteren van bestaande groenstructuren om een leefbare stad te creëren waar genoeg ruimte is voor vrijetijdsbesteding. Voor de beoogde ontwikkeling in de Plaspoelpolder is specifiek de ambitie benoemd om het meer woon- en andere functies te geven. Daarbij sluiten de ambities woningbouw op plekken met bestaande bebouwing en het transformeren van verouderde bedrijven en kantoorpanden naar woningen tevens aan op de beoogde ontwikkeling.

Voor de economische pijler heeft de gemeente de ambitie om een bruisende en gevarieerde economie tot stand te brengen, met een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor nieuwkomers. De gemeente moet een aantrekkelijke locatie zijn voor starters en kleine bedrijven, zodat zij de mogelijkheid hebben om goed zaken te doen en te groeien. Voor de Plaspoelpolder is de

specifieke ambitie om het tot een bruisende plek te ontwikkelen waar ondernemende mensen wonen, werken en recreëren. Het moet een bruisend economisch klimaat krijgen dat innovatieve processen stimuleert. Dit klimaat is tevens een ideale gelegenheid voor de vestiging van ondersteunende diensten zoals catering, schoonmaak en onderhoud.

Betekenis voor het plan

De beoogde ontwikkeling is in lijn met zowel de ruimtelijke als de economische ambitie van de Stadsvisie Rijswijk 2030. De herontwikkeling van het bedrijventerrein Kessler Park tot een bruisend groen woon-werk gebied voorziet zowel in de algemene doelen van de gemeente als in de specifieke doelen voor de Plaspoelpolder.

3.4.3 Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 met doorkijk naar 2040 + Addendum

Toekomstvisie Plaspoelpolder

De Toekomstvisie Plaspoelpolder, vastgesteld op 7 februari 2017, schetst een concreet toekomstbeeld voor de Plaspoelpolder met de gewenste ruimtelijke-economische ontwikkelingsrichting tot en met 2027 met een doorkijk naar de lange termijn (tot 2040). Het is een nadere uitwerking van de Stadsvisie Rijswijk 2030. Het beschreven doel in de visie is om een toekomstbestendig en modern kennis- en werklandschap te laten groeien, waarin werken, leren, verblijven, cultuur, leisure, vergroening en duurzaamheid alle een prominente plek krijgen. Om dit te creëren wordt ruimte geboden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze geformuleerde ontwikkelambities. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit en het economisch potentieel nauw bewaakt.

Naast deze combinatie van functies is in de Plaspoelpolder ook een broedplaats voor ontwikkeling van kennis, producten, materialen en technieken. Specifiek hiervoor wordt het Kessler Park aangewezen. Ten tijden van het schrijven van deze visie, was Shell met haar onderzoek naar exploratietechnieken voor de petrochemie nog aanwezig in het gebied. Het gebied had daardoor een aantrekkende werking voor medewerkers en ingenieurs en daarmee kennis.

Addendum

Het Addendum is een toevoeging op de Toekomstvisie Plaspoelpolder uit 2017. Het dient om de speerpunten van de toekomstvisie beter te bewerkstelligen, namelijk het bereiken van een 24/7 verblijfsklimaat en daarmee een goed vestigingsklimaat van de Plaspoelpolder. In de addendum wordt een nieuwe gebiedsindeling van de Plaspoelpolder met gebiedsprofielen en functies gemaakt, de wens voor een campusmilieu op het Kessler Park benoemd en een duidelijke definitie van werken, hotel, shortstay en wonen benoemd. Inmiddels had Shell haar panden in het Kessler Park verkocht en is in het pand het Center for Sustainable Geoenergy (RCSG) opgericht. Dit behoudt en versterkt de aantrekkende werking voor ingenieurs en onderzoekers naar het Kessler Park. Het wensbeeld voor het Kessler Park in het Addendum is dan ook om in het gebied onderzoeks- en onderwijsinstellingen plus bedrijven die onderzoek doen naar de toepassing van innovaties te huisvesten. Ook wordt er functiemenging met verblijfsvormen op pandniveau die de economische en ruimtelijke structuur versterkt beoogt. De functiemenging dient geen hinder te geven aan de bedrijven in en om het Kessler Park. Er dient ten minste sprake te zijn van een commerciële plint en een mix van gebruikersgroepen / functies per pand. In relatie tot de campusontwikkeling kan studentenhuisvesting wenselijk zijn in het gebied.

Betekenis voor het plan

De beoogde ontwikkeling in het Kessler Park creëert een bruisend campusklimaat waarbij werken, wonen, leren, verblijven, cultuur, vrije tijd, vergroening en duurzaamheid centraal staan. Ook zet het in op de kracht van het Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG) en het onderzoek dat ten goed komt aan de energietransitie. Het Kessler Park wordt een bruisende werk-, woon- en verblijfslocatie dat een aantrekkelijke werking heeft op kennis- en innovatieve bedrijven. In het campusklimaat zal functiemenging binnen panden plaatsvinden, wordt er een commerciële plint aangelegd en worden er woningen ten behoeven van studentenhuisvesting gerealiseerd. Ook wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling van diverse functies geen hinder veroorzaken voor de aanwezige bedrijven in en rond het Kessler Park. Daarmee past de beoogde

ontwikkeling zowel binnen en is niet in strijd met de Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 als de aanvullende Addendum.

3.4.4 Rijswijk Onderneemt - Economische visie 2030

Op 21 februari 2023 heeft de gemeenteraad 'Rijswijk onderneemt – Economische visie 2023' vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe er tot 2030 vorm wordt gegeven aan de Rijswijkse economie, rekening houdend met de landelijke en wereldwijde uitdagingen waar de regio voor staat. De economische kracht van Rijswijk bestaat uit de bereikbare en centrale ligging, de ruimte voor bedrijven, het arbeidspotentieel en het krachtige bedrijfsleven. De visie is om deze economische kracht te behouden en te versterken. Daarvoor heeft de gemeente de volgende vier pijlers opgesteld:

1. Sterk profiel: benutten en versterken van de eigen economische kracht.
Rijswijk heeft een goed vestigingsklimaat voor bedrijven vanwege de uitstekende ligging in de regio, een krachtig bedrijfsleven, voldoende ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven én een groot arbeidspotentieel. Deze economische kracht moet optimaal benut en versterkt worden.
2. Sterk netwerk: Intensiveren van (boven)lokale samenwerking.
Rijswijk heeft een sterk lokaal en regionaal netwerk en werkt samen met verschillende partners en stakeholders aan een bestendige economie. In de toekomst ligt de focus op het intensiveren van dit lokaal en regionaal netwerk.
3. Sterke structuur: Stimuleren van innovaties en sectoren.
Rijswijk is de plek voor innovatieve bedrijven op het gebied van techniek en energie. De focus ligt op het optimaliseren van de clustering van onderzoek, kennis en bedrijven om een aantrekkelijk en innovatief werkklimaat te creëren.
4. Sterke werklocaties: Realiseren van een toekomstbestendig vestigingsklimaat.
De Rijswijkse werk- en winkellocaties zijn aantrekkelijk en toekomstbestendig. De focus ligt op het nog meer realiseren van economisch vitale, levendige en toekomstbestendige kerngebieden waar ondernemen, werken, wonen en verblijfskwaliteit samen komen.

Betekenis voor het plan

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de ambitie van Rijswijk om haar eigen economische kracht te benutten en te versterken. Het Kessler Park biedt kansen voor de vestiging van innovatieve bedrijven en het creëren van een vooruitstrevend, onderzoeks- en innovatief klimaat, vanwege de aanwezigheid van het RCSG in het gebied. De beoogde ontwikkeling wil deze kansen benutten en door een gunstig campusklimaat te creëren die als aantrekkende kracht werkt voor innovatieve (onderzoeks)bedrijven op het gebied van innovaties, techniek en energie(transitie). Het gebied wordt daarmee een broedplaats voor samenwerkingen en het aanjagen van businessmodellen.

De ontwikkeling van het gebied met een campuskarakter sluit tevens aan op de ambitie om economische vitale, levendige, toekomstbestendige kerngebieden te realiseren waar ondernemen, werken, wonen en verblijfskwaliteit samen komen. De beoogde ontwikkeling 'Campus (here) at the park' kan daarmee als katalysator dienen voor het verbeteren van het imago van Rijswijk.

Zodoende past de ontwikkeling binnen en is het niet strijdig met de Rijswijkse economische visie, 'Rijswijk Onderneemt - Economische visie 2030'.

3.4.5 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 om het groen meer in de belangstelling te zetten. De groenstructuur is het fundament van Rijswijk en bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur. De leidende principes van het groenbeleidsplan zijn duurzaam, verbinden en beleven.

De focus ligt zodoende op het creëren van een duurzame groenstructuur door het behoud van bestaand groen, het versterken van de identiteit en kwaliteit van het groen én te zorgen dat het groen in de omgeving past. Groene verbindingen zorgen voor samenhang in de groenstructuur en vergroten de belevingswaarde van het groen. Investeren in de groenstructuur door middel van

herinrichting en beheer betekent investeren in de stad als geheel. Het groenbeleidsplan fungeert als het groene toetsingskader voor ontwikkelingen en geeft richting aan het denken over groen, prioritering bij de uitvoering en keuzes in groenbeheer. De visie en beleidsspeerpunten van het plan zijn uitgewerkt in 16 deelgebieden. Per deelgebied is de hoofdgroenstructuur aangegeven waarvan de plaats vast ligt. Voor de rest van het groen in de deelgebieden geldt dat de plaats niet vastligt en veranderd mag worden indien de kwaliteit en kwantiteit van het groen gewaarborgd blijft.

Betekenis voor het plan

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied L 'Plaspoelpolder' in het groenbeleidsplan. Voor dit deelgebied wordt er gestreefd naar het behoud van de aanwezige bomenlanen. Deze bomenlanen vormen de hoofd boomstructuur van het gebied die dient te bestaan uit doorlopende bomenrijen van de 1e grootte (meer dan 15 meter hoog). Langs overige straten dienen bomen van de 2e grootte aanwezig te zijn (minder dan 15 meter hoog). Van de vier wegen die het plangebied omsluiten, behoren de Volmerlaan en de Lange Kleiweg tot de hoofd boomstructuur. Langs deze wegen dient een doorlopende bomenrij van de 1e grootte in stand te worden gehouden. De Visseringlaan is aangewezen als belangrijke bomenlaan. Hier dienen bomen aanwezig te zijn van de 2e grootte.



Figuur 3.2: Weergave van deelgebied L Plaspoelpolder

De beoogde ontwikkeling voorziet in het behoud van de bomenrij van de 1e rang langs de Volmerlaan en de Lange Kleiweg. Indien bomenkap langs de Visseringlaan noodzakelijk blijkt, zal deze kap binnen het plangebied gecompenseerd worden. Zo voorziet het plan in het behoud van de kwaliteit en kwantiteit in het gebied.

3.4.6 Mobiliteit & Parkeren

Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 'Rijswijk: bereikbaar, leefbaar & veilig'

Het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 'Rijswijk: bereikbaar, leefbaar & veilig' is een samenhangend pakket van maatregelen waarmee de gemeente de bereikbaarheid van de stad wil veiligstellen en de leefbaarheid en veiligheid van Rijswijk wil verbeteren. Dit programma is ontworpen naar aanleiding van de tweeledige opgave waar Rijswijk voor staat, namelijk de toenemende drukte en verstedelijking én de negatieve effecten van mobiliteit zoals toenemende verkeersonveiligheid, slechte luchtkwaliteit en geluidshinder. De doelstellingen van het mobiliteitsprogramma zijn: bereikbaar, leefbaar en veilig. Om de doelstellingen te bereiken, zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

1. de mens staat centraal;
2. de stad wordt gemaakt samen met de inwoners en de ondernemers;
3. een gebiedsgerichte aanpak;
4. gebiedsontwikkeling als vliegwiel;
5. verdeling van de mobiliteitsbehoefte over de verschillende vervoerssoorten;
6. gebruik maken van innovaties en experimenten;
7. het samen doen met de regio.

Deze uitgangspunten maken het mogelijk de overgang te maken naar een verkeerssysteem dat de ontwikkeling van Rijswijk, zoals beschreven in de Stadsvisie, blijvend ondersteunt.

Parkeren

Het hierboven besproken Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 richt zich ook op het stimuleren van alternatieven voor autoverkeer. Het mobiliteitssysteem in Rijswijk, met name rond Plaspoelpolder en Kessler Park, staat onder druk en vereist actie om de leefbaarheid niet verder te verslechteren. De ontwikkeling van Kessler Park, nabij openbaar vervoer, biedt kansen voor een transitie in mobiliteit door minder afhankelijkheid van auto's en de focus op een aantrekkelijke leefomgeving. Het in 2021 opgestelde ontwikkelkader Kessler Park en omgeving (23-12-2021) bevat daarom parkeernormen die passen bij het karakter van het gebied.

Type woning	Grootte per woning (gbo)	P-norm Havenkwartier	Mobiliteits-korting	Parkeernorm Kessler Park, maximaal
Zelfstandige kamer	30 m ²	0,3	33%	0,2
Micro appartement	40-50 m ²	0,4	25%	0,3
Klein appartement	50-80 m ²	0,6	33%	0,4
Middelgroot appartement	80-120 m ²	0,8	38%	0,5
Totalen				

Tabel 3.1: Maximale parkeernormen zoals vastgesteld in het ontwikkelkader Kessler Park en omgeving.

Betekenis voor het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in de verbetering van de bereikbaarheid, leefbaarheid en

veiligheid binnen het plangebied en haar direct omgeving door een optimaal mobiliteitsprogramma op te stellen. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren. De beoogde ontwikkeling is zodoende in lijn met de mobiliteitsstukken van de gemeente.

3.4.7 Retail- en horecabeleid

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2023 het retail- en horecabeleid vastgesteld. De gemeente Rijswijk heeft een gemeentebrede visie opgesteld voor de structuur van detailhandel en horeca. Er is actueel beleid nodig dat inspeelt op veranderende consumentenbehoeften, zoals de toename van online winkelen, en de ontwikkelingen in het economische klimaat. De snelle woningbouw in de gemeente zorgt voor een toegenomen behoefte aan een passend aanbod van detailhandel en horeca, rekening houdend met leefbaarheid en thema's als bereikbaarheid, gezondheid, duurzaamheid en toegankelijkheid.

Het doel van het retail- en horecabeleid is het ontwikkelen van een ruimtelijk-economische visie die de gemeente richtlijnen geeft voor beleid, toetsing van initiatieven en marktpartijen inzicht biedt in kansen. Het nieuwe beleid vormt de eerste overkoepelende visie die alle initiatieven gemeentebreed kan afwegen, en het adviseert over het actualiseren of opstellen van specifieke verordeningen en beleidsregels om de voorzieningenstructuur te bereiken. Het moet leiden tot een duurzame structuur die inspeelt op veranderende consumentenvoorkeuren en gedrag.

Betekenis voor het plan

De geplande woningbouw van binnen het Kessler Park is meegenomen in de actualisering van het retail- en horecabeleid. Het beleid voorziet in ruimte om extra voorzieningen te creëren die bijdragen aan een aantrekkelijke en gevarieerde mix van functies in het gebied. Deze kunnen bestaan uit maatschappelijke en culturele instellingen, leisure-activiteiten, en commerciële voorzieningen, waaronder ondergeschikte detailhandel en passende horeca die strategisch geplaatst zijn nabij het station.

De toenemende vraag maakt Kessler Park een geschikte locatie voor de uitbreiding van het horeca-aanbod. In het bijzonder rond het station en de kop van Kessler Park kan horeca ontwikkeld worden die zowel op reizigers als op de nieuwe inwoners van Kessler Park is gericht. Door deze horecavoorzieningen te concentreren rondom de zuidelijke ingang van het stationsgebied, ontstaat er een herkenbaar cluster dat bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van het gebied. Dit zorgt ook voor gebundelde bezoekersstromen, wat meer mogelijkheden biedt voor innovatieve horeconcepten. De nadruk ligt op de nieuwvestiging van lichte en middelzware horeca, oftewel categorie 1 en 2, om het gewenste karakter van het gebied te ondersteunen.

3.4.8 Beoordeling initiatief

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

3.5 Conclusie

Aan de hand van het hierboven besproken beleid valt te concluderen dat het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per omgevingsaspect toegelicht wat het relevante beleidskader is. Vervolgens wordt er per omgevingsaspect toegelicht wat de betekenis voor de beoogde ontwikkeling is, eventueel met een onderbouwend onderzoek. De in dit hoofdstuk beschreven milieuaspecten en uitgevoerde onderzoeken hebben enkel betrekking op het nieuw te ontwikkelen gedeelte van het plangebied. Het bestaande programma dat aansluit bij het faciliteitencampusconcept is niet meegenomen omdat dit in een eerder stadium al mogelijk is gemaakt middels een omgevingsvergunning en dit conserverend is bestemd in onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Beleidskader

Archeologie

Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze is vigerend totdat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking zal treden. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd.

Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. In het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk is opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden

4.2.2 Onderzoek

Archeologie

In april 2023 heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek uitgevoerd naar de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Uit het onderzoek volgt het advies om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Rijswijk.

Cultuurhistorie

De gemeente Rijswijk heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Op deze kaart is het plangebied niet aangemerkt als cultuurlandschap of plek met cultuurhistorische waarde. Ook zijn er geen rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen in het plangebied. Daarom vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Voor enkele delen van het plangebied is het niet nodig om te voorzien in een dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor een deel van het plangebied wordt wel voorzien in een dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, die regelt dat bij bepaalde ingrepen een onderzoek moet worden voorgelegd. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Beleidskader

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). In de brochure zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. 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 hun bedrijfsvoering worden 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. Deze wijze van milieuzonering wordt ook toegepast voor de bedrijven binnen het plangebied in relatie tot de woningen.

Bij toetsing van een plan volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een stappenplan doorlopen. Als het plan niet inpasbaar is na toetsing volgens stap 1, is een toetsing volgens stap 2 noodzakelijk. Indien noodzakelijk volgen stappen 3 en 4. Hieronder is het stappenplan uit de handreiking weergegeven.

Stap 1	Indien de richtafstand (zie de lijsten in bijlage1) voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk. NB: voor de afstand tot gemengd gebied mag rekening gehouden worden met de vermindering van één afstandstap, zie paragraaf 2.1 onderdeel omgevingstypen (bijvoorbeeld: richtafstand tot gemengd gebied voor categorie 3.2 is 50 meter in plaats van 100 meter).
Stap 2 <i>Vanaf stap 2 is een geluids-onderzoek noodzakelijk</i>	Indien stap 1 niet toereikend is: - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal: - 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; - 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden); - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en; - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal: - 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden); - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking; buitenplanse inpassing is mogelijk.

Stap 3	Indien stap 2 niet toereikend is: - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal: - 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden); - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en; - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal: - 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer; - 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking; is buitenplanse inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.
Stap 4	Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

4.3.2 Onderzoek

Bedrijvigheid buiten het plangebied

In het kader van bedrijven en milieuzonering is door het bureau LBP Sight een beoordeling gemaakt van de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied (Bijlage 3). Het plangebied ligt in de huidige situatie op een bedrijventerrein dat wordt omgevormd tot een campus waar gewoond en gewerkt kan worden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is daarom aan te merken als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven met milieucategorie 2. Uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' hoort hier een richtafstand bij van 10 meter. Alleen ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een aantal locaties waar een hogere milieucategorie mogelijk is gemaakt.



In de bovenstaande afbeelding is een bufferzone met richtafstanden van de bedrijven over het plangebied gelegd. Zoals te zien in de afbeelding overlapt alleen gebied H uit de afbeelding met het plangebied. Hieronder zal dieper ingegaan worden op de bedrijvigheid binnen gebied H op de kaart. De overige bedrijvigheid heeft geen impact op het plangebied.

Relevant voor de voorgenomen ontwikkeling van Kessler Park zijn de 'bedrijfspannen' van Jumpsquare/Monkey Town (Lange Kleiweg 1-E en 1-H) en de Broodfabriek (Volmerlaan 12). Jumpsquare/Monkey Town is een indoorspeelhal/trampolinepark en de Broodfabriek is een beurzen- en evenementencomplex. Zoals hiervoor verduidelijkt, staat het bestemmingsplan maximaal categorie 3.2 bedrijvigheid toe. In de praktijk hebben de aanwezige bedrijven een lagere milieucategorie.

Het plangebied en de directe omgeving zijn te typeren als gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen in de nieuwe situatie andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor. Omdat er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden voor de milieuaspecten (behalve veiligheid) met 1 afstandsstap verkleind worden. Conform de VNG-handreiking kan Jumpsquare/Monkey Town aangemerkt worden als een 'sporthal' (SBI-2008: 931) met milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 30 meter en de Broodfabriek als 'evenementenhal' (SBI-2008: 9004) met milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter. De kortste afstand tussen het plangebied van Kessler Park en de percelen van Jumpsquare/Monkey Town en de Broodfabriek is 31 meter. Uitgaande van het feitelijke gebruik wordt daarmee voldaan aan de richtafstanden. Zowel voor Jumpsquare/Monkey Town als de Broodfabriek is het bepalende milieuaspect geluid (voor de milieuaspecten geur, stof en gevaar is in beide gevallen geen richtafstand aan de orde).

Uit recente luchtfoto's van hun panden blijkt dat er verschillende luchtbehandelingsinstallaties op de daken aanwezig zijn. Omdat installatiegeluid als hinderlijk ervaren kan worden en omdat aan de zuidzijde van het plangebied Kessler Park woningbouw is beoogd, is in het kader van de verdere planuitwerking akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten van Jumpsquare/ MonkeyTown en de Broodfabriek.

Op grond van de uitgevoerde geluidmetingen en de daarna uitgevoerde berekeningen kan worden

geconcludeerd dat er geen overschrijding is van de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Gelet op de voorgaande conclusie vormen de bedrijfsactiviteiten van Jumpsquare/Monkey Town en de Broodfabriek vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de woningbouw die in het plangebied is voorzien en omgekeerd komt de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet in gevaar door realisatie van Campus At the Park.

Bedrijvigheid binnen het plangebied

Er is niet alleen sprake van bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied, maar ook binnen het plangebied is sprake van bedrijvigheid. Het plangebied wordt zoals eerder toegelicht ontwikkeld tot een faciliteitencampus waar wonen, werken en ontspanning met elkaar worden gecombineerd. Hierdoor ontstaat zowel een levendig en aantrekkelijk gebied voor bewoners als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor allerlei innovatieve bedrijven. Voor de beoogde ontwikkeling van het Kessler Park tot een gemengd campus gebied dient echter wel gemotiveerd te worden dat de woonfunctie en de beoogde (en bestaande) bedrijvigheid naast elkaar kan worden gerealiseerd.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt in te delen in twee aparte gedeelten. Er is een gebied waarin vrijwel alleen bedrijvigheid plaatsvindt (bestemming Gemengd – 1) en een gebied waar bedrijvigheid, voorzieningen, horeca en wonen worden gerealiseerd (bestemming Gemengd – 2). De bedrijvigheid, voorzieningen en horeca bevinden zich hier in de plint van woongebouwen.

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' is er een ondergrondse parkeergarage bedekt door gras en enkele bomen aanwezig. Ook is er een testfaciliteit ten behoeve van onderzoek naar geothermie gelegen binnen de bestemming. Deze bestaande testfaciliteit kent een zwaardere milieucategorie dan de nieuw toegestane bedrijvigheid. Door LBP Sight is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbronnen welke onder representatieve bedrijfsomstandigheden zijn te onderscheiden binnen de bestemming 'gemengd-1':

- gebruik testfaciliteit;
- uitstraling dak- en geveldelen;
- ventilatie gebouwen;
- transportbewegingen met bestelwagens en vrachtwagens;
- Uitstraling ketelhuis;
- Uitstraling installaties ondergrondse parkeergarage.

Wat betreft de testlocatie blijkt uit het onderzoek dat de geluidbelasting door bedrijvigheid ter plaatse van de geplande woningen, na het treffen van maatregelen bij een aantal installaties van de testlocatie en het treffen van gebouwgebonden maatregelen bij de nieuw te bouwen woningen niet leidt tot een overschrijding van de in het kader van het Activiteitenbesluit aan te houden grenswaarde van 50 dB(A). De maatregelen die alle genomen moeten worden om het gewenste resultaat te bereiken, zijn:

- het beperkt op hoge toeren draaien van boorinstallatie RIG. Hooguit 5 minuten op 180 bpm, het gedurende 25 minuten op ten hoogste 160 bpm draaien en de rest van de tijd (3,5 uur) op nog een lager toerental van 140 bpm;
- het overkappen van de boorinstallatie met een reductie van 10 dB als gevolg;
- het geluidsisolerend uitvoeren van het rooster van de powercontainer en
- het aanbrengen van een geluidscherm rondom de shaker.

Een andere maatregel die op basis van het onderzoek noodzakelijk wordt geacht is het aanbrengen van dove gevels bij woningen waar de geluidbelasting hoger is dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De dove gevels zijn opgenomen in de planverbeelding.

Door het treffen van maatregelen met betrekking tot het aspect akoestiek is er geen sprake meer van een negatieve invloed op een goed woon- en leefklimaat. Na het treffen van de in het akoestisch onderzoek (Bijlage 13) voorgeschreven maatregelen kunnen woningen in de omgeving van de testfaciliteit worden gerealiseerd. Omdat niet wordt voldaan aan de richtafstanden, is hierbij getoetst aan het toetsingskader (stappenplan handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' VNG). Uit deze toetsing blijkt dat er sprake is van een geluidsbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking van de betreffende bedrijvigheid die hoger is dan 50 dB(A). Daarom wordt niet voldaan aan

de voorwaarden van stap 2 en is getoetst aan stap 3 van de eerdergenoemde handreiking. De mate van overschrijding is beperkt (54 dB(A) ten opzichte van de toegestane belasting van 50dB(A)) en de maximale belasting uit stap 3 (65 dB(A)) wordt niet overschreden. De indirecte hinder van het wegverkeer is lager dan de geluidbelasting van het wegverkeer van de omliggende wegen én deze geluidbelasting treedt alleen overdag op. Daarmee wordt de geluidbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de bedrijvigheid als aanvaardbaar beschouwd en wordt voldaan aan stap 3 van de eerdergenoemde handreiking.

De bestemming 'Gemengd – 1' regelt dat bedrijven worden toegestaan die binnen het vastgestelde acceptatiekader voor At the Park passen en die maximaal tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd – 1 behoren. Door de koppeling aan zowel het acceptatiekader als de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt geborgd dat zich geen bedrijven kunnen vestigen die zich niet verhouden tot de beoogde woonfunctie.

De bestemming 'Gemengd – 2' regelt dat bedrijvigheid, voorzieningen en horeca worden toegestaan naast een woonfunctie. Voor de bedrijvigheid is hier gewerkt met een op maat gemaakte Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd – 2, waarop in principe alleen bedrijven zijn opgenomen die passen bij de campusgedachte en een milieucategorie hebben, niet zwaarder dan milieucategorie 2. Dit zijn bedrijven die in een gemengd gebied kunnen worden gerealiseerd in de plint van de woongebouwen, eventueel door het treffen van bouwkundige maatregelen conform het bouwbesluit. Om overlast te voorkomen, geldt er een beperking ten aanzien van toegestane laad- en losactiviteiten van deze bedrijven (alleen toegestaan in de dagperiode). De ter plaatse toegestane categorie bedrijven vormen vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmering voor de woningbouw die in het plangebied is voorzien.

4.3.3 Conclusie

De bedrijvigheid in en om het plangebied vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bedrijvigheid is, gelet op de VNG-handreiking, ruimtelijk inpasbaar in een gebied dat zich laat typeren als gemengd gebied. Voor de testfaciliteit en gebouwgebonden installaties binnen het plangebied is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat maatregelen getroffen moeten worden voordat de woningen in gebruik genomen mogen worden. Het treffen van deze noodzakelijke maatregelen is tevens privaatrechtelijk vastgelegd middels een overeenkomst tussen de betrokken partijen.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Beleidskader

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.

4.4.2 Onderzoek

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd ter plaatse van de beoogde woningbouw:

- Verkennend bodemonderzoek Visseringlaan 26-28, uitgevoerd door Koenders en Partners, zie Bijlage 4;
- Beperkt aanvullend bodemonderzoek Visseringlaan 26-28, uitgevoerd door Amos Milieutechniek, zie Bijlage 5.

- Verkennend bodemonderzoek Kessler Park te Rijswijk, uitgevoerd door ABO-Milieuconsult B.V, zie Bijlage 6;

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat de grond en het grondwater ten hoogste licht verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van woningbouw binnen het plangebied. .

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.5 Ecologie

4.5.1 Beleidskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Uitgangspunt van de wetgeving is een integrale bescherming van de aangewezen natuurwaarden- en gebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor de aangewezen waarden dient te worden gereguleerd. Dit kan worden omschreven als een algehele zorgplicht. Het is verboden om, zonder vergunning, projecten of andere handelingen te realiseren/verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de aangewezen gronden.

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

In het kader van de wet- en regelgeving voor natuur zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Here At The Park - Quick scan flora en fauna Visseringlaan 26-28, uitgevoerd door ECOquicksan, zie Bijlage 7;
- Here At The Park - Nader vleermuisonderzoek Visseringlaan 26-28, uitgevoerd door Kwinfra, zie Bijlage 8;
- At The Park - Quick scan flora en fauna Kessler Park 1, uitgevoerd door ECOquicksan, zie Bijlage 9;
- At The Park - Nader onderzoek flora en fauna Kessler Park 1, uitgevoerd door ECOquicksan, zie Bijlage 10.

4.5.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied te Rijswijk ligt in de bebouwde kom in een stedelijke omgeving. Beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN)) liggen op grote afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand van circa 6,5 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal en ruim 850 m tot het NNN (Landgoed te Werve ten noorden van het plangebied)), het stedelijke karakter en de beperkte omvang van de ingrepen zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten. Enkel voor het aspect stikstof is aanvullend onderzocht of er sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Dit is beschouwd in paragraaf 4.10.

Soortenbescherming

Op basis van de quickscan kan voor het gehele plangebied niet worden uitgesloten dat er vleermuizen voorkomen. Het voorkomen van andere beschermde soorten in het plangebied wordt niet waarschijnlijk geacht.

In een deel van het plangebied (At The Park) blijkt uit nader onderzoek naar vleermuizen dat hier

geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Ook in het gedeelte Here At The Park is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Hier zijn wel verblijfplaatsen van de vleermuis aangetroffen.

4.5.3 Conclusie

In het gedeelte Here At The Park van het plangebied (Visseringlaan 26-28) zijn verblijfplaatsen van de vleermuis aangetroffen. Daarom is er een ontheffing op de Wet natuurbescherming vereist om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Ter mitigatie voor het verlies van verblijfplaatsen zijn al maatregelen getroffen. In de nieuwbouw worden permanente alternatieve verblijfplaatsen geïnstalleerd in de vorm van inbouwkasten. Deze mitigatie zal minimaal hetzelfde potentieel bieden als die van de verloren verblijfplaatsen. Er zal voor worden gezorgd dat vleermuizen een variatie aan microklimaten wordt aangeboden door de kasten in alle windrichtingen te oriënteren, deze op verschillende hoogtes te monteren en door binnenin de kasten verschillende ruimtes te creëren. De nieuwe verblijfplaatsen zullen potentieel geschikt zijn om minimaal hetzelfde aantal vleermuizen als in de huidige situatie te huishouden. Zodoende is het aannemelijk dat de ontheffing op de Wet natuurbescherming verleend kan worden.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd Natura 2000-gebied of NNN gebied. Effecten op de beschermde Natura 2000-gebieden of het NNN worden niet verwacht. Aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat er op de vleermuizen na geen beschermde soorten voorkomen in het plangebied.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleidskader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van de aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

4.6.2 Onderzoek

Om de externe veiligheid van het plan te toetsen, heeft het bureau LBP Sight in juni 2023 een beoordeling externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 11.

Risicovolle inrichtingen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn een gasontvangststation van de Gasunie en gasdrukregelstation van Stedin aan de Lange Kleiweg 3, op circa 420 meter van het plangebied. De voorgenomen herontwikkeling vindt niet plaats binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Er is geen nadere beoordeling nodig.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op circa 400 meter ten noordwesten van rijksweg A4, op circa 1700 meter ten noordwesten van rijksweg A13 en circa 1400 meter ten noordwesten van knooppunt Ypenburg. Het plangebied ligt ruim buiten de PR- en GR-plafonds van de betreffende rijkswegen. Er is geen nadere beoordeling nodig.

Het plangebied ligt buiten de 200-meterzone waarvoor conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Er is daarom geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Wel geldt volgens het Bevt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover deze binnen het invloedsgebied van de transportroute zijn gelegen. Het plangebied van Kessler Park ligt op de rand van het invloedsgebied voor de klasse GF3 (355 m). Over de A4 (wegvak Z9) vindt tevens transport van categorie LT2 (vloeibare giftige stoffen) plaats met een invloedsgebied van 880 m. Het plangebied valt daar volledig binnen. Bovendien vindt op de A13 (wegvak Z29) transport plaats van gevaarlijke stoffen in de categorie L2 en LT3 (vloeibare giftige stoffen) met een invloedsgebied tot 4 km. Het plangebied ligt ook volledig binnen dat invloedsgebied.

Ten behoeve van het bestemmingsplan moet daarom een motivatie van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid opgesteld worden en afgestemd met de Omgevingsdienst Haaglanden en de Veiligheidsregio.

Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen van de categorie LT2 en LT3 (zie paragraaf 2.2) is het ergst denkbare scenario een lekkage of het ineens vrijkomen van de totale hoeveelheid gevaarlijke stoffen van een (tank)wagen met een giftige vloeistof. Hoe groot de effecten naar de omgeving zullen zijn, is onder andere afhankelijk van de stof (mate van giftigheid) en de hoeveelheid die is vrijgekomen. Daarbij hebben ook de weersomstandigheden een grote invloed op de verspreiding van de giftige stoffen. In het ergste geval kan dit leiden tot een invloedsgebied van 4.000 meter. Gezien de afstand tot het plangebied is het mogelijk dat de aanwezigen slachtoffer worden of overlijden als de wind in de richting van het plangebied staat. De kans op dit scenario is zeer klein. Zelfredzaamheid in dit scenario 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 (mechanische) ventilatiesystemen. De verplichting van het toepassen van mechanische ventilatie is geborgd in de regels in artikel 4.3.4.

Zowel voor 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 zijn. In het plangebied komt het uitgebreide wegennetwerk de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand geblust worden. Daarnaast kan via de Visseringlaan, Lange Kleiweg en Volmerlaan van de bron worden gevlucht, wat ten goede komt aan de zelfredzaamheid.

Advies maatregelen Veiligheidsregio Haaglanden

Gezien de afstand van deze risicobronnen tot aan het plangebied worden de volgende maatregelen geadviseerd:

1. Afschakelbare ventilatie;
2. Voorbereiding interne organisatie;
3. Risicocommunicatie;

4. Bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Het volledige advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in Bijlage 11.

4.6.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het toxische scenario van de A4 en de A13. Vanwege de afstand tot de A4 en de A13 vormt het groepsrisico geen beperkingen voor het bestemmingsplan. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de omgeving geen relevante risicobronnen aanwezig voor het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering.

4.7 Geluid

4.7.1 Beleidskader

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van deze wet is dat geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer of van de spoorweg niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Hiertoe hanteert de Wet geluidhinder een voorkeursvolgorde, te weten:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdrachtssfeer;
- maatregelen bij de ontvanger.

Bij voorkeur wordt geluidhinder dus bij de bron aangepakt. Dat kan bijvoorbeeld door een stil wegdek aan te leggen, een snelheidsverlaging in te voeren of door het verkeer om te leiden. Helaas zijn bron maatregelen niet altijd mogelijk of hebben ze onvoldoende effect. In dat geval kan een geluidsscherm of -wal soelaas bieden. Vooral in situaties waar de geluidsbelastingen hoog zijn en veel woningen aanwezig zijn, is een geluidsscherm (mits inpasbaar) een goede oplossing. Als het echt niet mogelijk is om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen kan worden gedacht aan het isoleren van woningen met gevelmaatregelen. Denk bijvoorbeeld aan suskasten of een sterker geluidwerende gevel.

Blijken bron- of overdrachtsmaatregelen 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. 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 gevels die als dove gevel worden uitgevoerd in de zin van de Wet geluidhinder wordt geen hogere waarde vastgesteld.

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 deze wegen mee te nemen in de afweging.

Voorwaarden beleid hogere waarden gemeente Rijswijk

Het vaststellen van hogere waarden is mogelijk voor geluidsbelastingen tussen de wettelijke voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Naast de wettelijk bepaalde voorwaarden hanteert de gemeente Rijswijk voorwaarden met betrekking tot:

- voorschrijven van een geluidsluwe zijde;
- grens aan gecumuleerde geluidsbelasting;
- voorschrijven van toe te passen doelmatige geluidsmaatregelen;
- voorschrijven van geluidsluwe buitenruimtes;
- voorschrijven maximale binnenniveau bij functietransformatie naar wonen.

In het kader van de wet- en regelgeving voor geluid zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek herontwikkeling Kessler Park in Rijswijk, uitgevoerd door het bureau LBP Sight (Bijlage 12).

4.7.2 Onderzoek

In dit akoestisch onderzoek is ingegaan op de geluidbelasting van het wegverkeer en het railverkeer rondom het plangebied.

Geluidbelasting railverkeer

Voor de Spoorlijn Den Haag – Delft bedraagt de geluidbelasting maximaal 59 dB. De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt hiermee niet overschreden.

Geluidbelasting wegverkeer

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voor de volgende gemeentelijke wegen wordt overschreden.

- Kessler Park: de geluidbelasting is maximaal 57 dB;
- Lange Kleiweg: de geluidbelasting is maximaal 58 dB;
- Visseringlaan: de geluidbelasting is maximaal 52 dB;
- Volmerlaan inclusief tram: de geluidbelasting is maximaal 59 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt voor deze wegen niet overschreden.

Voor de Rijksweg A4 bedraagt de maximale geluidbelasting 60 dB. De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt bij drie gebouwen overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij dit project geluidbeperkende maatregelen op dit moment geen optie zijn. De maatregelen zijn niet doeltreffend genoeg en kennen technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. De gemeente Rijswijk kan in dit geval hogere waarden voor de geluidbelasting vanwege Rijksweg A4, Kessler Park, Lange Kleiweg, Visseringlaan, Volmerlaan en de spoorlijn Den Haag – Delft vaststellen. Uit het akoestisch onderzoek in Bijlage 12 blijkt dat aan de voorwaarden die de gemeente Rijswijk hiervoor stelt voor het verlenen van hogere waarden wordt voldaan.

4.7.3 Conclusie

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Campus At the Park heeft een besluit hogere waarden ter inzage gelegen, waarna de ontheffing voor de hogere geluidsbelasting is verleend. Om te voldoen aan de wettelijke voorwaarden is er in de planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan geborgd dat op verschillende locaties in het plangebied, waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, dove gevels worden gerealiseerd. De exacte locatie van deze dove gevels is ingetekend in de verbeelding bijbehorende bij dit bestemmingsplan.

Na vaststelling van de hogere waarden vormt het aspect verkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De vastgestelde hogere waarden zijn opgenomen Bijlage 7 bij de regels van onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleidskader

De Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

Het plangebied ligt niet binnen 300 m van Rijkswegen, zodoende is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing op het plangebied

Het Schone lucht akkoord en -actieplan luchtkwaliteit

De gemeente Rijswijk heeft zich aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord. In het Schone Lucht Akkoord hebben de deelnemende partijen de ambitie uitgesproken om samen in alle relevante sectoren de uitstoot van vervuilende stoffen te beperken om zo in 2030 minimaal 50% gezondheidswinst ten opzichte van 2016 te halen. Het gaat hierbij om gezondheidseffecten van blootstelling aan de uitstoot van Nederlandse bronnen. Een gecombineerde inzet van maatregelen moet ertoe leiden dat in 2030 gemiddeld ruim vier maanden gezondheidswinst is gerealiseerd.

De gemeente wil samen met andere overheden, organisaties, ondernemers en inwoners maatregelen nemen om de luchtkwaliteit in Rijswijk te verbeteren. Om de omgeving voor iedereen gezonder te maken, heeft de gemeente het Actieplan luchtkwaliteit 2020–2024 opgesteld. Hierin staan dertien maatregelen die de komende tijd verder worden onderzocht en uitgewerkt:

1. Uitbreiding milieuzone Haagweg
2. Uitbreiding netwerk van laadpalen
3. Onderzoek milieuzone Prinses Beatrixlaan
4. Stimuleren fietsgebruik
5. Verbeteren openbaar vervoer
6. Milieuzone brom- en snorfietzen

7. Verbetering doorstroming verkeer
8. Emissievermindering werktuigen en machines
9. 0-emissie eigen wagenpark en 0-emissie groenbeheer
10. Aanpak uitstoot huishoudens
11. Duurzaam en energiezuinig bouwen en wonen
12. Vermindering blootstelling long- en hartpatiënten
13. Beleidslijn gevoelige bestemmingen bij ruimtelijke plannen

4.8.2 Onderzoek

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 plan dat ten opzichte van de bestaande situatie een combinatie van woningbouw, bedrijvigheid en commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt valt niet onder een van de categorieën die volgens de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen* per definitie niets bijdragen aan de luchtverontreiniging. Om de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit te bepalen is daarom voor dit plan de NIBM-tool gebruikt. Op basis van de worst-case extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan, afkomstig uit de mobiliteitsstudie, blijkt dat de bijdrage als gevolg van het extra verkeer niet-in-betekenende-mate is en dat geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. De normen voor NO₂, PM₁₀, en daarmee ook de norm voor PM_{2,5} worden niet overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

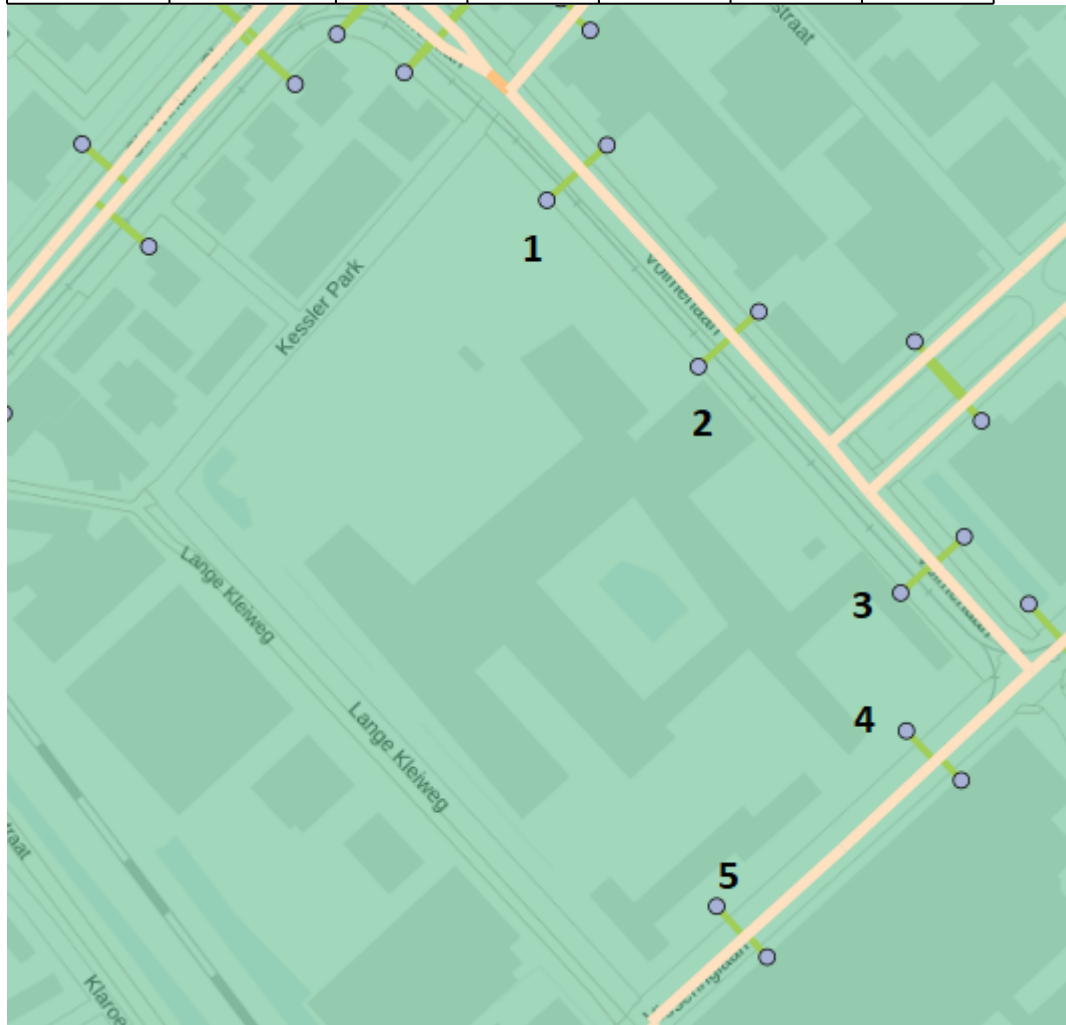
Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1098
Aandeel vrachtverkeer	6,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Ingevulde NIBM-Tool gebaseerd op de extra voertuigbewegingen als gevolg van het planvoornemen.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) opgenomen. Het plangebied ligt bij toetspunt 1 tot en met 5. In onderstaande tabel zijn de waarden ter plaatse van de toetspunten, afkomstig van het CIMLK, aangegeven in de huidige situatie (jaar 2021). Er wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stof	Grenswaarde	Meetpunt 1	Meetpunt 2	Meetpunt 3	Meetpunt 4	Meetpunt 5
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	21,69	21,99	21,75	21,97	21,96

fijnstof (PM10)	40 µg/m³	16,93	16,96	16,84	16,85	16,85
	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³	6,03	6,03	6,02	6,02	6,02
fijnstof (PM2,5)	25 µg /m³	8,78	8,80	8,76	8,77	8,76



Figuur 4.8.2 Uitsnede Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Het Schone lucht akkoord en -actieplan luchtkwaliteit

Door woningen toe te voegen in de nabijheid van een openbaar vervoersknooppunt, wordt het voor toekomstige bewoners en bezoekers aantrekkelijk om de fiets te gebruiken. Voor de bewoners zal dan ook voorzien worden in voldoende fietsparkeerplaatsen in een afgesloten stalling en voor bezoekers zullen in de openbare ruimte voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast worden de woningen gasloos verwarmd en tijdens de bouw zal gebruik worden gemaakt van emissiearme werktuigen en machines. Hierdoor sluit het planvoornemen aan op maatregelen 4, 8 en 11 zoals genoemd in het Actieplan luchtkwaliteit dat is opgesteld op basis van het Schone lucht akkoord.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.9 M.e.r.-beoordeling

4.9.1 Beleidskader

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. De vier bijlagen staan aangeduid als de onderdelen A, B, C en D:

- Onderdeel A bevat de omschrijving van diverse begrippen die in het Besluit m.e.r. genoemd worden.
- Onderdeel B is reeds vervallen.
- Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is.
- Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

De onderhavige ontwikkeling valt te scharen onder activiteit D11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Het Besluit m.e.r. geeft onder 'gevallen' per activiteit aan wat de relevante (indicatieve) drempel is voor een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Kolom 2 - Gevallen
In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een brutovloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.

Met de wijziging van het voornemen worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden. Aangezien het planvoornemen met een oppervlakte van 7,2 ha, 1.807 woningen en een bruto vloeroppervlakte van 100.024 m² onder de indicatieve drempelwaarde uit kolom twee blijft, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling'. Pas als is vastgesteld dat belangrijk nadelige gevolgen zijn uitgesloten, geldt voor de activiteit geen m.e.r.- plicht.

4.9.2 Onderzoek

Sweco heeft een aanmeldingsnotitie opgesteld, om te bepalen of er een m.e.r.-plicht geldt voor onderhavig plan. De aanmeldingsnotitie is te raadplegen als Bijlage 14.

Gelet op de aard en omvang van de effecten in combinatie met de mitigerende maatregelen, worden geen belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu verwacht als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Zodoende geldt er voor de activiteit geen m.e.r.-plicht.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de conclusies uit de aanmeldnotitie blijkt dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is. Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van de aanmeldnotitie voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan het besluit genomen dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is en dan geen MER opgesteld hoeft te worden. Het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.10 Stikstof

4.10.1 Beleidskader

In de Wet natuurbescherming (Wnb) van 1 januari 2017 zijn regels opgenomen voor de bescherming van natuur en landschap. Het plangebied voor het project Kessler Park is gelegen aan de straten Kessler Park, Volmerlaan en Visseringlaan in Rijswijk. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen is 'Westduinpark & Wapendal' op een afstand van circa 7 kilometer. 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 van toename van de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied.

4.10.2 Onderzoek

In het stikstofonderzoek uitgevoerd door het bureau LBP Sight (Bijlage 15) is door middel van een voortoets bekeken of de aanleg- en gebruiksfase leiden tot een toename in de stikstofdepositie en of de resulterende depositie mogelijk significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Hierbij worden de stikstof-emitterende activiteiten tijdens de aanlegfase ('bouwphase') en de gebruiksfase ('beoogde situatie') gekwantificeerd. Daarnaast worden ook de stikstof-emitterende activiteiten van de bestaande bebouwing, de referentiesituatie, gekwantificeerd waarmee intern gesaldeerd kan worden. Op basis van deze gegevens zijn vervolgens stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij wordt gekeken naar het verschil in stikstofemissie en depositie die de bouwphase en de gebruiksfase veroorzaken ten opzichte van de huidige situatie (de referentiesituatie).

De uitvoering van de projecten 'At The Park' en 'Visseringlaan 26' duurt naar verwachting 9 jaar in totaal, waarbinnen twee fases zijn te onderscheiden:

1. In de eerste 5 jaar wordt het volledige project 'Visseringlaan 26' gebouwd en circa 40% van het project 'At The Park' (hierna fase 1).
2. In de laatste 4 jaar wordt het resterende deel c.q. circa 60% van het project 'At The Park' gebouwd (hierna fase 2). In deze situatie wordt ook het gebruik uit fase 1 meegenomen. Echter levert dat geen stikstofuitstoot op omdat het gaat om gasloze woningen.

3. Uit het onderzoek blijkt dat stikstofemissies tijdens de verschillende beoogde situaties ten opzichte van de referentiesituatie per saldo niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar. Hierdoor kunnen op voorhand significant negatieve gevolgen ten aanzien van vermesting en verzuring van stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000- gebieden worden uitgesloten. Dit betekent tevens dat een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming voor wat betreft stikstof niet aan de orde is.

4.10.3 Conclusie

Significant negatieve gevolgen in de omliggende Natura 2000- gebieden worden uitgesloten. Dit betekent tevens dat een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het aspect stikstof niet aan de orde is en dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Wanneer er een verandering in de gebruikte eenheden plaatsvindt, dient de berekening in het mobiliteitsonderzoek opnieuw te worden uitgevoerd. Vervolgens wordt deze conclusie aangaande stikstof herzien.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Beleidskader

Parkeerbehoefte auto

De parkeerbehoefte voor ontwikkelingen wordt berekend aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Rijswijk, die zijn opgenomen in het Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving, en aan de hand van het maximum van het bestaande aantal parkeerplaatsen. De parkeernormen zijn weergegeven in tabel 4.1. Het aandeel bezoekers binnen de parkeernorm voor de appartementen is maximaal 0,1 parkeerplaats per woning.

Functie	Max. parkeernorm bewoners	Eenheid
Zelfstandige kamer / studio	0,2	Per woning
Micro appartement	0,3	Per woning
Klein appartement	0,4	Per woning
Middelgroot appartement	0,5	Per woning

Tabel 4.1: parkeernormen gemeente Rijswijk overgenomen uit het ontwikkelkader.

Parkeerbehoefte fiets

In het ontwikkelkader Kessler Park en omgeving is opgenomen dat er uitstekende stallingsvoorzieningen voor fietsen bij nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden. Voor de berekening van het aantal en de bepaling van de locatie parkeren van fietsparkeervoorzieningen voor werknemers en bezoekers aan bewoners wordt uitgegaan van de richtlijnen van het CROW. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er afhankelijk van de oppervlakte van de woning 2, 3 of 4 fietsparkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd, zoals in artikel 8.2 van de regels is geborgd. Deze norm bestaat uit de fietsparkeerplaatsen voor de bewoners. Voor bezoekers wordt een norm van 0,25 fiets per appartement gehanteerd. Deze fietsparkeerplaatsen worden op het maaiveld gerealiseerd. Indien één jaar na oplevering, of later aantoonbaar sprake is van een overschot, kan de ruimte die nu bestemd is voor fietsbergingen worden aangewend voor andere functies na goedkeuring van de gemeentelijke verkeerskundige. Voor de stalling van buitenmodelfietsen wordt minimaal 5% van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners ingericht. Deze gestelde fietsparkeernormen voldoen aan de criteria die zijn beschreven in de conceptbeleidsregel 'Bergingen bij nieuwe woongebouwen Rijswijk 2020'.

4.11.2 Onderzoek

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren:

- Mobiliteitsonderzoek At The Park Rijswijk, uitgevoerd door Sweco, zie Bijlage 16;
- Parkeerstudie At the Park, uitgevoerd door Goudappel, zie Bijlage 22;
- Mobiliteitsstudie Visseringlaan 26, uitgevoerd door Goudappel, zie Bijlage 23.

Met het verkeersmodel V-MRDH 2.10 is de omvang van de verkeerstoename op het wegennet bepaald als gevolg van de ontwikkelingen in het Kessler Park.

Normaliter wordt de verkeersgeneratie berekend aan de hand van een vraaganalyse. De verkeersgeneratie is daarbij gebaseerd op de socio-economische gegevens van het gebied, waar het aantal huishoudens, inwoners en arbeidsplaatsen per categorie onder vallen. Bij de ontwikkeling At The Park wordt er echter vanuit gegaan dat er een beperking bestaat in het aantal parkeerplaatsen. Een modeldoorrekening houdt geen rekening met deze beperking. De combinatie van deze beperking en de locatie vlakbij het station, waardoor een lager autobezit gerechtvaardigd kan worden, zorgt ervoor dat een aanbod-gestuurde analyse van de verkeersgeneratie kan worden gedaan voor de plansituatie. Dit wordt nog verder ondersteund door een eerdere uitspraak van de Raad van State:

“Omdat er in het plangebied maar een beperkt aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is het niet realistisch om bij de berekening van de verkeersgeneratie uit te gaan van de woningen en functies in het gebied. In plaats daarvan dient de verkeersgeneratie berekend te worden aan de hand van de parkeervoorzieningen zoals deze nu zijn opgenomen in het plan.” “De beschikbare parkeerruimte is daarmee leidend voor de te verwachten autoverkeerontwikkeling.”

Het onderzoek naar de verkeersgeneratie is gebaseerd op een aanbodanalyse, waarbij uit wordt gegaan van het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is dus leidend in dit mobiliteitsonderzoek. Deze methode volstaat, gelet op onderstaande argumenten:

- De ontwikkeling krijgt een lage parkeernorm en dit wordt duidelijk naar de beoogde bewoners gecommuniceerd. Hierdoor weten bewoners dat de mogelijkheden tot autogebruik beperkt zijn.
- De ontwikkeling bevindt zich nabij station Rijswijk, en ook nabij tram- en busvoorzieningen. Hierdoor hebben bewoners een alternatief voor de auto.
- De beoogde bewoners zijn veelal jonge mensen zonder kinderen. Deze doelgroep wordt in hun mobiliteitsgedrag gekenmerkt door een laag autogebruik.
- De parkeerregulering wordt ingevoerd of uitgebreid in de direct aangrenzende straatsecties (Lange Kleiweg, Kessler Park en Visseringlaan). Bewoners en bezoekers krijgen geen parkeervergunning om op straat te parkeren. Geïnteresseerde kopers en verhuurders van appartementen en commerciële ruimten worden hierover tijdig geïnformeerd door de initiatiefnemers.

Voor Here At The Park zijn 122 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor At The Park zijn 838 parkeerplaatsen beschikbaar. In totaal zijn er dus 960 parkeerplaatsen beschikbaar. Netto levert de aanbod-gestuurde analyse een afname op van 17 ritten voor de ontwikkeling van deelgebied Here At The Park en een toename van 1.098 ritten voor de ontwikkeling van deelgebied At The Park. De extra ritten per dag verdelen zich bij benadering 50/50 over de noordkant (Kessler Park/S.W. Churchillaan) en de zuidkant (Lange Kleiweg/richting A4) van het gehele plangebied. De ontwikkeling resulteert in een verkeerstoename van circa 5 tot 10 procent op de wegen direct langs het plangebied. De verkeerstoenames als gevolg van de planontwikkeling is in de spitsuren onderzocht, omdat potentiële knelpunten voornamelijk in de spitsuren kunnen ontstaan. De beperkte verkeerstoename in de spits als gevolg van de ontwikkeling leidt niet tot problemen. De intensiteit blijft op minder dan 70% de capaciteit. Daarnaast zijn op kruispuntniveau de potentiële knelpunten tijdens spitsuren onderzocht. De planontwikkeling leidt niet tot nieuwe significante verkeersknelpunten. Er is wel sprake van bestaande knelpunten op de kruispunten Kessler Park/Volmerlaan/Treubstraat en Polakweg/Diepenhorstlaan/A4. Deze bestaande knelpunten kunnen in geringe mate verergeren als gevolg van de planontwikkeling. De invloed van de planontwikkeling op deze bestaande knelpunten is echter zeer beperkt en daarmee niet significant te noemen.

Bijlage 22 bevat de parkeerstudie voor At the Park, waarin de autoparkeerbehoefte van het maximale programma van At the Park, wat onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, inzichtelijk is gemaakt. Bijlage 23 bevat de mobiliteitsstudie voor HERE At the Park, waarin

ditzelfde voor HERE At the Park is gedaan. De gehanteerde differentiatie van het woningprogramma in beide studies is daarbij een representatieve weergave van de beoogde ontwikkelingen. Voor zowel het HERE At the Park als At the Park blijkt dat de parkeerbehoefte van het programma van het bestemmingsplan lager is dan het bestaande parkeeraanbod, welke als maximaal is vastgesteld in het Ontwikkelkader. Daarmee is er sprake van een acceptabele parkeersituatie.

Alle fietsen voor bewoners kunnen inpandig gestald worden. Dit betreft 2,25 fietsparkeerplek per woning, inclusief bezoekersparkeerplaatsen. Voor Here At The Park geldt dat de fietsen gestald worden in een nieuw te bouwen, toegankelijke en afsluitbare stallingsruimte op het maaiveld. Bezoekers van de commerciële voorzieningen in de plinten van de woongebouwen stallen hun fiets buiten. Bezoekers van de woningen stallen hun fiets in principe ook buiten, maar kunnen ook toegelaten worden tot de inpandige stalling. Voor de fietsen van bewoners zullen fietsparkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd moeten worden.

4.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Door de ligging van de locatie kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabele parkeersituatie voor auto's. In de parkeerbehoefte wordt voorzien binnen het plangebied of op beschikbare gronden binnen 250 meter van het plangebied, maar niet in het openbaar gebied. Een loopafstand van 250 meter wordt op basis van CROW publicatie 381 acceptabel geacht. Ook wordt voorzien in voldoende fietsparkeervoorzieningen, waardoor alle bewoners de fietsen inpandig kunnen stallen. Tot slot worden er tevens voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers van commerciële voorzieningen in de plinten van de woongebouwen.

4.12 Water

4.12.1 Waterparagraaf

Waterbeheer en watertoets

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

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.

Europees beleid

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal beleid

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

Provinciaal beleid

- 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 via de website van het Hoogheemraadschap.

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. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de legger ter plaatse van het plangebied opgenomen. In het plangebied zijn geen waterkeringen of watergangen aanwezig. Er is in het plangebied enkel sprake van een oppervlaktewaterlichaam, in blauw weergegeven midden in onderstaande afbeelding. Dit betreft de bestaande vijver.



Uitsnede legger met plangebied rood omkaderd (bron: Hoogheemraadschap van 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 bestaat in de huidige situatie uit bedrijfsbebouwing met de bijbehorende verharding van het buitenterrein. Het plangebied is echter ook deels onverhard, en te midden van de bebouwing bevindt zich een vijver. Onder een gedeelte van het plangebied bevindt zich een parkeergarage.

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. Het plangebied ligt in Plaspoelpolder, Schaapsweipolder en Hoekpolder in peilgebied PBS2021PSH 1 (maatgevend peil -1,25 NAP m). De gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied is 0,7 NAP m. Het gebied heeft een gemiddelde drooglegging van 1,89 meter.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Wel is een vijver aanwezig, welke op de legger van het Hoogheemraadschap is opgenomen als oppervlaktewaterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied bevinden zich geen waterkeringen en/of de beschermingszones van waterkeringen. Ook in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van het bedrijventerrein tot een woongebied, met bedrijven, commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Grondwater

Mogelijk is voor de bouw tijdelijk bemaling nodig. Indien dat geval is zal de daarvoor noodzakelijke melding worden ingediend bij het hoogheemraadschap.

Waterkwantiteit

Conform de Handreiking watertoets van het Hoogheemraadschap van 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 deel van het plangebied waar veranderingen plaatsvinden niet volledig verhard en dat zal ook in de nieuwe situatie niet zo zijn. Het verhard oppervlakte neemt zelfs af met 4.000 m². Dit is verwerkt in de watersleutel in van het hoogheemraadschap (Bijlage 17).

Verharding in het deel van het plangebied waar veranderingen plaatsvinden:

	Verhard	Onverhard	Totaal
Bestaande situatie	26.440 m ²	8.556 m ²	36.021 m ²
Nieuwe situatie	21.101 m ²	13.895 m ²	36.021 m ²

Wateropgave

Zowel het Hoogheemraadschap van Delfland als de gemeente Rijswijk hebben richtlijnen voor de

inrichting van klimaatadaptieve bebouwing en openbare ruimte. Het Hoogheemraadschap Delfland hanteert zijn eigen richtlijnen, de watersleutel. De gemeente Rijswijk hanteert de Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022.

Er hoeft maar aan een van deze twee richtlijnen te worden getoetst, namelijk deze met de grootste wateropgave. Uit de watersleutel van het hoogheemraadschap (Bijlage 17) blijkt dat de hoeveelheid waterberging die moet worden gegraven 0 m³ bedraagt. Op basis van de Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022 dient er minimaal 50 mm per m² bebouwd oppervlak te kunnen worden geborgd plus 50 % van het onbebouwde oppervlak van het perceel. Omdat de wateropgave vanuit de Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022 de grootste is, moet hieraan worden voldaan.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied bevinden zich, zoals eerder aangegeven, geen waterkeringen en/of de beschermingszones van waterkeringen. Er vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor op basis van de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland een vergunning nodig is.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

Afvalwaterketen en riolering

De beoogde ontwikkeling wordt 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.

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, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater.

4.12.2 Betekenis voor plan

Uit de voorgaande waterparagraaf blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.13.1 Beleidskader

Nationaal klimaatbeleid

Nederland heeft zich verbonden aan verschillende internationale afspraken, namelijk:

- 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-klimaatop 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:

- 55% 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;
- in 2050 klimaatneutraal.

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 in Nederland 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

Duurzaamheid wordt verdeeld 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.

In de Transitievisie Warmte heeft de gemeente aangegeven op welke wijze wordt gewerkt aan de

overstap naar duurzame warmte voor de gebouwde omgeving. De hoofdlijn van de Transitievisie Warmte bestaat uit de volgende punten:

- Inzetten op het verkleinen van de warmtevraag. Hiervoor wordt ingezet op het isoleren van woningen, maar ook gedragsverandering.
- Lokale initiatieven stimuleren en faciliteren. Het gaat hierbij om het bieden van maatwerk gericht op de behoefte van lokale initiatiefnemers.
- Betaalbaarheid. De overstap naar duurzame energie moet voor inwoners haalbaar en betaalbaar zijn.
- Stap voor stap en samen. Communicatie en participatie is onmisbaar in het proces van de overstap naar duurzame energie.

Daarnaast is per wijk aangegeven welke alternatieve warmte opties mogelijk zijn voor het verwarmen van woningen en gebouwen zonder aardgas. Dit is een belangrijke stap op weg naar het behalen van de doelstellingen uit het Nationaal klimaatakkoord. Voor de wijken waar aansluiting op een warmtenet tot de opties behoort, is aangegeven in welke fasering de aanleg van warmtenetten wordt uitgewerkt.

Energieprestatie - BENG

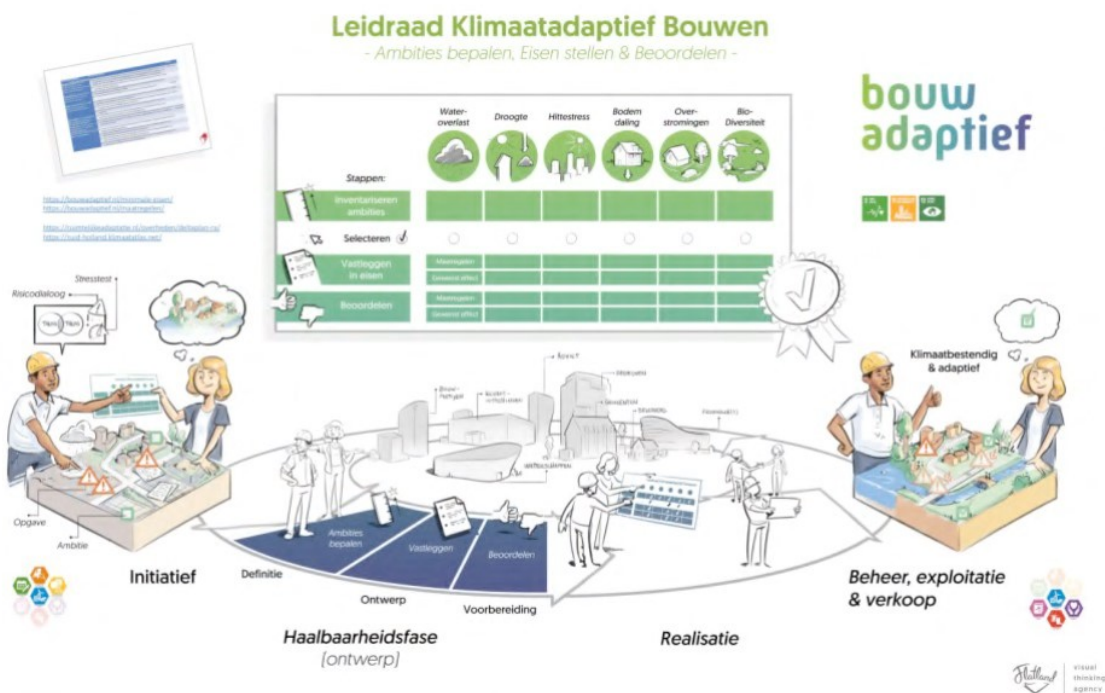
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings 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. Er wordt daarom hard gewerkt om verdere verandering van het klimaat door de energietransitie te beperken. Tegelijkertijd is aanpassing nodig aan de versnelde klimaatverandering, zodat schade zoveel mogelijk wordt beperkt. Hittestress en droogte zijn onderwerpen die de komende jaren de 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.



Figuur 4.13.1 Verbeelding Leidraad Klimaatadaptief Bouwen

RAAK 2023-2030

Rijswijk moet beter uitgerust worden om de veranderingen van het klimaat beter te kunnen opvangen, voor nu en voor in de toekomst. RAAK 2023-2030 (Rijswijk Adaptatiestrategie en Aanpak Klimaatverandering) is in de zomer 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De strategie bevat prioriteringsthema's als aanpak van Hittestress en Biodiversiteit en andere strategische doelstellingen, zoals bewustwording met activiteiten van Operatie Steenbreek, maar ook het reguleren en borgen van een gestructureerde aanpak van klimaatadaptatie. Zo is o.a. afgesproken om het Convenant Bouw adaptief, inclusief de Leidraad/PvE, toe te passen op alle nieuwbouwprojecten. Dit wordt in de toekomst aangevuld met een leidraad voor klimaatadaptieve inrichting van onze openbare ruimte. Dit betekent dat klimaatadaptatie niet langer vrijwillig en ad hoc kan worden toegepast. Met deze strategie tot 2030 kunnen we de klimaatrisico's als gevolg van klimaatverandering op termijn geleidelijk terugdringen, met positieve gevolgen voor de natuur, de economie en de leefbaarheid in onze stad.

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.

4.13.2 Beoogde ontwikkeling

Energietransitie

Ontwikkeling Campus At the Park wordt aangesloten op een gezamenlijk netwerk van WKO bronnen, waarbij voor een maximaal functioneren van de bronnen een combinatie wordt gezocht met de (bestaande) werkfuncties en de geplande woningen. De werkfuncties die voornamelijk een koude vraag hebben in combinatie met de woonfuncties die voornamelijk een warmtevraag hebben bieden een optimale energiebalans in het WKO systeem. Tevens biedt de aanwezigheid van het Rijswijk Center for Sustainable Geo Energy (RCSG) mogelijkheden naar onderzoek en innovatieve toepassingen van aardwarmte passend bij de innovatie op deze campus.

Klimaatadaptatie - Hittestress en versterking

Het Kessler Park bevindt zich in de Plaspoelpolder een oude drooggelegde polder, maar is intussen de meest versteende wijk van Rijswijk. Het plangebied ligt in een hitte-eiland.



Figuur 4.13.2 Hittekaart plangebied (Bron: Nationale Hittestresskaart)

Initiatiefnemers laten in de planvorming een campus zien die bestaat uit een grid van inheemse bomen die de gebouwen verbindt op een groen tapijt. Samen vormen ze de grootste bomencollectie van Rijswijk, geven ze beschutting en verkoeling, versterken ze het ecosysteem en zorgen ze voor een aangenaam leefklimaat voor de bewoners en werknemers van At the Park. Het groene tapijt loopt waar mogelijk door tot aan de gevel. Dit versterkt het campusgevoel, genereert een aantrekkelijk woon-en werkklimaat en zorgt tegelijkertijd voor privacy.

De versterking in de Plaspoelpolder ligt rond 80% volgens de Steenbreekatlas. In het plan Campus At the Park laten initiatiefnemers zien dat het oppervlakte verharding significant afneemt ten opzichte van de huidige situatie (ca 25%). In het plan is slechts de hoofdpadenstructuur verhard, met daar omheen een grid van secundaire halfverharde paden en informele kruipdoor/sluipdoor routes naar de verschillende tuinen die worden gecreëerd.

Klimaatadaptatie - Waterbeheer en biodiversiteit

Op de campus verdwijnt nu nog veel regenwater direct in het riool, waardoor Campus At the Park last heeft van urban heat en verdroging tijdens hete zomerdagen. In het voorliggende plan wordt regenwater waar mogelijk afgekoppeld en geïnfiltreerd. Op de daken wordt regenwater

vastgehouden met overstortjes richting de campus en openbaar gebied. Regenwater wordt via regenwatertuinen en greppeltjes geïnfiltreerd in het tapijt.

Een groot deel van de bestaande, ondergrondse bebouwing zal hergebruikt worden en is geïncorporeerd in de nieuwe plannen. Daar waar zich geen bebouwing van de kelders bevindt, worden tuinen of half verhardingen aangebracht. Hiervoor wordt goed doorlatend materiaal gebruikt wat het mogelijk maakt dat hemelwater infiltreert en wordt geborgen. Verdeeld over het terrein worden greppels of wadi's aangebracht.

De bestaande vijver in het midden van de campus wordt vergroot en aangevuld met natuurlijke luie oevers die een gradient vormen tussen nat en droog met oeverbeplanting. Hierdoor ontstaat een wervelende biotoop voor libellen, kikkers, vlinders, vogels en mensen.

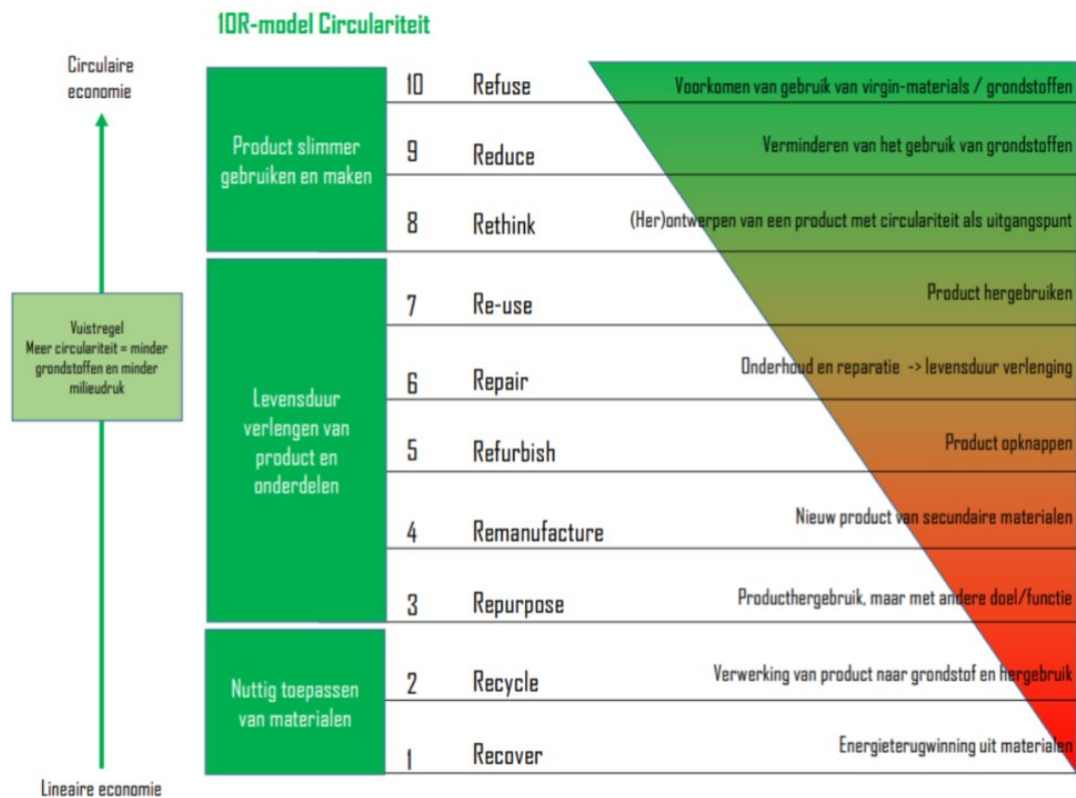
De huidige vegetatie van het Kessler Park kent een zeer lage biodiversiteit, de grote gazonvelden worden getransformeerd in diverse tuinen, met eigen thema's waarin kruidenrijke grasmengsels, vaste planten in het grid van inheemse bomen zorgen voor verwildering en een hogere biodiversiteit. Pockets worden ingevuld met tuinen met grond en vaste planten voor vrije ontwikkeling van de natuur. Het tapijt loopt waar mogelijk door tot aan de gevel. Dit versterkt het campusgevoel, genereert een aantrekkelijk woon-en werkklimaat en zorgt voor privacy. De aanwezigheid van gemeenschappelijke tuinen als ontmoetingsplekken met direct daaromheen gesitueerde dragen bij aan kwaliteit van leven en gezondheid en draagt bij aan verhoging van werkproductiviteit in de campus.

Ook de gebouwen zelf worden uitgevoerd met daken waarop waterberging plaatsvindt. De daken worden ingezet met een variatie van gebruik als functie voor bewoners, groene daken met vegetatie en bruine daken waar de natuur spoedig zorgt dat verschillende planten op het dak gaan groeien.

De hierboven besproken maatregelen zijn getoetst aan de Landelijke Maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' (Min. BZK, IenW en LNV, 2023), het programma van eisen uit de convenant Bouwadaptief van de Provincie Zuid-Holland (Bouwadaptief, 2023) en het groenbeleid van de gemeente Rijswijk (gemeente Rijswijk, 2010). De uitkomsten van deze toetsing zijn bijgevoegd in Bijlage 20. Uit de uitkomsten kan geconcludeerd worden dat het plan bijdraagt aan de gestelde doelen.

Circulariteit

Campus At the Park wordt deels ontworpen met hergebruikte materialen die vrijkomen bij de sloop van de huidige gebouwen. De locatie van het plangebied biedt de uitgelezen kans om materiaalstromen op een hoger schaalniveau samen te brengen. De voornaamste materialen en grondstoffen in het plangebied zullen tijdens de uitvoering worden getoetst aan de hand van de R-ladder.



Figuur 6 - 10R-model Circulariteit

Figuur 4.13.3 R-ladder circulariteit, 10R-Model (Bron: Planbureau voor de Leefomgeving <https://platformcb23.nl/>)

Daarnaast worden op de campus relicten uit de periode van Shell waar mogelijk behouden en opnieuw ingezet. Zo worden bestaande tuinen vergroot, de luchtbruggen worden behouden en krijgen een dubbelfunctie als pergola voor schaduwvorming over wandelpaden en de kelders worden hergebruikt als fietskelders, voorzieningen voor installaties, waterberging en regenwatertuinen.

Tevens wordt er in de plannen ruimte geboden aan bedrijven die in de maakindustrie werkzaam zijn. Deze sector kent doorgaans een hoge mate van hergebruik van bestaande materialen en speelt een belangrijke rol in de circulaire economie.

4.13.3 Conclusie

In voorgaande paragraaf wordt beschreven hoe de Campus At the Park het huidige Kessler Park klimaatbestendiger en groener maakt. Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptie is uitvoerig in de plannen verweven en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.14 Bezoning

4.14.1 Beleidskader

Bij het realiseren van nieuwbouw worden op verschillende momenten eisen en richtlijnen gesteld aan de bezonningssituatie. Zo moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, waarbij ook de bezonning van de omgeving moet worden beschouwd. Voor een goede ruimtelijke ordening gelden echter geen wettelijke of publiekrechtelijke eisen.

4.14.2 Onderzoek

Om goede ruimtelijke ordening te borgen, is er een verkennende bezonningsstudie uitgevoerd door het bureau LBP Sight (Bijlage 18). Hierin zijn de gevolgen van de nieuwbouwplannen in het Kessler Park op de bezonning onderzocht aan de hand van de 'lichte' TNO norm.

Als gevolg van de nieuwbouwplannen zal de bezonning voor een aantal gevels van de omliggende woongebouwen aan het Kessler Park en de Sir Winston Churchilllaan afnemen in de periode tussen 19 februari en 21 oktober. Bijna alle gevels van omliggende woongebouwen voldoen zowel in de bestaande als nieuwe situatie aan de minimale bezonningsduur van 2 uur conform de lichte TNO-norm (de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam). Enkel de noordoostelijk gelegen geveldelen voldoen hier niet aan, omdat hier enkele qua omvang beperkte oppervlaktes aanwezig zijn die door de nieuwbouwplannen niet meer voldoen aan de 2 uur bezonningsduur. Een deel van deze gevelvelden voldeed in de bestaande situatie al niet aan de bezonningsduur. De omvang en situering van de gevelvlakken die door de nieuwbouwplannen niet meer aan 2 uur bezonningsduur voldoen zijn beperkt, waardoor niet wordt verwacht dat de hieraan gesitueerde woningen als gevolg van de nieuwbouwplannen in geheel niet meer aan 2 uur bezonningsduur voldoen. Dit betekent dat er door de nieuwbouwplannen geen nieuwe situaties ontstaan, waarbij woningen minder dan 2 uur mogelijke bezonningsduur hebben.

4.14.3 Conclusie

Uit het onderzoek van LBP Sight (Bijlage 18) blijkt dat door de nieuwbouwplannen geen nieuwe situaties ontstaan waarbij woningen minder dan 2 uur mogelijke bezonningsduur hebben. Zodoende vormt het aspect bezonning geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.15 Wind

4.15.1 Beleidskader

De normstelling betreffende het windklimaat in de openbare ruimte vindt haar oorsprong in NEN 8100:2006. In deze norm wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De definitie van windhinder is het ondervinden van hinder door wind. In de norm wordt verondersteld dat dit bij een gemiddeld persoon zal optreden wanneer de lokale uurgemiddelde windsnelheid meer dan 5 m/s bedraagt. Aan de hand van de activiteit die op een bepaalde locatie wordt uitgevoerd kan deze periode van hinder beoordeeld worden. Zo zal in een gebied waar voetgangers enkel doorheen lopen een relatief lange periode van hinder geaccepteerd kunnen worden. Daarentegen zal het windklimaat in bijvoorbeeld een winkelstraat, bushalte of speeltuin pas acceptabel zijn wanneer de tijdsduur van windhinder beperkt is.

Aangenomen wordt dat windgevaar optreedt wanneer de uurgemiddelde lokale windsnelheid meer dan 15 m/s bedraagt. Windgevaar is het optreden van een zeer hoge windsnelheid, waardoor problemen optreden bij het lopen, zoals evenwichtsverlies. Ook hier kan een klein risico op windgevaar geaccepteerd worden bij minder kritische activiteiten, echter een groot risico op

windgevaar is in alle voetgangersgebieden onacceptabel.

4.15.2 Onderzoek

Om goede ruimtelijke ordening te borgen, is er een Computational Fluid Dynamics (CFD) -onderzoek naar windhinder en windgevaar uitgevoerd door Actiflow (Bijlage 19). Hierin zijn de gevolgen van de nieuwbouwplannen in het Kessler Park op de windhinder onderzocht.

De resultaten van het windonderzoek laten het volgende zien:

- Rondom de projectlocatie heersen variërende windcondities die voornamelijk gekenmerkt worden windklasse A t/m C en beperkt windklasse D. Klasse A en B zijn voor alle activiteiten geschikt, klasse C biedt een comfortabel klimaat om te lopen en te slenteren. De locaties waar klasse D voorkomt, zijn alleen geschikt om door heen te lopen.
- Er is rondom de projectlocatie geen kans op windgevaar waargenomen.

4.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat na realisatie van de nieuwbouw een acceptabel windklimaat wordt bereikt. Wel is het van belang dat de plaatsing van gebouw-entrees of locaties waar men langdurig comfortabel wil verblijven/zitten dient te gebeuren in windluwe gebieden. Door deze aanbeveling in acht te nemen wordt een acceptabel resultaat bereikt. Zodoende vormt het aspect wind geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planopzet

5.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan is een digitaal bestand in gml-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld. Om het plan te kunnen raadplegen zijn in feite drie onderdelen van belang:

- een digitale verbeelding van de geometrisch bepaalde planobjecten;
- de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan;
- een bijbehorende toelichting.

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden via de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.1.2 Verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Campus At the Park' bestaat naast voorliggende toelichting uit een verbeelding van het plangebied 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 (SVBP, 2012)). Verder is qua opzet zoveel mogelijk aangesloten bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Rijswijk.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 - Begrippen

Er zijn omschrijvingen opgenomen van belangrijke begrippen die in de regels voorkomen en algemene begrippen van de gemeente Rijswijk. Door het opnemen van begripsomschrijvingen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 - Wijze van meten

Aangegeven is hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 3 - Bestemming Gemengd-1

Deze bestemming is toegekend aan locaties binnen het plangebied waar (gemengde) bedrijvigheid met bijbehorende voorzieningen is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn aanduidingen

toegevoegd ter bepaling van de specifieke locaties van de testfaciliteit, kantoren, educatie, parkeergarage en horeca-inrichtingen.

Artikel 4 - Bestemming Gemengd-2

Deze bestemming is toegekend aan de locaties binnen het plangebied waar gewoond mag worden. Tevens is in deze bestemming geregeld dat een minimaal oppervlakte van de plint ten behoeve van maatschappelijke en commerciële functies wordt gebruikt ter plaatse van een specifieke aanduiding. Ook is er binnen deze bestemming campushuisvesting, voor een maximale huurperiode van 24 maanden, toegestaan.

Artikel 5 - Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Deze dubbelbestemming ligt over de bestemming van verschillende locaties binnen het plangebied heen. De bestemming regelt dat de voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden de archeologische waarden van die gronden worden behouden en beschermd.

Artikel 6 - Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwvlak. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen voor het bouwen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dit.

Artikel 7 - Algemene bouwregels

In dit artikel zijn diverse algemene bouwregels opgenomen.

Artikel 8 - Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval als verboden gebruik moet worden aangemerkt. Ook is in de algemene gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te zorgen dat er bij toekomstige ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd conform de parkeernota van de gemeente Rijswijk.

Artikel 9 - Algemene afwijkingsregels

Het plan kent een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 10 - Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik, dat al bestond bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan 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.

Artikel 11 - Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende de planvorming is de omgeving op verschillende momenten betrokken bij het project. Na vaststelling van het 'Ontwikkelkader Kessler Park en omgeving' is door de gemeente het initiatief genomen om een maandelijks inloopspreekuur te faciliteren waar stakeholders op de hoogte zijn gebracht over de status en vorderingen van het plan. Vanaf het moment dat plannen meer concreet werden zijn hier ook de initiatiefnemers bij aangesloten.

In juli 2022 is er door de initiatiefnemers een inloopspreekuur georganiseerd om te informatie te delen over de ontwikkeling. Vervolgens heeft er in oktober 2022 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hier werd een presentatie gegeven over het conceptkavelpaspoort en werden de gestelde kaders en processtappen uitgelegd. Ook was er ruimte voor het behandelen van vragen, zorgen, knelpunten en wensen. Kort daarop heeft er een door de gemeente Rijswijk georganiseerd inloopspreekuur plaatsgevonden. Hier werd de voortgang van de ontwikkelingen met de omwonenden en lokale ondernemers besproken. In december 2022 volgde er een tweede omgevingsdialoog. Daarna zijn er in maart, april, mei en juli 2023 nog inloopspreekuren georganiseerd.

Naast de georganiseerde momenten voor het stellen van vragen en het geven van tussentijdse presentaties, zijn er drie websites in gebruik genomen. Op deze websites wordt voortdurend informatie gegeven over de ontwikkelingen, en zijn tevens de inspraakmomenten aangekondigd. Het betreft de volgende websites:

- <https://at-the-park.com> – informeren over 'At the Park' en de beoogde ontwikkeling.
- <https://hereatthepark.nl> – informeren over 'Here At the Park' en de beoogde ontwikkeling
- <https://wonenatthepark.nl> – het terug lezen en kijken van de bijeenkomsten en de mogelijkheid om vragen te stellen aan en zorgen/kansen te delen met de initiatiefnemers.

Tenslotte hebben er gesprekken plaatsgevonden met omliggende stakeholders. De stakeholders zijn voortdurend op de hoogte gehouden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

De bouw van één of meer woningen wordt aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro). 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 zijn door de gemeente Rijswijk met de twee initiatiefnemers anterieure overeenkomsten afgesloten waarin de onder andere de financiële afspraken over het project zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal.

Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is gewaarborgd doordat de initiatiefnemers een project realiseren waar behoefte aan is. Door de grote behoefte aan woningen is het project voor de initiatiefnemers financieel uitvoerbaar. Ook hebben de initiatiefnemers de bouwkosten zowel bij uitvoerende partijen als een bouwkostenadviseur getoetst. De opbrengsten zijn op basis van een uitgebreide marktanalyse met lokaal bekende makelaars onderbouwd. Aanvullend lopen gesprekken met een aantal grote institutionele beleggers over afname van het

project.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de vigerende wetgeving ten tijden van het ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro.

Hoofdstuk 7 Proces

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Het wettelijk vooroverleg heeft gelijktijdig plaatsgevonden met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De ingekomen reacties zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van het bestemmingsplan was artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen conform artikel 3.8 Wro. Vanwege de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op 10 januari een informatiebijeenkomst plaatsgevonden.

Tijdens de terinzagelegging bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn wel zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn toegevoegd en beantwoord in de nota zienswijzen in Bijlage 24. De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

7.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

7.4 Crisis- en herstelwet

Op dit het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

