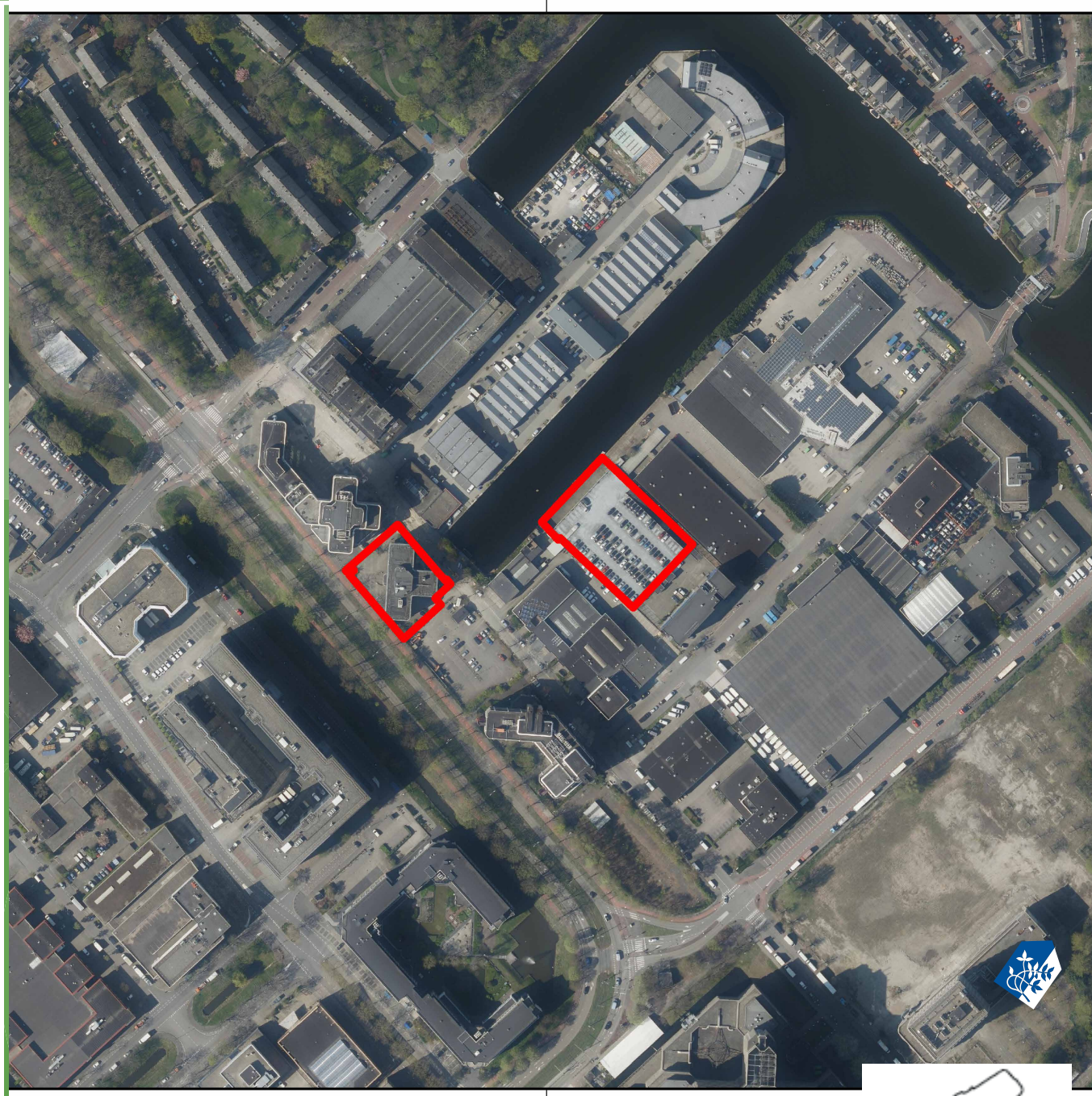




Bestemmingsplan De Havenmeester



vastgesteld 17-12-2024



De Havenmeester

Rijswijk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0603.bpHavenmeester-VA01

projectnummer:
447000739.20211245

opdrachtleider:
I. de Feijter

planstatus

datum:
13-06-2022

14-11-2023
17-12-2024

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde situatie	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	29
3.1	Rijksbeleid	29
3.2	Provinciaal beleid	32
3.3	Regionaal beleid	41
3.4	Gemeentelijk beleid	43
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	55
4.1	Milieueffectrapportage	55
4.2	Verkeer en parkeren	56
4.3	Wegverkeerslawaaï	62
4.4	Bedrijven en milieuzonering	68
4.5	Externe veiligheid	71
4.6	Kabels en leidingen	74
4.7	Luchtkwaliteit	75
4.8	Bodemkwaliteit	77
4.9	Ecologie	81
4.10	Stikstof	85
4.11	Archeologie	87
4.12	Cultuurhistorie	89
4.13	Water	89
4.14	Duurzaamheid	95
4.15	Bezonnig	102
4.16	Windhinder	106
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	111
5.1	Planvorm	111
5.2	Opbouw regels	112
5.3	Bestemmingsregels	112

5.4	Algemene regels	115
5.5	Overgangs- en slotregels	116
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	117
6.1	Economische uitvoerbaarheid	117
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	117

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de rand van het bedrijventerrein Plaspoelpolder bevindt zich het Havenkwartier, een gemengd bedrijventerrein rondom een voormalige haven. Het Havenkwartier wordt de komende jaren ontwikkeld naar een gemengd gebied met een mix van werken en wonen. Eén van de eerste ontwikkelingen in het Havenkwartier is de ontwikkeling van de Burgemeester Elsenlaan 325. Dit betreft een nieuwe ontwikkeling op een perceel tussen de Burgemeester Elsenlaan en de Koopmansstraat. Op dit kavel, op de kop van een havenbekken, de lange haven, staat momenteel een kantoorgebouw. Het voornemen is dit gebouw te slopen; hier zal een nieuw gebouw gerealiseerd worden met maximaal 199 woningen, gecombineerd met 350 m² niet-woonfuncties, waaronder bedrijven geschikt voor functiemenging, dienstverlening en horeca in de plint. Het parkeren zal opgelost worden in een nabijgelegen, bestaande parkeergarage aan de Steenplaetsstraat 6.

De Havenmeester is één van de eerste transformatielocaties van het Havenkwartier en is in lijn met het ontwikkelkader dat door de gemeenteraad is vastgesteld. De beoogde bebouwing en de functies zijn echter niet passend in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling van De Havenmeester juridisch planologisch mogelijk te maken is daarom voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plan betreft het perceel Burgemeester Elsenlaan 325. Dit wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Burgemeester Elsenlaan en aan de noordoostzijde door de Koopmansstraat. De noordwest- en zuidoostzijde worden gevormd door de grenzen van de buurpercelen. De locatie ligt op de kop van de lange haven.

In onderstaande afbeelding is in rood het perceel Burgemeester Elsenlaan 325 weergegeven. De parkeervoorziening aan de Steenplaetsstraat 6 maakt ook onderdeel uit van het plangebied, deze zal immers dienen om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling. Foto 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.

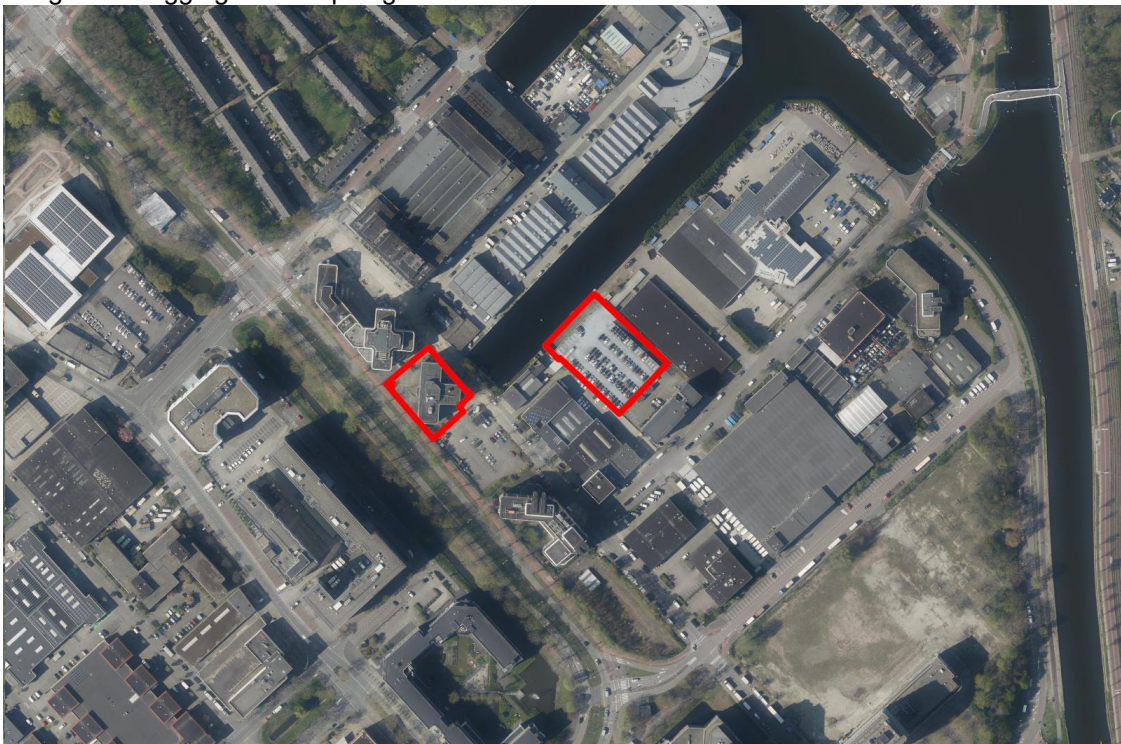
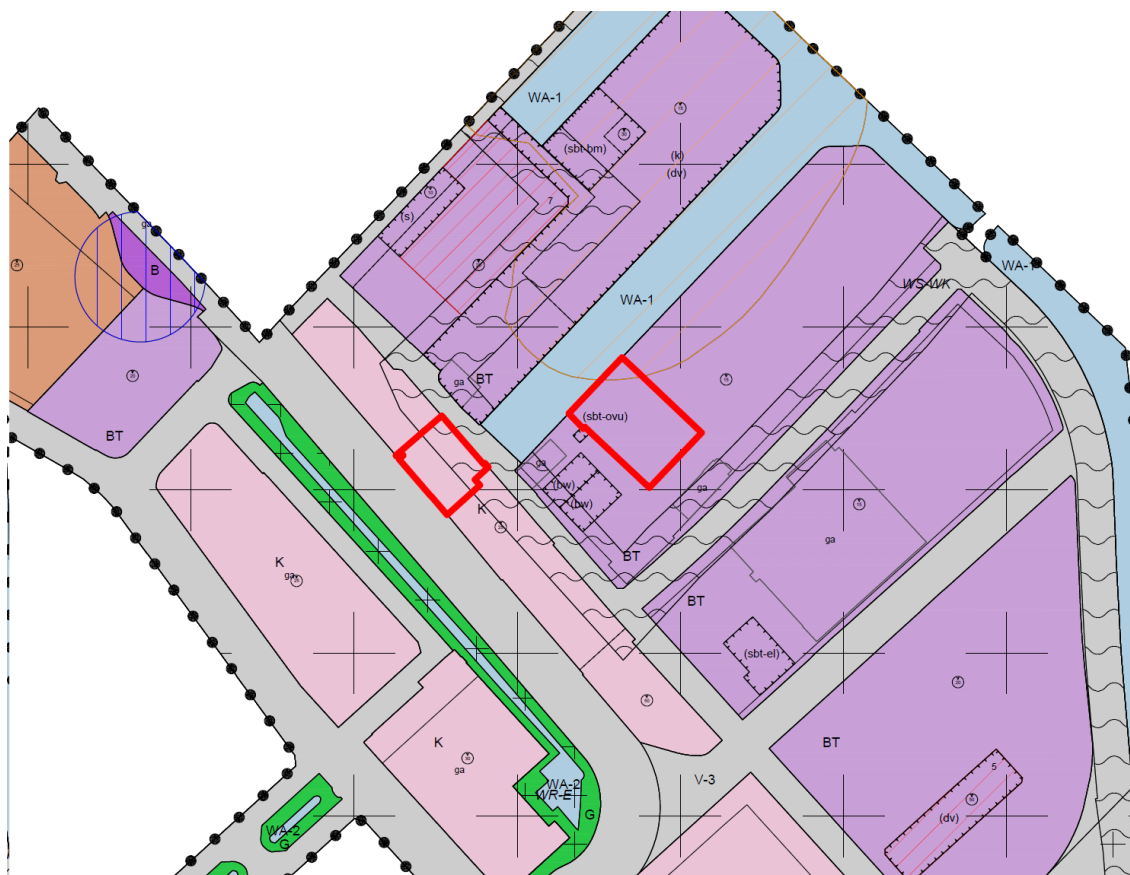


Foto 1.1: Luchtfoto van de ligging van het plangebied (bron: ArcGIS luchtfoto)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft 'Plaspolder, 1e algehele herziening', onherroepelijk op 29-08-2013. Figuur 1.1 geeft een uitsnede van de verbeelding weer.



Figuur 1.1: Uitsnede bestemmingsplan 'Plaspolder, 1e algehele herziening'.

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Kantoor'. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. De maximale bouwhoogte bedraagt 25 meter. Er geldt geen bebouwingspercentage. Langs de Burgemeester Elsenlaan geldt bovendien de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', waarmee deze gronden mede bestemd zijn voor instandhouding en beheer van waterstaatsdoeleinden. In deze bestemming zijn regels voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen (aanlegvergunningstelsel).

Ter plaatse van het noordoostelijke plandeel geldt de bestemming Bedrijventerrein. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorie 1 t/m 3.2 toegestaan.

Voor beide gebieden geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ook in deze bestemming zijn regels voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen (aanlegvergunningstelsel).

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Plaspoelpolder

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

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

Havenkwartier

Onderdeel van de Plaspoelpolder is het Havenkwartier. Het Havenkwartier wordt grofweg begrensd door de Handelskade, de Burgemeester Elsenlaan en de voormalige binnenhavens aan een zijtak van het Rijn-Schiekanaal. Op foto 2.1 is de begrenzing van het Havenkwartier weergegeven. Het Havenkwartier bestaat uit bedrijfs- en kantoorruimtes, waarbij sprake is van veel leegstand in de kantoorpanden. Aan de zuidoostzijde zijn recent enkele woningbouwontwikkelingen gerealiseerd.



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

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Burgemeester Elsenlaan 325 en de parkeervoorziening aan de Steenplaetsstraat 6. De Burgemeester Elsenlaan maakt deel uit van de hoofdontsluiting van de Plaspoelpolder. De bebouwing langs deze laan heeft dan ook een wat grotere schaal. Dit perceel ligt in de strook tussen de Burgemeester Elsenlaan en de Koopmansstraat en vormt de rand van het Havenkwartier. Het plangebied ligt op de kop van de lange haven. In de bestaande situatie staat hier een kantoorgebouw. Dit is opgebouwd uit 5 lagen. Het heeft een kleine opbouw voor installaties. Het naastgelegen pand Burgemeester Elsenlaan 321 is getransformeerd van kantoor naar 142 woningen. Dit wordt naar verwachting begin 2024 opgeleverd. Aan de andere zijde bevindt zich Burgemeester Elsenlaan 329. Dit is het project UrbanParks waar het kantoorpand gesloopt is en maximaal 600 woningen gerealiseerd mogen worden met in de plint en eerste verdieping niet-woonfuncties.

Het andere deel van het plangebied betreft Steenplaetsstraat 6. In de huidige situatie staat er een parkeergarage van drie lagen. De ingang bevindt zich aan de Steenplaetsstraat. Tussen het water en de parkeergarage is een kade van circa 6 meter breed.

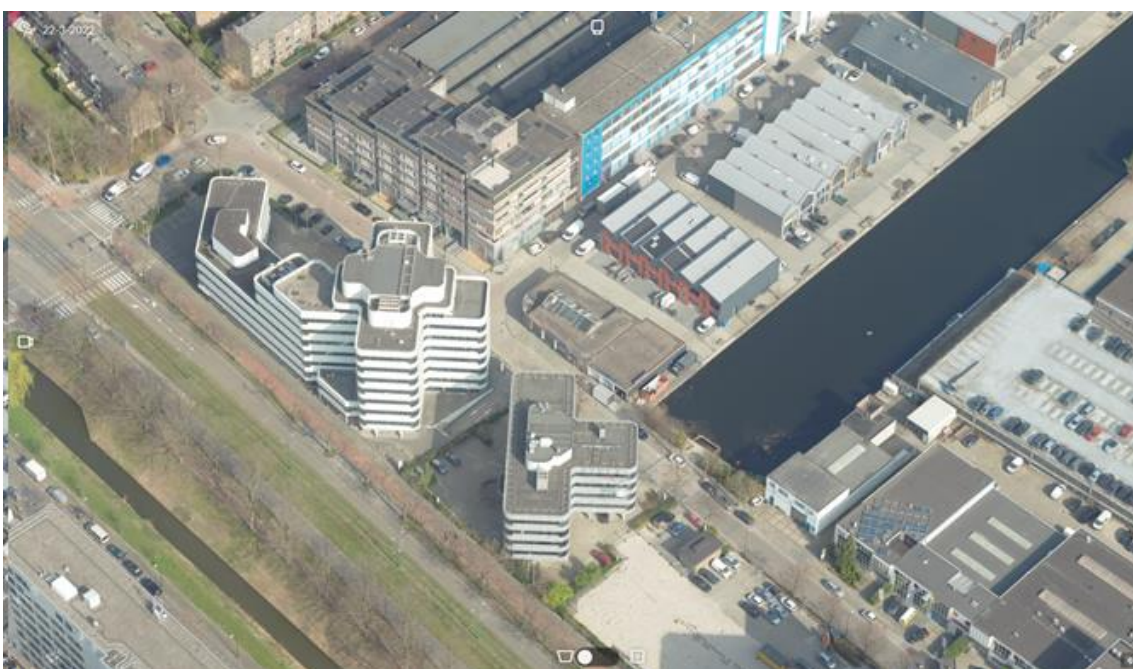


Foto 2.2: Luchtfoto's plangebied Burgemeester Eisenlaan 325 (bron: Cyclomedia)



Foto 2.3: Luchtfoto plangebied deel Steenplaatsstraat 5 (bron: Cyclomedia)

Omliggende functies

Zoals aangegeven ligt het plangebied langs de Burgemeester Elsenlaan. Deze laan heeft een ruim profiel, met aan weerszijden kantoorbebouwing van 20 - 25 meter hoog. Tijdens de vastgoedcrisis bleek dat met name de kantoren aan de zijde van het Havenkwartier niet meer marktcourant waren. De afgelopen jaren is onder andere het gebouw naast het plangebied aan de Burgemeester Elsenlaan 321 getransformeerd naar woningen. Ten zuiden van het plangebied stond een kantoorpand. Dit is de Burgemeester Elsenlaan 329. De locatie wordt de komende jaren getransformeerd naar maximaal 600 woningen met in de plint en op de eerste verdieping niet-woonfuncties.

Aan de overzijde van de Koopmansstraat ligt een bedrijventerrein, waarop het plandeel Steenplaatsstraat 6 ligt. In deze bedrijvenstrook, zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijven tot categorie 3.2 die genoemd zijn in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk. Daarnaast zijn in de omgeving woningbouwplannen ontwikkeld (Koopmansstraat 1 en Burgemeester Elsenlaan 321).

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

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

2.2.2 Ontwikkelder Havenkwartier

In het ontwikkelkader geeft de gemeente haar visie op de gewenste ontwikkeling van het Havenkwartier in de komende jaren. Het Havenkwartier zal zich volgens deze visie ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied, waar het goed wonen en werken is, en met een passend aanbod aan maatschappelijke-, recreatieve- en horecavoorzieningen. Het Havenkwartier wordt dus ontwikkeld naar een gemengd werk- en woongebied. De bestaande bedrijvigheid wordt behouden of vernieuwd, maar de bestaande oppervlakte aan kantoren komt deels weer terug in de plint/eerste verdieping van de nieuwe woongebouwen als kleine zelfstandige kantoren. Om de gewenste oppervlakte bedrijfsmatig vastgoed te realiseren dient ook op de huidige kantoorlocaties bedrijfsmatig vastgoed te worden gecompenseerd. Daarnaast worden maximaal 2.500 woningen toegevoegd in het gebied. Ook worden voorzieningen, zoals horeca (waaronder een hotel), een buurtsupermarkt en medische voorzieningen, toegevoegd.

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

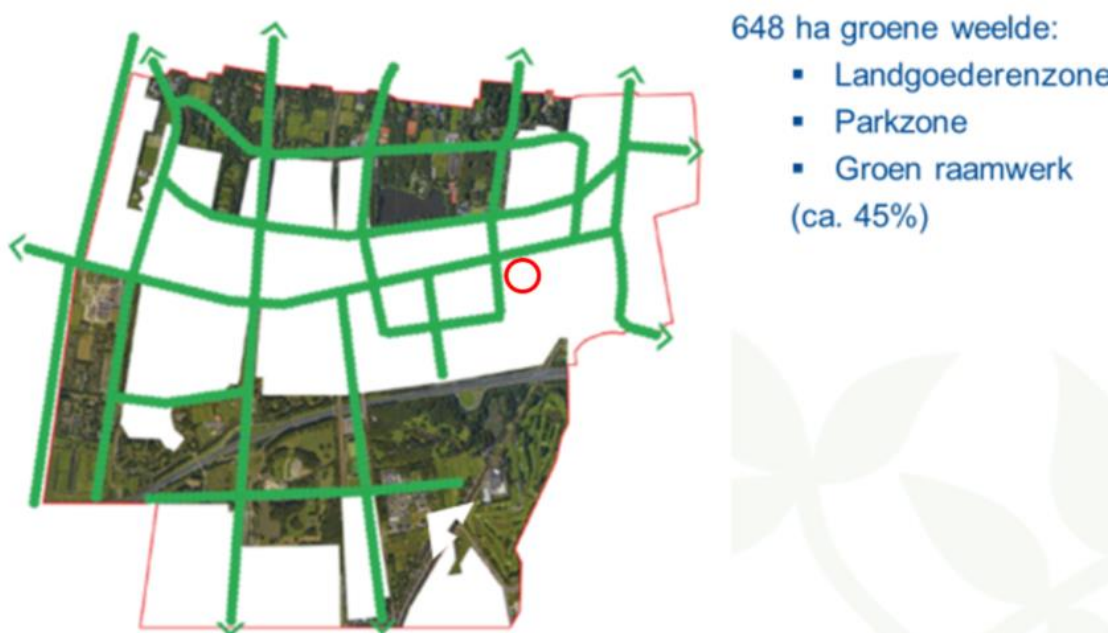
Bij hogere gebouwen moet aandacht zijn voor de aanhechting van het gebouw op het maaiveld. Het openbare straatleven is van belang. Daarom zijn bij hoge gebouwen actieve plinten, goede hoeken, mooie entrees en het oplossen van logistiek randvoorwaardelijk. Uiteraard mag hoogbouw niet leiden tot hinder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

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

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

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

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

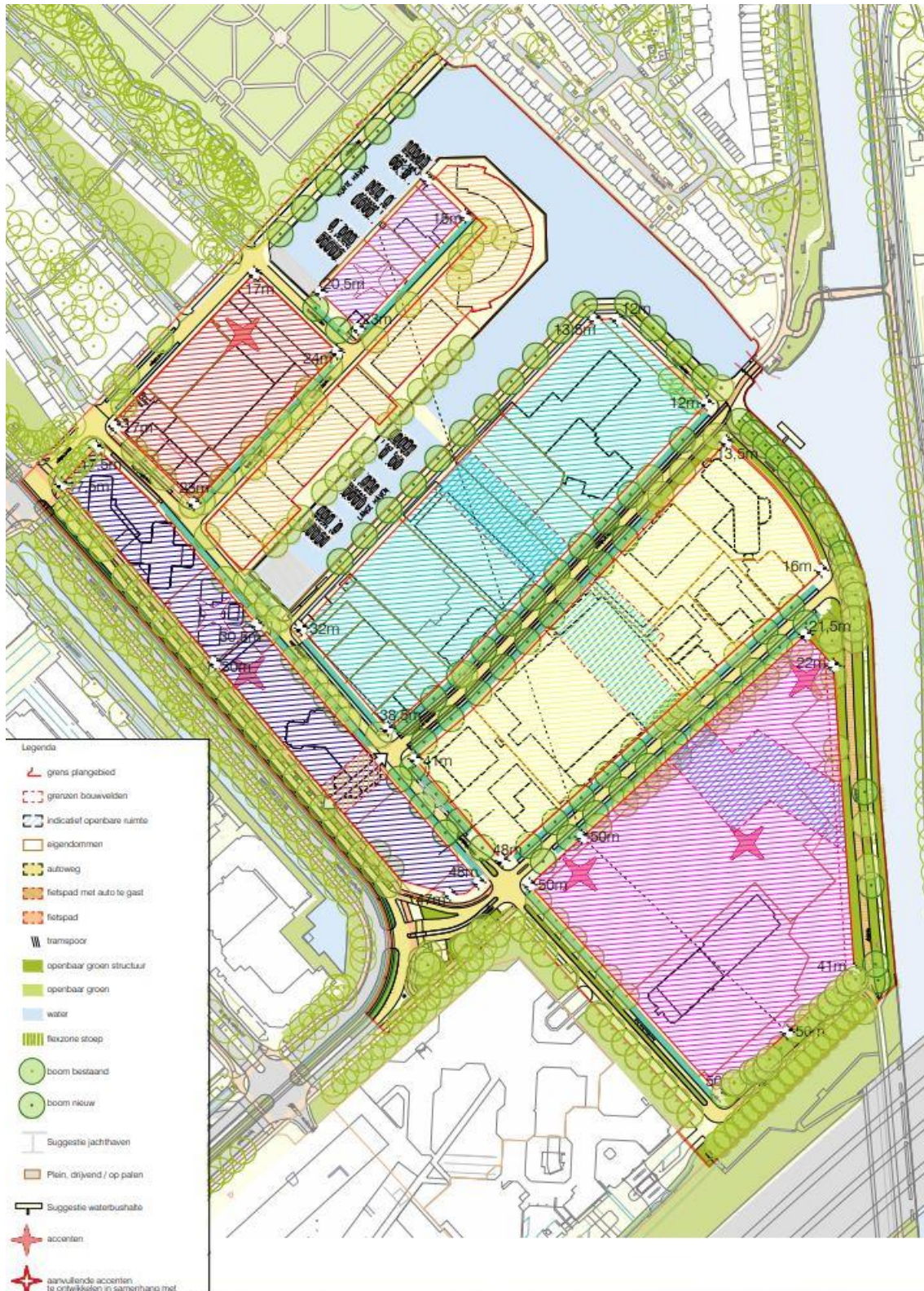


Figuur 2.3: Bebouwde gebieden en groene gebieden in de gemeente Rijswijk met in rood het plangebied aangegeven

Figuur 2.4 geeft de hoofdgroenstructuur van de gemeente Rijswijk weer. In rood is de locatie van het plangebied aangegeven. In de omgeving zijn diverse groene gebieden te bereiken, zoals de begraafplaats, de Vlietzone en het Elsenburgerbos.



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



Figuur 2.5: Het ruimtelijk kader

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

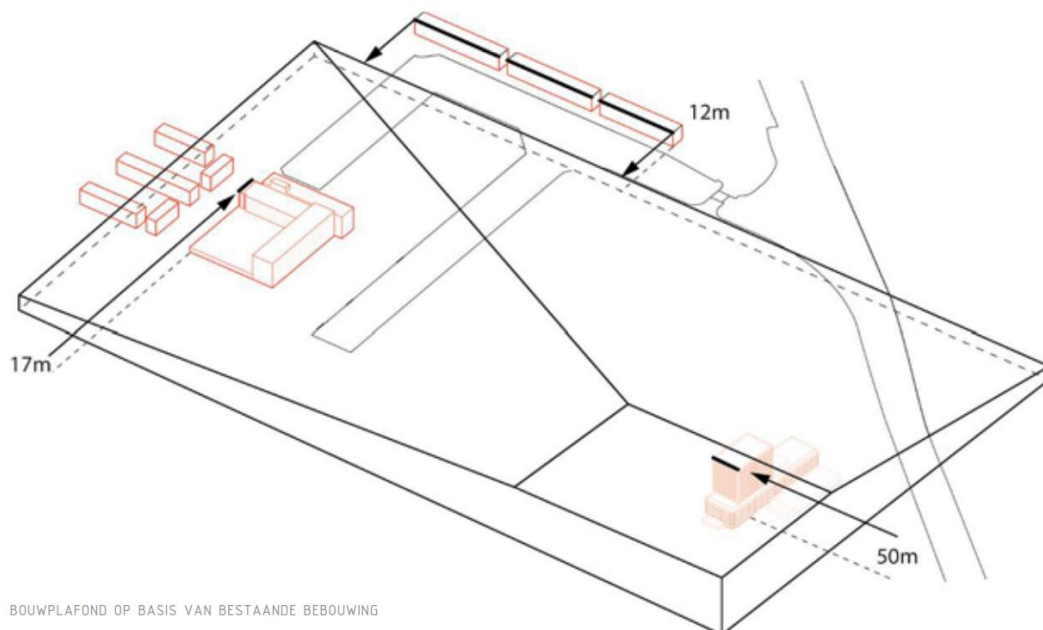
Door middel van vier bouwstenen wordt een vertaling gemaakt van de duurzame ambities en een invulling gegeven aan de stedenbouwkundige hoofdopzet:

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

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

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

Voorts is bepaald dat de bouwvelden in basis voor 80% bebouwd worden, de overige 20% moet ingericht worden als groen en openbaar gebied. Daarnaast is een basishoogte vastgelegd; de Rijswijkse hoogte. De Rijswijkse hoogte bestaat uit een hoge plint van minimaal 4,5 meter met daarop drie normale bouwlagen en een vierde laag met een set-back (terugliggende laag) van 4 meter ten opzichte van de gevellijn. Het volume dat niet gebouwd mag worden vanwege de eis 20% openbare ruimte, mag dubbel teruggebouwd worden boven de Rijswijkse hoogte tot een maximum van een oplopend 'plafond'. Dit virtuele plafond ligt boven het gehele gebied en loopt van circa 12 meter aan de haven tot 50 meter op de Sijthoff-locatie. Figuur 2.6 geeft dit bouwplafond weer. Tot slot zijn er enkele locaties aangemerkt waar hoogteaccenten worden voorzien, deze mogen boven het plafond uit komen.



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

Programma niet-wonen

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

Klimaat

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

Beeldkwaliteit

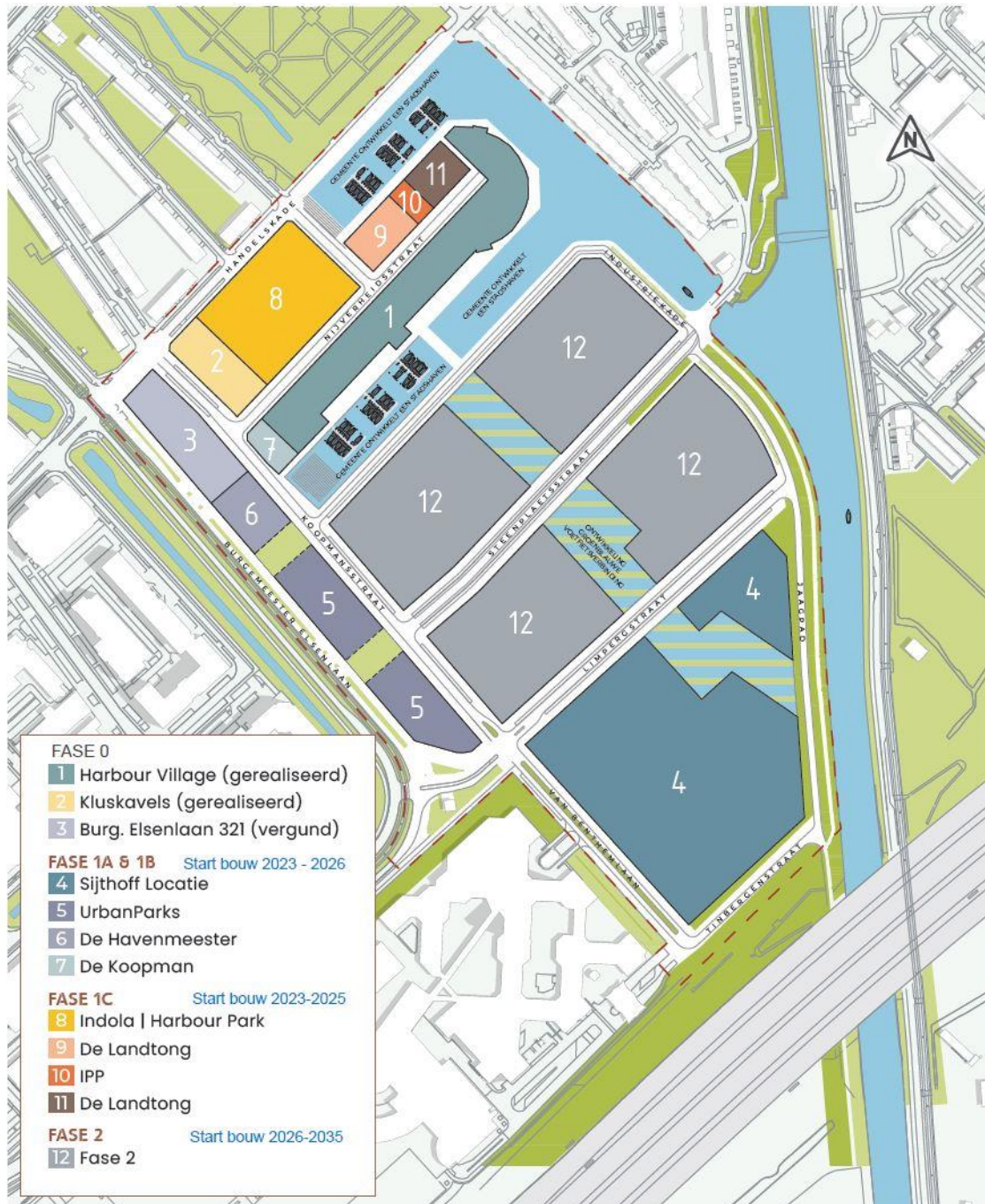
Het ruimtelijk kader bevat ook uitgangspunten voor beeldkwaliteit. Een architectuur met dragende (beton)gevels en regelmatige raamverdelingen is kenmerkend voor de Plaspoelpolder en het Havenkwartier. Deze opzet vormt ook het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen. De keuze voor materialen is in principe vrij. De gebouwen zijn alzijdig van opzet. Aan- en opbouwen worden voorkomen doordat alle (technische) voorzieningen inpandig worden opgelost. Speciale aandacht gaat uit naar de aanhechting van de gebouwen op de grond en de dakbeëindiging. Er moet onderscheid komen tussen de boven- en de benedenwereld. Voor de dakbeëindiging geldt dat de bovenste verdieping zich verbijzondert. Hoogbouw wordt in de tweede lijn gerealiseerd.

Op ooghoogte dienen gebouwen bij te dragen aan de aantrekkelijkheid van het gebied. De plinten zijn hoog, relatief open, en gaan de hoek om. Daarbij dient een goede overgang gemaakt te worden tussen gebouwen en openbare ruimte. Dit draagt bij aan de gewenste leefbaarheid van de openbare ruimte. Daarom worden gebouwen in de rooilijn gebouwd, en worden woningen en bedrijfsruimten aan de straat gerealiseerd. Waar bedrijfsruimtes aan de straat grenzen wordt een transparante en geactiveerde plint gerealiseerd. In paragraaf 2.2.3 wordt de vertaling van de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan naar het bouwplan weergegeven.

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

2.2.3 De Havenmeester

De ontwikkeling van de Havenmeester is onderdeel van fase 1b in de transformatie. Figuur 2.7 geeft de fasering van het Havenkwartier weer. Het projectgebied betreft locatie 6.



Figuur 2.7: Fasering Havenkwartier (bron: gemeente Rijswijk)

Programma De Havenmeester

In het plangebied zal een gebouw komen van maximaal 20 etages. Het gebouw loopt trapsgewijs uit naar de buitenzijde, dit wordt onder 'ruimtelijke inpassing' beschreven. Hierin komen maximaal 199 appartementen en maximaal 350 m² niet-woonfuncties.

De 199 appartementen worden conform de eisen uit het ontwikkelkader Havenkwartier voor 50% in het betaalbare segment aangeboden. De appartementen krijgen diverse groottes, variërend van circa 40 tot 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) onder de volgende verdeling:

grootte	aantal in bestemmingsplan
< 50 m ²	17
50-80 m ²	180
> 80 m ²	2

De begane grond van dit pand krijgt een invulling voor niet-woonfuncties, zoals beoogd in het Ontwikkelkader, van in totaal circa 350 m² bvo, de entree tot het pand, bergingen, technische ruimten ten behoeve van de bovenliggende woningen en een fietsenstalling.

De niet-woonfuncties kunnen bestaan uit:

1. bedrijven geschikt voor functiemenging;
2. dienstverlening;
3. horeca van maximaal 150 m²;
4. maatschappelijke voorzieningen;
5. ondergeschikte horeca;
6. ondergeschikte detailhandel.

Ruimtelijke inpassing

De locatie Burgemeester Elsenlaan 325 ligt in de voormalige kantorenstrook en op de kleinste plot aan de kop van het Havenkwartier. De locatie ligt nabij de kop van de grote insteekhaven. In het ontwikkelkader is beschreven dat op de kop een 'waterplein' zou komen. Naar aanleiding van participatie en de ligging in de schaduw is besloten dit niet op deze plek te realiseren en wordt een alternatieve plek gezocht.

Bebouwing Burgemeester Elsenlaan 325

Het gebouw krijgt een grondvlak in de vorm van een symmetrisch trapezium. De brede basis komt aan de zijde van de Burgemeester Elsenlaan. De korte zijde komt aan de Koopmansstraat. Daardoor is bijna ieder appartement gericht op het Havenkwartier en is het water van de lange haven vanaf veel balkons zichtbaar. Op de 14^e etage springt het gebouw een verdieping terug, dit gebeurt ook op de 15^e verdieping, 17^e verdieping en 18^e verdieping. Hierdoor zal het gebouw aan de zijde van de haven een slanke vorm krijgen. Aan de voorzijde en aan de zijkant van het gebouw wordt een overkraging gerealiseerd met een vrije hoogte van tenminste 7 meter. Op deze plekken mag de begane grond niet bebouwd worden.

In de plint van het gebouw zijn niet-woonfuncties toegestaan. Dit kan onder andere worden gepositioneerd aan de zijde van de Burgemeester Elsenlaan. Deze wordt ontsloten via een nieuw te realiseren openbare langzaam verkeerverbinding tussen de Koopmansstraat en de Burgemeester Elsenlaan, aan de zuidoostzijde van het perceel. Het nieuwe pand vormt de begrenzing van het gebied.

Groene inrichting

Aan de noordzijde van het pand komt een besloten groene buitenruimte, welke alleen toegankelijk is voor de bewoners. Ook komt op de 1^e verdieping een daktuin. Daardoor hebben de bewoners, los van de buitenruimte bij hun eigen appartement, de beschikking over een extra (geluidluwe) buitenruimte.



Figuur 2.7.1: Impressie stadstuin

Tussen de ontwikkeling en Burgemeester Elsenlaan 321 zal een groene oase (klein parkje) de sfeer gaan bepalen. Deze groene omgeving sluit mooi aan op het vegetatiedak van de eerste verdieping van de ontwikkeling. De andere zijde van het gebouw, tussen de ontwikkeling en Burgemeester Elsenlaan 329, krijgt een meer stedelijk en openbaar karakter als verbinding naar de achterliggende wijk.

Parkeren Steenplaatsstraat 6

Een uitgangspunt in het ruimtelijk kader is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Dit is in het voorliggende plan niet mogelijk. Daarom wordt het parkeren op de locatie Steenplaatsstraat 6 opgelost. Dit is dichtbij de locatie Burgemeester Elsenlaan 325.

Voor het autoparkeren zal gebruik gemaakt worden van een bestaande parkeervoorziening aan de Steenplaatsstraat 6 welke eveneens onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Op de locatie Burgemeester Elsenlaan is dus geen parkeren voorzien.

In de regels in artikel 4.4 is geborgd dat voorafgaand aan het gebruik moet worden aangetoond dat de parkeergarage voldoet aan de beeldkwaliteitseisen en dat het sociaal veilig moet zijn ingericht. Een sociaal veilige inrichting houdt in dat het ontwerp voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het onder meer om de relatie openbaar-privé, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;



Figuur 2.8: Impressie beoogde ontwikkeling (bron: Architectencombinatie)



Figuur 2.9: Impressie beoogde ontwikkeling (bron: Architectenkombinatie)

Beeldkwaliteit

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

De belangrijkste beeldkwaliteitscriteria zijn de volgende:

- Gebouwen zijn alzijdig.
- Gebouwen worden in de rooilijn gebouwd, woningen en bedrijfsruimtes worden aan de straat gerealiseerd en er wordt extra zorg besteed aan de plinten en hoeken van de gebouwen.
- De hoogbouw ligt in de tweede lijn. Een deel van de hoogte is de hoofdmassa die direct aan

- de straat ligt en de onderste twee verdiepingen hebben een overkraging.
- Heldere volumes zonder op- en aanbouwen doordat alle (technische) voorzieningen inpandig worden opgelost.
- In plangebieden worden pocketplaatsen gerealiseerd, dit kan zijn een extra doorgang, een brede stoep met verblijfsmogelijkheden, een voorplein voor een hoger gebouw, enzovoorts.

Het gebouw dankt zijn vorm aan het gegeven dat de meeste van de bewoners van de Havenmeester uitzicht zullen hebben op de lange haven. De taps toelopende vorm geeft bovendien ook vanuit de Burgemeester Elsenlaan, de hoofdroute in het plangebied, goed zicht op het water vanuit de woning of vanaf het balkon. Het gebouw heeft eenzijdige uitstraling, dit betekent dat er geen achterkantsituaties zijn. Aan alle zijden van het gebouw worden balkons ontworpen. Er is geen blinde achtergevel. Naast een hoge en transparante plint kenmerkt het gebouw zich door de set backs in de bovenste lagen waarmee het een kenmerkend slank silhouet krijgt. In de (hoge) plint zijn de niet-woonfuncties aan de straat gerealiseerd. In de gevels van het gebouw zijn de buitenruimtes geïntegreerd. De voorzijde van het gebouw sluit direct aan op de Koopmansstraat. Dit sluit aan bij het criteria om in de rooilijn te bouwen. In het plangebied wordt een pocketplaats gerealiseerd, dit is de doorgang tussen het gebouw en het perceel van de Burgemeester Elsenlaan 321.

Het plan is daarmee in lijn met de gestelde beeldkwaliteitseisen.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte van het gebouw bedraagt 64 meter. In bijlage 19 is deze bouwhoogte nader gemotiveerd. In het ruimtelijk kader is bepaald op welke locaties de hoogteaccenten in het Havenkwartier gewenst zijn. Voor de zone langs de Burgemeester Elsenlaan is het volgende uitgewerkt in het ontwikkelkader:

'Het zuidelijk deel van de Burgemeester Elsenlaan vormt de verbinding tussen de Sir Winston Churchilllaan en de 'etalagezone'. Daarmee is deze bouwstrook onderdeel van de belangrijke structuurdragers van de stad, en van vergelijkbare orde als de Churchilllaan en de Beatrixlaan. (...) Het ligt voor de hand om voor de bouwhoogte aansluiting te zoeken op genoemde structuurdragers en een hoogte van rond de 60 meter als maximum aan te houden. Daarmee wordt uitdrukking gegeven aan het belang van dit gebied als onderdeel van de stedelijke structuur.'

Het maximale ontwikkelvolume wordt bepaald door de uitgangspunten die worden vermeld in het ruimtelijk kader. Daarnaast spelen de afmetingen van het perceel waarop ontwikkeld wordt ook een belangrijke rol. In de situatie van De Havenmeester is dit een kleine plot. De Havenmeester is geprojecteerd ter plaats van het hoogteaccent volgens het ontwikkelkader Havenkwartier. In het ontwikkelkader is deze strook aangegeven als een structuurdrager van de stad, waarbij een hoogte van rond de 60 meter als maximum moet worden aangehouden. Het beoogde ontwerp van De Havenmeester kent een bouwhoogte van 64 meter. De Havenmeester is geprojecteerd op de kop van de lange haven met een ontwerp dat trapsgewijs gericht is op de haven. De Havenmeester neemt een belangrijke positie ter plaatse in die de Burgemeester Elsenlaan verbindt met de haven. Dit is daarom benadrukt door het specifieke ontwerp dat zich naar de haven toe richt, de doorzichten geeft vanaf de Burgemeester Elsenlaan naar de haven, en de kop van de haven accentueert door het hoogteaccent.

Onderzoeken naar onder andere wind en zon hebben het ontwerp van openbare ruimte en gebouw zodanig aangepast dat er een goed samenspel komt op deze bijzondere plek. De onderzoeken zijn gericht geweest op de juist omgevingskwaliteit direct rond het gebouw en in de wijdere omgeving.

Dit heeft geleid tot aanpassingen in het bouwvolume en studies naar de optimale positionering van het volume. Ook in gezamenlijkheid de planvorming voor Burgemeester Elsenlaan 325 en 329 beschouwd. Op basis hiervan zijn de omgevingskwaliteiten integraal beschouwd, zijn de

plannen aangepast en zijn ook de volumes verder op elkaar afgestemd. Door de positionering en vormgeving is er ruimte gemaakt voor een fysieke verbinding en zichtlijnen.

In het Beeldkwaliteitplan is een passage opgenomen over de zone langs de Elsenlaan. Deze onderbouwd de keuze voor hogere bebouwing nogmaals:

'De Burgemeester Elsenlaan is onderdeel van één van de hoofdentrees van Rijswijk. Groene allure en stevige gebouwen bieden een eerste beeld van de stad. Op die manier gesteld zou de bebouwing aan de Burgemeester Elsenlaan gericht moeten zijn op de weg en tegelijk zicht moeten bieden op de achterliggende bebouwing in het Havenkwartier.'

Stedenbouwkundig is dit vertaald in een grotere openheid in de bebouwing waardoor inkijk en inloop naar het Havenkwartier van de Burgemeester Elsenlaan ontstaat. Daarnaast is in dit gedeelte van het plan gemiddeld genomen hogere bebouwing mogelijk. Hierdoor ontstaat meer balans met de bebouwing aan de Bordewijkstraat aan de overzijde. De Burgemeester Elsenlaan gaat op die manier meer door een deel van de stad dan langs stukken stad.

De Havenmeester, geprojecteerd op de kop van de lange haven, zorgt door haar ontwerp, meer speciaal door de beoogde bouwhoogte van 64 meter voor een duidelijk oriëntatiepunt in het Havenkwartier. Tevens draagt De Havenmeester door haar bouwhoogte en het trapsgewijze ontwerp richting de haven bij aan diversiteit binnen de bebouwde omgeving. De gezamenlijke ambitie om een ranke alzijdige toren te maken, die trapsgewijs richting het haven versmald en ook ruimte geeft voor kwalitatieve openbare ruimten, in relatie tot de beperkte grootte van het perceel gaan in het ontwerp van De Havenmeester goed samen.

Duurzaamheid

Door middel van het toepassen van zonne-energie en het zoveel mogelijk inpassen van groen en halfopen bestrating wordt het plan duurzaam uitgevoerd. In paragraaf 4.14 wordt hier nader op ingegaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

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

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

Nationale belangen

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

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

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

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

De belangrijkste keuzes zijn:

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Toetsing

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

3.1.2 Artikel 3.1.6 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

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

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

	Aantal / m ² bvo	Stedelijke ontwikkeling
Woningen	199	ja
Bedrijven geschikt voor functiemenging, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, ondergeschikte horeca,	totaal maximaal 350 m ² bvo	nee

ondergeschikte detailhandel.		
------------------------------	--	--

Ondergeschikte functies worden niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Dienstverlening is al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en wordt ook niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Het totaal aan niet-woonfuncties ligt onder de 500 m² bvo. Hieruit blijkt dat alleen de functie wonen als stedelijke ontwikkeling aangemerkt wordt. Daarom is hierna de woningbehoefte beschreven.

Beschrijving woningbehoefte

De grote woningbehoefte in de regio Haaglanden blijkt uit de Provinciale woningbehoefteraming 2023. De gewenste woningvoorraadtoename voor de periode 2023 tot en met 2032 is vastgesteld op 82.600 woningen. Gelet op de druk op de woningmarkt zijn nieuwe regionale afspraken gemaakt, waarin Rijswijk zich inzet voor de bouw van circa 9.400 woningen. Dit staat in de Regionale woondeal.

Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal), maart 2023

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt met het nationaal Programma Woningbouw ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de Nationale Woon- en Bouwagenda gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan vanaf 2025 ten minste twee derde betaalbaar. Zuid-Holland heeft de ambitie uitgesproken om tot en met 2030 250.000 woningen te bouwen.

Er is een groot woningtekort in Haaglanden. De prijzen van huur- en koopwoningen zijn sterk gestegen en de bevolking is hard gegroeid. In de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden slaan gemeenten, provincie, Rijk en woningcorporaties de handen ineen om een oplossing te bieden. Er moeten veel (betaalbare) woningen bijkomen. Dat wordt gedaan in twee fases: tot 2025 ligt de focus op uitvoeren en versnellen van bestaande projecten, vanaf 2025 wordt toegewerkt naar een structureel hoger bouwtempo. Dit project betreft een bestaand project waarover al eerder afspraken zijn gemaakt.

De ambitie is dat vanaf 2025 het regionale woningbouwprogramma minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000. Daarnaast is het streven dat elke gemeente een beweging maakt richting 30% sociale huur (of hoger) in de totale gemeentelijke voorraad.

In de regio Haaglanden gaat het om bijna 75.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. De gemeente Rijswijk zet zich in voor de bouw van bruto circa 9.400 woningen. De aantallen kunnen in de toekomst wijzigen.

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

Behoeftetransformatie Plaspoelpolder naar gemengd werk- en woongebied

Uit het Ontwikkelkader Havenkwartier (2021) blijkt dat er sprake is van grote leegstand op Plaspoelpolder en in het Havenkwartier, waardoor het noodzakelijk is te kijken naar andere functies/mogelijke invullingen. Gelet op de grote woningbehoefte is transformatie en het toevoegen van woningen gewenst. De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om, als onderdeel van de versterking van de Plaspoelpolder, het Havenkwartier te transformeren van een monofunctionele bedrijvenlocatie met veel leegstand tot een aantrekkelijke plek waar het goed werken, wonen en verblijven is. Dat wil de gemeente doen door woningen te bouwen, de openbare inrichting sterk te verbeteren en het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken voor

ondernemers. Door het toevoegen van woningen in het gebied ontstaat een gemengd woon-werkmilieu.

De behoefte is verder beschreven in de economische strategie Rijswijk (zie paragraaf 3.4.7).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie (geconsolideerde versie 2024)

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgevingen bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en Omgevingsprogramma het toetsingskader van de provincie.

In de Omgevingsvisie zijn 7 vernieuwingsambities opgenomen:

1. samen werken aan Zuid-Holland;
2. bereikbaar Zuid-Holland;
3. schone energie voor iedereen;
4. een concurrerend Zuid-Holland;
5. versterken natuur in Zuid-Holland;
6. sterke steden en dorpen in Zuid-Holland;
7. gezond en veilig Zuid-Holland.

Daarnaast zijn 20 beleidsdoelen met bijbehorende beleidskeuzes geformuleerd. De voor dit plan meest relevante beleidskeuzes zijn:

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid; versterk de langzaam vervoersrelaties;
- Bouw voldoende betaalbare woningen;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met bodemdaling en klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen;
- Realiseer in samenhang met het stedelijk netwerk robuuste en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Naast de locaties voor mogelijke uitbreiding (locaties op de 3 hectare-kaart) zijn er veel kansen voor inbreiding en verdichting in de bestaande kernen. Specifiek zijn er kansen op de volgende drie locaties: 1) in naoorlogse wijken, 2) in de nabijheid hoogwaardig openbaar

vervoersknooppunten en 3) functiemenging op locaties met detailhandel, kantoren en bedrijven.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij de provincie. Deze worden door de provincie integraal afgewogen en afhankelijk daarvan opgenomen op de 3 hectare-kaart.

Toetsing

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen in paragraaf 3.1.2.

Wonen

De provincie geeft doelstellingen aan om op regionaal niveau -en een enkele keer op gemeentelijk niveau- samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, te voorzien in voldoende passende en betaalbare woningen op de juiste plekken en in het bijzonder voor de doelgroepen van woningcorporaties, aandachtsgroepen en ouderen.

De provincie stuurt op de volgende doelstellingen:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- waarvan de helft in portefeuille van woningcorporaties (sociale huur en middenhuur), dus minimaal 1/3 in portefeuille van woningcorporaties vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.

Toetsing

In dit project wordt uitgegaan van 50% in de betaalbare categorie, waarmee wordt bijgedragen aan het vergroten van de voorraad betaalbare woningen.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing

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

In dit geval is sprake van 'inpassen' binnen bestaand stedelijk gebied. De functie wijzigt van bedrijventerrein naar gemengd werk-woongebied, maar er is geen sprake van een nieuw stedelijk gebied. Er is geen wijziging in de structuur van het gebied. De havenbekkens, de wegen, het openbaar gebied en de delen die bebouwd worden blijven hetzelfde.

Toekomstbestendig bouwen

De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in toenemende mate) en in samenhang met elkaar:

- Energiepositief te zijn, door optimaal in te zetten op besparing van elektriciteits- en warmte/koeltevraag, het benutten van rest- en aardwarmte en omgevingskoude en het zoveel mogelijk in hernieuwbaar opgewekte elektriciteit te voorzien – door zo mogelijk meer

te produceren dan zelf wordt gebruikt. Onder een energiepositieve bijdrage hoort ook het bieden van systeemdiensten, zoals bijdragen aan afvlakking van vraagpieken, het bufferen van aanbodpieken van duurzaam geproduceerde energiedragers en het deelnemen aan gezamenlijk beste oplossingen (die individueel niet te veel benadelen).

- Klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ook op slappe ondergrond. Daarmee wordt bedoeld dat het nieuw ingerichte gebied en de omgeving goed blijft functioneren in extreme weersomstandigheden. Klimaatadaptief bouwen is daarom de norm in Zuid-Holland.
- Uit te gaan van natuurinclusief bouwen om daarmee de biodiversiteitsvariatie aan biotopen voor de stedelijke soorten in het bebouwde gebied duurzaam te behouden en te versterken.
- Circulaire en biobased oplossingen te bieden bij realisatie en beheer door een verantwoord materiaalgebruik en het hanteren van de ontwerpprincipes modulariteit en losmaakbaarheid, zodat er kan worden ingespeeld op een veranderde behoefte in de toekomst.
- Uit te gaan van het zoveel mogelijk toepassen van emissieloze oplossingen voor zowel de bouwfase als gebruiksfase, oplossingen die emissies van in ieder geval NO_x en CO₂ zoveel mogelijk beperken, om daarmee een toekomstbestendige inrichting van de bebouwde leefomgeving te bevorderen.
- In te zetten op drinkwaterbesparende maatregelen in en rond de woning om de druk op de drinkwatervoorziening en het watersysteem te verlichten.
- Gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen; die een gezonde leefstijl ondersteunt, met een beweegvriendelijke leefomgeving voor sport en beweging stimuleert en waarin een goede milieukwaliteit wordt beschermd en bevorderd.

Toetsing

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 4.14.

Concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen

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

De provincie ziet bedrijventerreinen vanaf milieucategorie 3 (of overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur) als bedrijventerreinen met een regionale functie en belang. Daar is provinciale sturing op noodzakelijk. Bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 (of overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur) is ook belangrijk, maar dit type bedrijvigheid heeft een kleiner afzetgebied en over het algemeen goed mengbaar met andere functies. Gemeentelijke sturing is daarbij afdoende. .

Voor binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen met milieucategorie 3 is functiemenging alleen mogelijk wanneer de belangen van bedrijven niet worden geschaad. Bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn van categorie 3 en hoger en watergebonden bedrijven worden in principe behouden voor bedrijvigheid. Transformatie naar een andere functie is toegestaan mits de verloren gegane ruimte voor bedrijven kwantitatief en kwalitatief wordt gecompenseerd in de relevante marktregio, of als er sprake is van een overschot aan het desbetreffende type bedrijventerrein. Deze behoefte moet zijn afgestemd in regionaal verband en aangegeven moet worden hoe en waar de eventuele compensatie zal plaatsvinden.

Toetsing

Het realiseren van een gemengd werk-woongebied voldoet aan het provinciale beleid. De locatie aan de Burgemeester Elsenlaan 325 heeft een kantoorbestemming, hiermee gaat geen bedrijvigheid verloren. De beoogde woningbouw schaadt de bedrijfsvoering van de bedrijven van Harbour Village niet. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.4.

Door Wissing is de notitie 'Compensatieplan bedrijven Havenkwartier' opgesteld. Op basis van dit compensatieplan kan geconcludeerd worden dat voor fase 1, meer speciaal voor de gronden van het bestemmingsplan Havenmeester, geen compensatieplicht bestaat. De integrale notitie is opgenomen in bijlage 18.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 2024)

De regels in de omgevingsverordening werken door in ruimtelijke plannen van de gemeente. Hierna is de ontwikkeling getoetst aan de relevante regels.

Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering)

1. In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

2. Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maat-regelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

Artikel 7.41aa (toekomstbestendig bouwen van woningen)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen.

2. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen worden in onderlinge samenhang betrokken:

- a. de risico's van klimaatverandering;
- b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- d. de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
- f. het versterken van de biodiversiteit; en
- g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

Toetsing (art. 7.41a en 7.41aa)

In paragraaf 4.14 wordt ingegaan op duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het plan voldoet hieraan.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:

- a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
- b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;

c. de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A.

Toetsing (art. 7.43a)

Voor het plangebied geldt geen specifieke beschermingscategorie. In dit geval is door de toevoeging van wonen sprake van inpassen. Het inpassen naar een gemengd werk- en woongebied is regionaal afgestemd. Behoud van werkgelegenheid en het voldoen aan de grote woningbehoefte zijn speerpunten.

In paragraaf 2.2 is een onderbouwing van de ruimtelijke inpassing gegeven. Voor het gehele gebied heeft de gemeente het ontwikkelkader Havenkwartier opgesteld. Verder bevat het ontwikkelkader uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. Het beoogde plan past binnen deze kaders. In genoemde paragraaf is dit onderbouwd.

Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit een geheel of gedeeltelijke instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document.

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Toetsing (art. 7.44 en 7.45)

De ontwikkeling is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning, die regionaal is afgestemd. De ontwikkeling is in paragraaf 3.1.2 getoetst aan de ladder.

Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)

1. Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.
2. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerst lid, betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Toetsing

Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik en gevarieerde woningtypen zijn uitgangspunt in dit plan.

Artikel 7.45ca (kansen voor biodiversiteit)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

Toetsing (art. 7.45ca)

De mogelijkheden voor het versterken van de biodiversiteit zijn in het ontwerp betrokken.

Artikel 7.45c (bereikbaarheid)

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

Toetsing

De effecten voor de bereikbaarheid van de omgeving zijn onderzocht. Het plan voldoet aan dit lid, zie paragraaf 4.2.

Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)

1. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.
2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld.

Toetsing

De regels van dit bestemmingsplan sluiten de bouw van sociale huurwoningen niet uit. De gemeente heeft eigen parkeernormen die moeten worden gevolgd.

Artikel 7.45h (functiemenging en meervoudig ruimtegebruik)

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

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt functiemenging mogelijk gemaakt. Dit is geborgd in de regels in artikel 3.10.2.

Artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.
2. Een omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in de motivering in op:
 - a. welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente;
 - b. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel; en
 - c. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de stedelijke ontwikkeling op dit aandeel.
3. Als over het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.

2. Een omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid gaat in de motivering in op welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in voldoende betaalbare woningbouw en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan 2/3 betaalbare woningbouw.
3. Als over het aandeel betaalbare woningbouw regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde sta-ten hebben ingestemd, dan kan de motivering bedoeld in het tweede lid, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Artikel 7.47c (overgangsrecht)

Paragraaf 7.3.8a is niet van toepassing als:

- a. een omgevingsplan in ontwerp is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van deze paragraaf; of
- b. ten behoeve van de nieuwe stedelijke ontwikkeling een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet is aangegaan vóór 14 maart 2023.

Toetsing (art. 7.47a en 7.47b)

De actuele regionale afspraken die door de provincie zijn vastgesteld, zijn leidend voor het woningbouwprogramma en het aandeel betaalbaar. Vertrekpunt is vanaf 2025 tweedeede betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. Dit is een al bestaand project, waarin is afgesproken om 50% betaalbaar te realiseren. Ook is het ontwerp eerder vastgesteld.

Artikel 7.48 (detailhandel)

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

Artikel 7.49 (uitzonderingen detailhandel)

1. In afwijking van artikel 7.48 kan een omgevingsplan voorzien in de volgende detailhandel:
 - a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - 1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 2° detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, evenals detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de locatie geometrisch is begrensd in bijlage II;
 - 4° tuincentra;
 - 5° bouwmarkten;
 - b. kleinschalige detailhandel:
 - 1° in de vorm van een gemakswinkel;

- 2° bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, evenals andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
- c. ondergeschikte detailhandel:
- 1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- 2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdactiviteit;
- 3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
- e. kringloopwinkels;
- f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

Toetsing

In dit geval is sprake van ondergeschikte detailhandel zoals genoemd onder 7.49 lid 1 onder c sub 1 en 2.

Artikel 7.51 (kantoren)

1. Een omgevingsplan kan voorzien in kantoren op een locatie:
- a. binnen de kantorengebieden categorie 1;
- b. binnen de kantorengebieden categorie 2, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op die locatie;
- c. binnen de kantorengebieden categorie 3, mits passend in het profiel van deze locaties.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
- a. kantoren die in overeenstemming zijn met de regionale behoefte aan kantoren waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten heeft ingestemd;
- b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
- c. gemeentehuizen en -kantoren;
- d. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto-vloeroppervlakte dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto-vloeroppervlakte van het bedrijf; en
- e. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

Toetsing

In het plangebied worden geen zelfstandige kantoren toegestaan.

Artikel 7.52 (bedrijven)

6. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het vierde lid en dat gehele of gedeeltelijke wijziging naar andere activiteiten dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de motivering op welke wijze binnen de regio compensatie van de toegedeelde functies van bedrijventerrein zal plaatsvinden of al heeft plaatsgevonden.
7. Compensatie van bedrijventerreinen als bedoeld in het zesde lid is nodig bij:
- a. een bedrijventerrein met een in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur van een geluidruimtezone 2 en een geurruimte zone 2, of milieucategorie 3, en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- b. een bedrijventerrein met de hoogst mogelijke in een milieuzonering vastgelegde gebruiksruimte voor geluid en geur, of milieucategorie 4 of hoger;
- c. een geluidgezoneerd bedrijventerrein; en
- d. een watergebonden bedrijventerrein.
9. Compensatie als bedoeld in het zesde en zevende lid, kan achterwege blijven, als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

10. Compensatie van het feitelijke gebruik en vierkante meters voor vierkante meters is mogelijk, mits het gaat om locaties die zijn opgenomen in een regionale bedrijventerreinvisie die de instemming heeft van gedeputeerde staten en wordt voldaan aan de in die visie vastgelegde evenwichtige balans in vraag en aanbod.

Toetsing

Figuur 3.1 geeft een uitsnede van kaart 20 weer. Het deel van plangebied aan de Burgemeester Elsenlaan 325 is geen onderdeel van een bedrijventerrein. De locatie van de parkeergarage aan de Steenplaetsstraat 6 is op kaart 20: bedrijventerreinen aangemerkt als bedrijventerrein. Dit is echter een stallingsgarage en dit blijft een parkeergarage voor de ontwikkeling van woningen aan de Burgemeester Elsenlaan 325. De functie parkeren blijft gehandhaafd, waardoor er geen compensatieplicht is.

Het Havengebied Plaspoelpolder is benoemd als één van de nog vast te stellen transformatielocaties.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart 20 Omgevingsverordening Zuid-Holland

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Strategie Werklocaties 2019 - 2030 (MRDH)

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

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

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

Toetsing

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

3.3.2 Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal), maart 2023

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt met het nationaal Programma Woningbouw ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt in de Nationale Woon- en Bouwagenda gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan vanaf 2025 ten minste twee derde betaalbaar. Zuid-Hollandse bestuurders van provincie, gemeenten en corporaties en minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben de regionale realisatieagenda's, ook wel woondeals genoemd, ondertekend. Daarmee spreekt Zuid-Holland de ambitie uit om tot en met 2030 maar liefst 250.000 woningen te bouwen.

Er is een groot woningtekort in Haaglanden. De prijzen van huur- en koopwoningen zijn sterk gestegen en de bevolking is hard gegroeid. In de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden slaan gemeenten, provincie, Rijk en woningcorporaties de handen ineen om een oplossing te bieden.

Alle partijen hebben een enorme ambitie: er moeten veel (betaalbare) woningen bijkomen. Dat wordt gedaan in twee fases: de komende jaren (tot 2025) ligt de focus op uitvoeren en versnellen van bestaande projecten, vanaf 2025 en 2030 werkt men toe naar een structureel hoger bouwtempo.

De ambitie is dat vanaf 2025 het regionale woningbouwprogramma minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot €355.000. Daarnaast is het streven dat elke gemeente een beweging maakt richting 30% sociale huur (of hoger) in de totale gemeentelijke voorraad.

In de regio Haaglanden gaat het om bijna 75.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.

De gemeente Rijswijk zet zich in voor de bouw van bruto circa 9.400 woningen. Sloop is hierin niet meegenomen. Het gaat om een momentopname van het regionale woningbouwprogramma van de regio op gemeenteniveau, per 1 december 2022. De aantallen kunnen in de toekomst wijzigen.

Toetsing

Over dit project zijn al afspraken gemaakt voordat de woondeal is ondertekent. Het betreft een bestaand project dat de regio snel wil realiseren. In dit project is afgesproken dat 50% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 + addendum

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

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



Figuur 3.5: Visiekaart Plaspoelpolder

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

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt een woonlocatie in het Havenkwartier mogelijk. De realisatie van circa 199 woningen en maximaal 350 m² aan niet-woonfuncties is in lijn met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

3.4.2 Uitvoeringsagenda Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020 - 2023

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



Figuur 3.6: Uitvoeringsprogramma Plaspoelpolder 2020-2023

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling worden circa 199 woningen toegevoegd in het Havenkwartier samen met niet woon-functies. Hiermee draagt het bestemmingsplan bij aan een levendig gemengd gebied en geeft daarmee invulling aan de Uitvoeringsagenda.

3.4.3 Ontwikkelkader Havenkwartier (2021)

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

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

NU, CIRCA	STRAKS, CIRCA
3 woningen	2000-2500 woningen (95-120 woning/hectare)
40.000 m ² bvo zelfstandige kantoren	0 m ² bvo zelfstandige kantoren
80.000 m ² bvo bedrijfsruimte	70.000 m ² bvo bedrijfsruimte
0 m ² bvo voorzieningen	30.000 m ² bvo voorzieningen
0,6 FSI (m ² vloeroppervlak/m ² terrein)	1,9 FSI (referentie Masterplan In de Bogaard)

Figuur 3.7: Schema functies en dichtheid Havenkwartier. (bron: Ontwikkelkader Havenkwartier)

Ruimtelijk kader

Een belangrijk onderdeel van het Ontwikkelkader is het Ruimtelijk Kader. Dit Kader gaat niet alleen in op de stedenbouwkundige aspecten van de opgave, de samenhang tussen de gebouwde percelen en de openbare ruimte, maar formuleert ook ambities op de aspecten duurzaamheid en mobiliteit. Bij dit Ruimtelijk Kader hoort een faseringskaart met informatie over initiatieven in het gebied en een voorstel over de gefaseerde ontwikkeling. Deze faseringskaart is weergegeven in paragraaf 3.1.1.

Het ontwikkelkader bevat het ruimtelijk kader. Hierin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd. Het ruimtelijk kader bestaat uit een raamwerk voor de openbare ruimte en uitgangspunten voor een flexibele invulling van de bouwvelden. Deze komen voort uit de ambities die volgens gemeente Rijswijk van belang zijn om het Havenkwartier verder te ontwikkelen naar een duurzaam en gemengd Havenkwartier. Verder bevat het ontwikkelkader beeldkwaliteitscriteria.

Toetsing

Binnen het Havenkwartier zijn woningen, bedrijven en voorzieningen gewenst. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde transformatie en sloop-nieuwbouw mogelijk. De functionele en ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan volgen uit het ontwikkelkader en ruimtelijk kader. Dit is beschreven in paragraaf 2.2.2. Een uitgangspunt in het ruimtelijk kader is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Dit is in het voorliggende plan niet mogelijk. Daarom wordt het parkeren op de locatie Steenplaatsstraat 6 opgelost. Dit is dichtbij de locatie Burgemeester Elsenlaan 325. Daarnaast is in het ontwikkelkader opgenomen dat op de kop van de haven een waterplein zou worden gerealiseerd. Deze locatie wordt meer naar het noordoosten in de haven verschoven, omdat de locatie op de kop van de haven niet voldoende bezonning heeft. Op deze punten wijkt de ontwikkeling af van de uitgangspunten van het ontwikkelkader.

3.4.4 Welstandsnota 2015 Gemeente Rijswijk

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

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

Toetsing

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

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

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

Onderstaand worden deze criteria toegelicht.

Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

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

Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

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

Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

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

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

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan Het Havenkwartier (2022)

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

Passages uit het beeldkwaliteitsplan

In het algemeen geldt dat gebouwen alzijdig zijn. Aan- en opbouwen worden voorkomen doordat alle (technische) voorzieningen inpandig worden opgelost. De enkelvoudige volumes die zo ontstaan, met materialisatie die de hoek om gaat, zorgen voor samenhang binnen het plangebied en een aantrekkelijke aanblik ook van buitenaf. Speciale aandacht gaat uit naar de aanhechting van de gebouwen op de grond en de dakbeëindiging.

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

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

Voor het Havenkwartier wordt daarom voorgesteld te bouwen in de rooilijn, woningen en bedrijfsruimtes aan de straat te realiseren en om extra zorg te besteden aan de plinten en de hoeken van gebouwen. Daar waar woningen direct aan de straat staan (zoals bij laagbouw) wordt de overgang tussen openbaar en privé mee ontworpen. Dit zijn bijvoorbeeld voortuinen met een muurtje, hekwerk of haag. Daar waar bedrijfsruimtes aan de straat staan is een transparante en geactiveerde plint gewenst. Hierdoor wordt de identiteit naar buiten gedragen en wordt anonimiteit voorkomen. Rijen met gesloten roldeuren dragen niet bij aan de kwaliteit van dit gebied. In alle gevallen spreekt hieruit een zorg vanuit de bebouwing naar de openbare ruimte. Een betrokkenheid die de kwaliteit van het gebied ten goede komt.

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

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

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

Toetsing

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

3.4.6 Woonvisie Rijswijk 2015-2025, actualisatie 2021

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

De nieuwe ambities zijn:

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

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

Percentuele verdeling van de woningvoorraad naar prijssegment

	Doelgroepenvoorraad	Middeldure segment	Dure segment
2019	52%	24%	24%
2030	43%	29%	28%

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

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

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

*prijspeil 2021

Figuur 3.8: Streefpercentages woningvoorraad

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

Toetsing

Het Havenkwartier is aangewezen als transformatiegebied wat inhoudt dat naast werken de functie wonen een prominente plek krijgt. Woningen worden zowel toegevoegd door transformatie van leegstaand vastgoed als door sloop- nieuwbouw. De realisatie van appartementen sluit hierbij aan. Alle appartementen worden in diverse prijsklassen aangeboden. De appartementen worden in een mix van prijsklassen aangeboden, waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd.

Coalitieakkoord 2022 - 2026

In het coalitieakkoord 2022 - 2026 is opgenomen dat er betaalbare en sociale woningen bij moeten komen waarbij oog is voor alle doelgroepen in de stad. De behoefte naar betaalbare woningen is groot. De komende jaren moeten er veel sociale huurwoningen bij. Hier wordt dan ook sterk op ingezet. Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk sociale huurwoningen te realiseren.

3.4.7 Economische strategie Rijswijk (2021)

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

Er zijn vier hoofdlijnen voor de strategie:

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

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

Ruimtedruk en behoefte aan informele milieus en functiemenging

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

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

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

Toetsing

Met dit bestemmingsplan worden woningen toegevoegd, zodat een gemengd levendig gebied ontstaat. Naast woningen worden functies zoals bedrijven, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Meervoudig grondgebruik met wonen past binnen de Economische strategie.

3.4.8 Stadsvisie Rijswijk 2030

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

In de Stadsvisie zijn als keuzes opgenomen:

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

Toetsing

Dit sluit aan op de ontwikkeling van het Havenkwartier en de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Het betreft de sloop-nieuwbouw van een kantoorpand naar een appartementengebouw met 199 woningen en niet-woonfuncties in de plint. Hiermee wordt voldaan aan de eerste twee keuzes uit de stadvisie.

3.4.9 Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk 2011

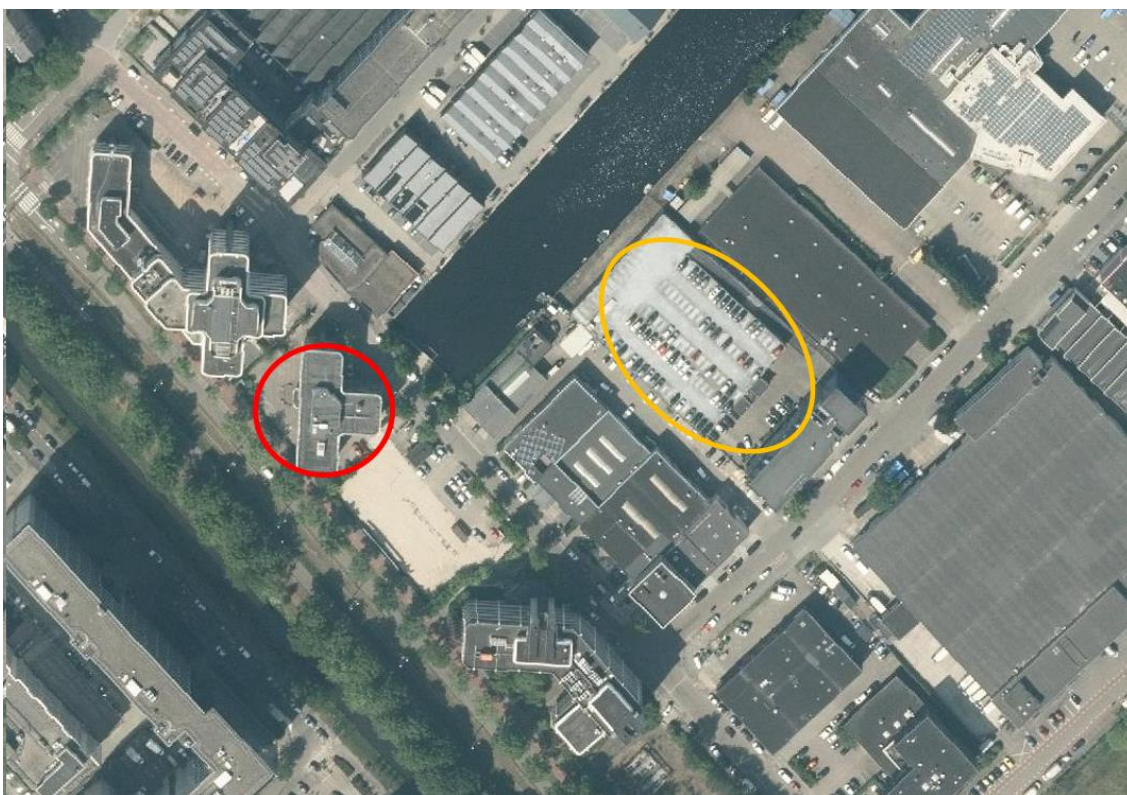
Op 8 februari 2011 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke Nota Parkeernormen vastgesteld. De nota is opgesteld om in de toekomst voldoende parkeergelegenheid te kunnen houden en duidelijkheid te krijgen over de implementatie van de parkeernormen. De nota is het toetsingskader voor de komende jaren. Door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

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

Aan de normen wordt actief getoetst bij (nieuwe) ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen vereist is, zoals nieuwbouwprojecten, uitbreidingen van bestaande bebouwing en functiewijzigingen waarvoor tevens een vergunning is vereist. Onder voorwaarden is gemotiveerd afwijken van de Nota Parkeernormen mogelijk.

Toetsing

In dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen planologisch geborgd. Voor de ontwikkelingen in het Havenkwartier zijn specifieke parkeernormen vastgesteld. Het parkeren vindt plaats op Steenplaetsstraat 6. Figuur 3.9 geeft de ligging van Burgemeester Elsenlaan 325 en Steenplaetsstraat 6 weer. Deze locatie ligt op circa 250 meter loopafstand. In paragraaf 4.2 is getoetst aan deze normen. Hierin blijkt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.



Figuur 3.9: Ligging Burgemeester Elsenlaan 325 (rood) en Steenplaetsstraat 6 (oranje)

3.4.10 Mobiliteitsprogramma 2040

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

De opgave binnen de gemeente is het volgende:

- Toenemende drukte en verstedelijking.

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

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

Toetsing

In paragraaf 4.2 is ingegaan op het aspect mobiliteit. In de parkeerbalans wordt deelmobiliteit toegepast.

3.4.11 Groenbeleidsplan 2010 - 2020

In februari 2010 heeft de gemeenteraad het Groenbeleidsplan 2010-2020 'BomeNatuurRecreatie' vastgesteld. In het plan staan de 'groene' ambities voor ontwikkelingen in de stad. Het groen komt te vaak op de tweede plek. Met het groenbeleidsplan krijgt het weer de plek op de kaart van Rijswijk die het verdient. De groenstructuur van Rijswijk is de basis en dus het fundament van het groenbeleidsplan. Die groenstructuur bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur en duurzaam, verbinden en beleven zijn de leidende principes.

De visie van het groenbeleidsplan bestaat uit het creëren van een duurzame groenstructuur, door het behoud van de bestaande hoeveelheid groen, de identiteit en de kwaliteit van het groen te versterken en te zorgen voor groen dat in de omgeving past. Verbindingen zorgen voor samenhang in de groenstructuur. Dit vergroot de belevingswaarde van het groen. Investeren in de groenstructuur door middel van herinrichting en beheer betekent investeren in de stad als geheel. Het groenbeleidsplan fungeert als het groene toetsingskader voor ontwikkelingen en geeft richting aan het denken over groen, prioritering bij de uitvoering en keuzes in groenbeheer.

Toetsing

In het plangebied zijn geen groenstructuren aanwezig die onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van Rijswijk. De groenstructuur zal met name rondom het plangebied vorm krijgen, als onderdeel van de ontwikkeling van het Havenkwartier. Wel zal op pandniveau onderzocht worden op welke wijze vergroening mogelijk is. Wel wordt in ieder geval in plangebied, naast de Burgemeester Elsenlaan 321, een groene doorgang (klein parkje) gerealiseerd.

3.4.12 Retail- en horecabeleid gemeente Rijswijk

Eind juni 2023 is het retail- en horecabeleid voor de gemeente Rijswijk vastgesteld. Mede gezien de veranderende ontwikkelingen binnen de retail- en horeca had de gemeente behoefte aan een gemeentebreed beleid op dit gebied. Het beleid biedt onder meer uitgangspunten voor het kunnen beoordelen van nieuwe initiatieven. Bovendien verlangen ondernemers en eigenaren naar een duidelijke richtlijn die schetst waar retail- en horeca gewenst is. De herontwikkeling van Bogaard stadscentrum heeft de behoefte gecreëerd aan meer duidelijkheid over hoe de diverse centra binnen de gemeente zich tot elkaar verhouden. Dit retail- en horecabeleid biedt de gemeente een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en biedt marktpartijen een beter houvast en investeringsperspectief.

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

Toetsing

In het beleid is voor het Havenkwartier aangegeven dat ruimte is voor een buurtsteunpunt. Gezien de jonge doelgroep, de lage geplande parkeernorm en de overige mobiliteitsambities van de gemeente zullen toekomstige bewoners zich vooral lopend of met de fiets verplaatsen. Daarnaast is het Havenkwartier geschikt voor het ontwikkelen van enkele horecagelegenheden. Aangezien dit een gemengd gebied wordt met veel ruimte voor wonen, wordt enkele horeca van categorie 1a en 1b wenselijk geacht.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt horeca mogelijk gemaakt van maximaal 150 m². In de regels is opgenomen welke categorieën horeca toegestaan zijn. Deze categorieën zijn passend in de genoemde 1a en 1b.

Daarnaast wordt ondergeschikte detailhandel mogelijk gemaakt. Er worden geen zelfstandige detailhandelsvoorzieningen gerealiseerd. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.4.13 RAAK - Rijswijkse Adaptiestrategie en Aanpak voor Klimaatverandering

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

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

Toetsing

In het ontwerp van de Havenmeester is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Dit is beschreven in paragraaf 4.14. Dit is daarnaast geborgd in de regels in artikel 3.8.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

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

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

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

Onderzoek en conclusie

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van 199 woningen en 350 m² bvo bedrijven en/of voorzieningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

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

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

hoeft te worden.

4.2 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Er wordt getoetst aan de 'Nota parkeernormen 2011' van de gemeente Rijswijk en de normen zoals opgenomen in het Ontwikkelkader Havenkwartier (zie bijlage 1 bij de regels).

Onderzoek

4.2.1 Verkeer

Ontsluiting

Het deel van plangebied aan de Burgemeester Elsenlaan 325 wordt via de Koopmansstraat ontsloten. Het deel van het plangebied waar het parkeren plaatsvindt wordt via de Steenplaetsstraat richting de Koopmansstraat ontsloten. Via de Handelskade / Limpergstraat wordt aangesloten op de Burgemeester Elsenlaan. Vanaf hier kan richting het zuiden de A4 worden bereikt.

Op circa 150 meter afstand bevindt zich de tramhalte Rijswijk, Handelskade.

De verkeerskundige effecten zijn in het kader van de aanmeldingsnotitie m.e.r. onderzocht. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is in onderstaande tabel weergegeven.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Woningen (koop, appartement, duur)	199	6,8 mvt/etmaal per woning	1.353
Commerciële dienstverlening	350 m ²	7,7 mvt/etmaal per 100 m ²	27
			1.380 mvt /etmaal

kencijfers CROW zoals vermeld onder 'zeer sterk stedelijk gebied', zone 'rest bebouwde kom'

De totale verkeersgeneratie bedraagt 1.380 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

De verkeerskundige effecten zijn in 2019 in het kader van de aanmeldingsnotitie m.e.r. onderzocht. De gehele ontwikkeling van het Havenkwartier leidt naar verwachting tot 11.400 motorvoertuigen per etmaal (bestaande en nieuwe functies) van en naar het Havenkwartier in 2030. De toename van verkeer zorgt voor een veranderende verkeersafwikkeling in het gebied. Voor de kruispunten van de Burgemeester Elsenlaan met de Handelskade en de Limpergstraat geldt dat de toekomstige verkeersstromen verwerkt kunnen worden en er geen fysieke aanpassingen nodig zijn. Voor de kruispunten van de Diepenhorstlaan met de Veraartlaan en de aansluiting met de rijksweg A4 geldt dat de toekomstige verkeersstromen onvoldoende verwerkt kunnen worden en aanpassingen worden uitgevoerd om toekomstbestendig te zijn. Verkeersregeltechnische optimalisaties (met eventueel kleinschalige fysieke aanpassing) zijn voldoende om de toekomstige verkeersstromen wel voldoende te kunnen verwerken. Dit geldt tevens voor de kruispunten van de Burgemeester Elsenlaan met de Churchillaan en de Generaal Spoorlaan.

Daarnaast zal de gemeente monitoren of na realisatie van (een deel van) het bouwprogramma aanvullende verkeerskundige ingrepen nodig zijn om doorgaand verkeer door wegen als de Galjoenstraat en/of Bomenbuurt tegen te gaan.

Het onderzoek uit 2019 is uitgevoerd op basis van programmeergegevens zoals die destijds bekend waren. Inmiddels is er sprake van concretere bouwplannen waardoor er meer inzicht is in het programma zoals dat daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. Daarom is een bijstelling van het verkeersonderzoek gedaan aan de hand van actuele programmeergegevens. Deze actualisatie is toegevoegd in Bijlage 3.

Hierbij is inzicht verkregen:

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

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De totale te verwachten verkeersstroom na realisatie van het Havenkwartier is in lijn met het onderzoek uit 2019. De inschatting uit 2019 voor een ritproductie van 3 ritten/woning/etmaal (Goudappel Coffeng) sluit aan bij de te verwachten ritproductie op basis van het actuele woonprogramma (3,2 ritten/woning/etmaal). Op basis van deze doorrekening kan geconcludeerd worden dat (ten opzichte van de reeds voorgestelde maatregelen in rapport Goudappel Coffeng) vooralsnog geen aanvullende verkeerskundige maatregelen en/of bijstelling van programma nodig zijn.
- In de berekening is uitgegaan dat ook voor toekomstige bouwplannen een reductie van 20% wordt toegepast op de parkeernormering van het Havenkwartier. De uitkomsten geven dan ook aanleiding om bij de beoordeling van toekomstige bouwplannen sterk te blijven sturen op een reductie op het aantal parkeerplaatsen van minimaal 20% in combinatie met maatregelen op het gebied van mobiliteitstransitie zoals deelauto's, fiets en parkeren op afstand.

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

De gemeente monitort geregeld de actuele verkeerssituatie. Uit laatste cijfers blijkt dat de verkeersstromen gewijzigd zijn ten opzichte van het onderzoek uit 2019; dit komt onder andere door gewijzigde ruimtelijke ontwikkelingen in de regio en infrastructurele ontwikkelingen. De bijdrage van de transformatie van het Havenkwartier hierin, is slechts beperkt. Deze regio- en/of gemeentebrede ontwikkelingen zijn voor de gemeente wel aanleiding om verder te onderzoeken hoe de verkeersstromen zich ontwikkelen en of dit tot knelpunten leidt. In breder perspectief (Plaspoelpolder) is inmiddels een verkeersonderzoek gestart. De ontwikkeling van het plan Havenmeester leidt niet tot verkeerskundige knelpunten.

4.2.2 Parkeren

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

- Voor bewoners gelden de volgende normen:

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

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

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

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

Er kan alleen worden afgeweken van de parkeernorm als daarvoor een goede aanleiding is. Op basis van bovenstaande parkeernormen en het programma van functies is een berekening gemaakt van de normatieve parkeerbehoefte voor de ontwikkeling. Dit is weergegeven in tabel 4.1. Vervolgens is de parkeereis op de maatgevende momenten bepaald. Dit is weergegeven in tabel 4.2. Hieruit komt naar voren dat in totaal 160 parkeerplaatsen nodig zijn.

wonen	meergezins							
	m2 GBO	norm	bewoners	bezoekers	totaal	bewoners	bezoekers	
17	<50	0,6	0,4	0,2	10,2	6,8	3,4	
180	50-80	0,8	0,6	0,2	144	108	36	
2	80-120	1	0,8	0,2	2	1,6	0,4	
0	>120	1,3	1,1	0,2	0	0	0	
totaal wonen					156,2	116,4	39,8	
commercieel	/100m2 bvo							
350,00	horeca	6,0		incl	21,0			
6000	bedrijfsverzamelgebouw	1,4		incl	84,0			
totaal commercieel					105,0	0	0	
totaal					261,2			

Tabel 4.1: Parkeerberekening

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
<50	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
50-80	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
80-120	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
>120	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
*detailhandel	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
kantoren/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	werkdagnacht	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
3	3	6	5	7	4	5	5
54	54	97	86	108	65	86	76
1	1	1	1	2	1	1	1
0	0	0	0	0	0	0	0
4	8	32	28	0	24	40	28
1	5	19	19	0	8	21	8
84	84	4	4	0	0	0	0
147	155	160	144	116	102	154	118

Tabel 4.2: Parkeerberekening met dubbelgebruik

Binnen het ruimtelijk ontwikkelkader is enkel voor de inzet van deelmobiliteit een reductie van 20% opgenomen, waarbij 1 deelauto 5 standaard voertuigen vervangt. Indien deze reductie toegepast zou worden op de normatieve parkeerbehoefte zou dat leiden tot een minimumnorm van (160 - 20% =) 128 parkeerplaatsen, waarbij 8 deelauto's ingezet dienen te worden. Binnen het ontwikkelkader is een verder reductie van de parkeerbehoefte mogelijk, bijvoorbeeld door het aanleggen van extra inpandige fietsenstallingen, mits onderbouwd.

Parkeerreductie

Voorafgaand aan de vaststelling van het Ontwikkelkader Havenkwartier (2 maart 2021) is door Goudappel Coffeng onderzoek verricht naar de verkeerskundige effecten van realisatie van het (woning)bouwprogramma voor het Havenkwartier. Op basis van recente programmegegevens en toegepaste parkeernormen is doorgerekend (november '22) wat de totale te verwachten verkeersproductie is na realisatie van het Havenkwartier.

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

Daarom wordt ook voor de Havenmeester inzichtelijk gemaakt op welke wijze deze reductie kan worden toegepast. Dit zou kunnen door middel van deelmobiliteit of het toepassen van aanvullende fietsenstallingen.

Deelmobiliteit

Indien binnen een project wordt ingezet op het toepassen van deelmobiliteit kan dit gebruikt worden ter vervanging van standaard autoparkeerplaatsen. Hierbij kan conform het ruimtelijk ontwikkelkader een maximale reductie van 20% op de maatgevende parkeerbehoefte worden toegepast. Als regel geldt hierbij dat 1 deelauto 5 standaard voertuigen vervangt. Rekening houdende met het feit dat per deelauto 1 parkeerplaats aangewezen dient te worden, komt dit neer op een reductie van 4 parkeerplaatsen per deelauto. Dit komt neer op een reductie van $(4 / 160 =) 2,5\%$ per deelauto. In totaal dient de parkeerbehoefte verlaagd te worden met 32 autoparkeerplaatsen. Rekening houdende met de benodigde deelauto parkeerplaatsen dienen $(32/4 =) 8$ deelauto's ingezet te worden voor het behalen van de maximaal mogelijke reductie.

Aanvullende fietsenstallingen

Een andere mogelijkheid voor het reduceren van de parkeerbehoefte is om extra fietsparkeerplaatsen aan te leggen bovenop de hoeveelheid benodigde stallingsplaatsen conform het gemeentelijke parkeernormenbeleid. Hiervoor is binnen het ruimtelijke ontwikkelkader echter geen vaste reductiefactor voor bepaald. Daarom wordt voor de te hanteren reductie gekeken naar voorbeelden het parkeernormenbeleid van andere gemeentes.

Als voorbeeld is gekeken naar de 'Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019' van de gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht hanteert dat door middel van het aanleggen van aanvullende fietsenstallingen een maximale reductie van 10% kan worden toegepast op de parkeereis. Hierbij geldt dat per te compenseren autoparkeerplaats anderhalve fietsparkeerplaats gerealiseerd dient te worden.

Ook in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets 2022' van de gemeente Rotterdam bestaat de mogelijkheid om autoparkeerplaatsen te compenseren door middel van het aanleggen van extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. Net als binnen het parkeernormenbeleid van de gemeente Utrecht bedraagt de maximale reductie 10%. Echter hanteert de gemeente Rotterdam dat per te compenseren autoparkeerplaats twee fietsparkeerplaatsen aangelegd dienen te worden.

Op basis van de bovenstaande voorbeelden wordt aangehouden dat het aanleggen van extra fietsparkeerplaatsen kan leiden maximaal tot een reductie van 10%. Voor de beoogde ontwikkeling komt een reductie van 10% neer op $(160 \times 0,1 =) 16$ te vervallen parkeerplaatsen. Voor het hanteren van een worstcase benadering wordt net als in het parkeernormenbeleid van de gemeente Rotterdam aangehouden dat voor het compenseren van één autoparkeerplaats twee fietsparkeerplaatsen aangelegd dienen te worden. Voor het behalen van een reductie van 10% zou dit betekenen dat in totaal $(16 \times 2 =) 32$ fietsparkeerplaatsen aangelegd zouden moeten worden.

Toepassing reductiefactoren

De benodigde 20% reductie kan behaald worden door het toepassen van een mix van de eerder benoemde maatregelen. In de onderstaande tabel zijn de combinaties weergegeven die toegepast kunnen worden om tot de benodigde 20% reductie te komen.

Totaal reductie 20% (32 pp)					
Deelmobiliteit			Aanvullende fietsenstallingen		
Deelauto reductie	Aantal deelauto's	Gecompenseerde parkeerplaatsen	Fietsenstallen reductie	Aantal stallingen	Gecompenseerde parkeerplaatsen
10%	4	16 pp	10%	32	16 pp
12,5%	5	20 pp	7,5%	24	12 pp
15%	6	24 pp	5%	16	8 pp
17,5%	7	28 pp	2,5%	8	4 pp
20%	8	32 pp	0%	0	0 pp

Fietsparkeren

In het ontwikkelkader is opgenomen dat wordt voldaan aan de meest recente fietsparkeercijfers van het CROW, thans uit 2019. In de regels in artikel 3.6.2 zijn fietsparkeerregels opgenomen. Deze regels zijn overgenomen uit de concept beleidsregel 'bergingen nieuwe woongebouwen Rijswijk 2020'. Essentie van de concept beleidsregel 'bergingen nieuwe woongebouwen Rijswijk 2020' is dat fietsparkeercapaciteit in appartementencomplexen ook gerealiseerd mag worden in een goed toegankelijke, gemeenschappelijke fietsenstalling. Aanvullend worden eisen geformuleerd ten aanzien van gemeenschappelijke stallingen voor scootmobielen.

In het concept beleid van de gemeente zijn onderstaande normen opgenomen:

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

Voor de beoogde ontwikkeling betreft dit het volgende:

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal woningen	Aantal plekken in fietsrek	Totaal aantal plekken
Tot 50 en 50 tot 75	190	2	380
75 tot 100	9	3	27
100 en groter	0	4	0
Totaal			407

Op basis van bovenstaande normen dienen tenminste 407 fietsparkeerplekken te worden gerealiseerd. Er wordt een fietsenstalling gerealiseerd op de begane grond. Hier worden 407 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden 15 scootmobielplekken gerealiseerd. Dit is exclusief eventuele toevoegingen als compensatie reductie autoparkeren.

Voor bezoekers wordt een norm van 0,5 per woning aangehouden. Voor bezoekers worden ten minste 100 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Steenplaatsstraat 6

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt opgevangen in de parkeergarage aan de Steenplaatsstraat 6, omdat op de locatie van Burgemeester Elsenlaan 325 geen plaats is om in de parkeerbehoefte te voorzien. De parkeergarage ligt op circa 250 meter loopafstand. De stallingsgarage wordt ingericht als parkeergarage voor bewoners. De locatie dient sociaal veilig

te worden ingericht en moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

De parkeergarage voorziet tevens in de parkeerbehoefte van de niet-woonfuncties van Burgemeester Elsenlaan 325 en de bedrijfsbestemming van Steenplaetsstraat 6. Het deel langs de kade van 13 meter breed krijgt tevens een verkeersbestemming. Hier is parkeren uitgesloten op een strook van 3 meter breed na voor langsparkeren.

Conclusie

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

4.3 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

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

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

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

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

Op het moment van schrijven geldt de Wet geluidhinder. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de Omgevingswet waarschijnlijk van kracht zijn. Daarom wordt in dit bestemmingsplan aangegeven wat de wetgeving op het gebied van geluid zal zijn. Onder de Omgevingswet valt de toetsing van geluid onder het Besluit Kwaliteit van de Leefomgeving. De systematiek van het Besluit Kwaliteit van de Leefomgeving sluit in grote lijnen aan op die van de Wet geluidhinder. Wel is onder andere de terminologie anders en worden de normen ruimer. Onderstaande tabel geeft de aanduiding weer van de meest relevante aspecten die bij geluidgevoelige bestemmingen op een geluidbelaste locatie aan de orde zijn.

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

Tabel 4.3: Terminologie Wet geluidhinder en Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

Artikel 5.78ab (belang van een geluidluwe gevel)

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

Figuur 4.2: Artikelen 5.78y en 5.78ab uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving

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

Toetsing op te openen delen

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

Geluidsschermen mogen te openen zijn

De toelichting op het Besluit Kwaliteit Leefomgeving maakt – in tegenstelling tot de Wet geluidhinder - duidelijk welke mate van openheid een geluidsscherm dat voor een te openen deel in de uitwendige scheidingsconstructie is geplaatst moet hebben.

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

Onderzoeksplicht naar bron- en overdrachtsmaatregelen blijft

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

Extra gevelisolatie bij een niet-geluidgevoelige gevel

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

Geluidluw blijft een gemeentelijk invulling

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

Onderzoek

Door Buro Bouwfysica is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 9 oktober 2023). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

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

De maximale ontheffingswaardes bedragen:

- 53 dB voor de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A4 / A13;

- 63 dB voor de geluidbelasting vanwege de Burgemeester Elsenlaan, Koopmansstraat en de Bordewijkstraat.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door het uitvoeren van berekeningen van de geluidsbelasting ten gevolge van het (spoor-)wegverkeer op de gevels van het nieuwe gebouw.

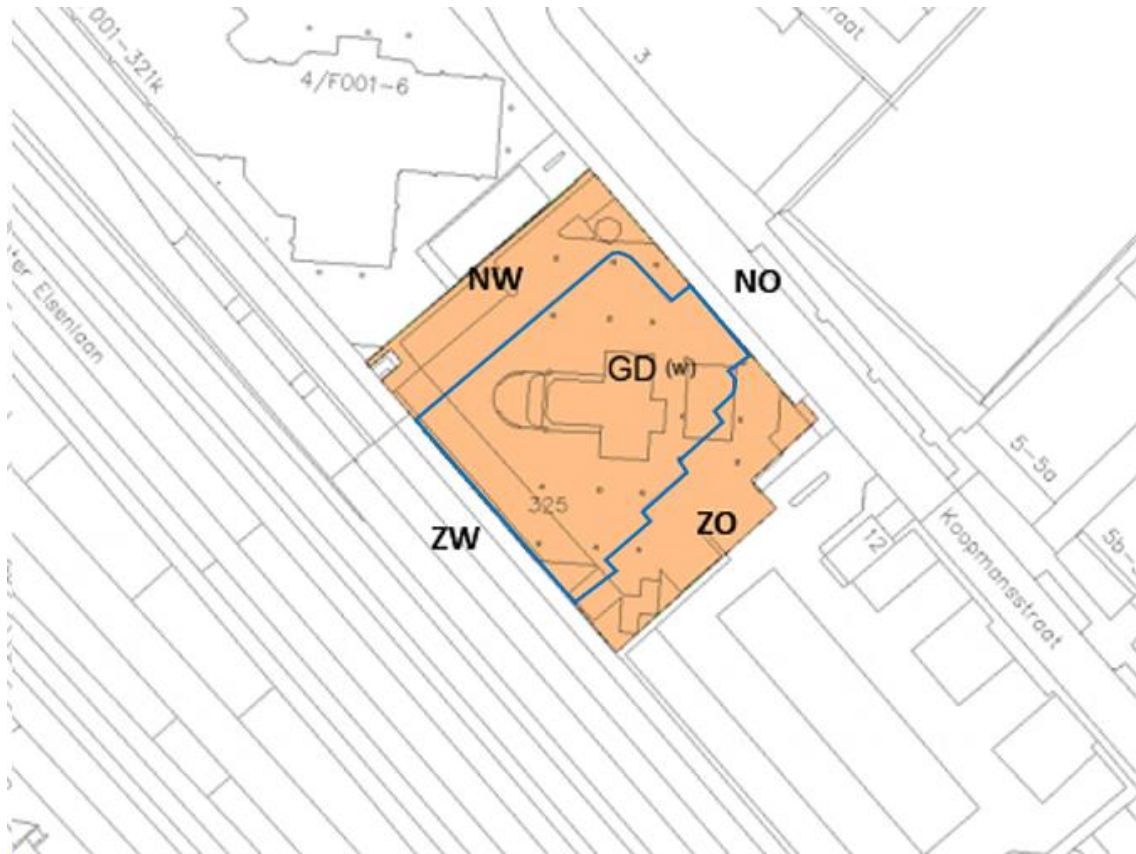
Toetsing Wet geluidhinder

Per weg is aangegeven wat de geluidsbelasting is, een overzicht is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel zijn per gevel de geluidsbelasting weergegeven van het rekenpunt met de hoogste geluidsbelasting.

Geveloriëntatie	Bronnen/maximale geluidbelasting L_{den} in dB						
	Rijkswegen (na aftrek)	Burg. Elsenlaan + trambaan (na aftrek)	Koopmanstraat (na aftrek)	Handelskade (na aftrek)	Bordewijkstraat (na aftrek)	Handelskade 30 km/uur (na aftrek)	Cumulatie (zonder aftrek)
ZW	<48-53	55-61	33	39	42	14	61-66
ZO	50-61	<48-57	<48-57	22	39	8	58-63
NO	53-58	37	<48-59	30	-	26	61-64
NW	<48-52	<48-58	<48-57	40	39	27	51-63

Tabel 4.4: Resultaten akoestisch onderzoek (bron: Buro Bouwfysica) L_{den} is de maat om geluidbelasting in een heel etmaal (day-evening-night) uit te drukken.

Voor het overzicht zijn de verschillende geveloriëntaties van het gebouw weergegeven in onderstaande figuur. Het bouwvlak van het gebouw is weergegeven in blauw.



Figuur 4.3 Geveloriëntaties van het beoogde gebouw.

Ten gevolge van het verkeer op de Rijkswegen, Burgemeester Elsenlaan (incl. trambaan) en Koopmansstraat is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Rijkswegen is tevens sprake van een overschrijding van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 53 dB ter plaatse van de gevels die zicht hebben op de Rijkswegen. Deze gevels dienen doof te worden uitgevoerd.

Voor de Rijksweg is dus sprake van overschrijdingen, daarom is onderzoek naar maatregelen vereist om de geluidbelasting te beperken. Aan de bron (op de Rijksweg) zou het asfalt kunnen worden vervangen of in het overdrachtsgebied zou een geluidscherm kunnen worden geplaatst. Omdat deze wegen in beheer zijn van Rijkswaterstaat, kan de gemeente hier geen eisen aan stellen.

Ook als gevolg van het verkeer over de Burgemeester Elsenlaan en de Koopmansstraat is sprake van overschrijdingen. Door middel van het toepassen van stil asfalt op deze wegen kan de geluidbelasting op de gevels worden verlaagd. Dit is echter zeer kostbaar in aanleg en onderhoud. Daarnaast zal het aanbrengen van stil asfalt op deze wegen niet leiden tot minder maatregelen ter plaatse van de woningen in het gebouw ten behoeve van het realiseren van een geluidluwe zijde en maatregelen voor de dove gevels. Het aanbrengen van stil asfalt is mede daardoor niet doelmatig. Door het terugbrengen van de snelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur kan de geluidbelasting op de gevel ook gereduceerd worden. Deze optie is echter niet nader onderzocht omdat deze wegen belangrijke verkeersaders zijn.

Het toepassen van geluidschermen tussen de wegen en het bouwplan kan bij de lager gelegen verdiepingen van het plan een positief effect hebben. Om ook op de hoger gelegen verdiepingen een voldoende grote reductie te bereiken zijn echter zeer hoge geluidschermen noodzakelijk. Deze zullen zowel op grote stedenbouwkundige en financiële bezwaren stuiten en zijn daarom niet nader onderzocht.

Daarom zijn maatregelen op woningniveau noodzakelijk. Dit is vastgelegd in de regels in artikel 3.4.

Hogere waarden

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

Aantal woningen	Geluidsbron	Verzochte hogere waarde in dB tot maximaal
199	Rijkswegen	53
199	Burgemeester Elsenlaan incl. tram	61
199	Koopmansstraat	59

Tabel 4.5 Hogere waarden de Havenmeester onder Wet geluidhinder

Toetsing Besluit Kwaliteit Leefomgeving

Tabel 4.6 geeft de resultaten weer onder het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.

Geveloriëntatie	Bronnen/maximale L _{den}		
	Rijkswegen	Gemeentewegen	Cumulatie/gezamenlijk geluid
ZW	<50-53	60-66	61-66
ZO	52-62	<53-62	59-63
NO	55-60	53-64	60-64
NW	<50-53	<53-63	51-63

Ten gevolge van het verkeer op de Rijkswegen en de gemeentewegen is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde van 50/53 dB L_{den}. Vanwege de Rijkswegen is tevens sprake van een gedeeltelijke overschrijding van de grenswaarde van 60 dB L_{den} ter plaatse van de zuidoost-gevel (vanaf laag 10, overschrijding bedraagt maximaal 2 dB) gericht op de Rijkswegen. Deze gevels dienen als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen te worden uitgevoerd.

Geluidsgevoelig object met aantallen: woonfunctie	Geluidsbron	Verzochte hogere geluidwaarde in L _{den} tot maximaal
199	Rijkswegen	60
199	Gemeentewegen	66

Tabel 4.6 Grenswaarden de Havenmeester onder Besluit Kwaliteit Leefomgeving

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Het wettelijk kader voor geluid gaat dan op in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. De Wet geluidhinder vervalt. De Omgevingswet kent een ander normstelsel. Onder de Omgevingswet is voorzien dat voor Rijkswegen de maximale ontheffingswaarde, in deze wet aangeduid als grenswaarde, wordt verruimd naar 60 dB (er is geen sprake meer van aftrek, dus dit is de geluidbelasting op de gevel). Dit betekent voor het plan dat er onder het regime van de Wet geluidhinder wel dove

gevels zijn vereist, maar dat deze gevels onder de Omgevingswet niet meer "doof" hoeven uitgevoerd te worden. Dit worden niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen.

Geconcludeerd wordt dat de woningen kunnen worden gerealiseerd die voldoen aan de definitie van een 'niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De woningen hebben de beschikking over een geluidluwe gevel door bouwkundige maatregel aan de gevel volgens het bestaande concept geluidbeleid en beschikken daarmee over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De grenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege de Rijksweg A4, de Burgemeester Elsenlaan en de Koopmansstraat. Voor deze woningen dienen hogere waarden te worden aangevraagd tot 59 dB voor de Koopmansstraat, tot 61 dB voor de Burgemeester Elsenlaan en tot 53 dB voor de Rijksweg A4. Dit is een separaat besluit dat als ontwerpbesluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Voor de woningen met een hogere geluidbelasting dienen dove gevels te worden toegepast. Voor die gevels waar nog sprake is van een overschrijding van de nieuwe grenswaarde van 60 L_{den} zoals gesteld in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, dient de gevel te worden uitgevoerd als 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen'. De uitwerking van deze gevel vindt vervolgens plaats onder het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.

Dit is geborgd in de regels in artikel 3.4.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Harbour Village valt buiten dit bestemmingsplan. Op die locatie zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 mogelijk die vermeld staan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'Plaspoelpolder 1e algehele herziening'.

Onderzoek

Het plangebied ligt in de huidige situatie op een bedrijventerrein. Dit gebied wordt omgevormd tot een werk-woon gebied. In het plangebied is daarom sprake van omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden worden daarom met één afstandsstap verlaagd, en in de directe omgeving van burgerwoningen worden bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 toegestaan. Deze situatie wordt aanvaardbaar geacht gelet op het feit dat de woningen zijn gelegen in een gebied waar veel bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn.

Parkeergarage Steenplaetsstraat 6

De richtafstand van een parkeergarage in een gemengd gebied is 10 meter. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige functies zijn twee bedrijfswoningen aan de Koopmansstraat. Deze liggen beide op circa 15 meter afstand. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de 'VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering'.

Burgemeester Elsenlaan 325

Ten noordoosten van het plangebied ligt een bedrijventerrein waar bedrijven t/m categorie 3.2 die vermeld staan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'Plaspoelpolder 1e algehele herziening' mogelijk zijn. Voor het bedrijventerrein ten noordoosten zijn bedrijven t/m categorie 3.2 toegestaan waarvoor een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied geldt. Het bedrijventerrein ligt op een afstand van 12 meter van het plangebied. Voor de bedrijven waar de woningen binnen de richtafstand gelegen zijn is geluidsonderzoek verricht naar het huidige gebruik door Peutz, zie bijlage 6 (Woningbouw Havenkwartier Rijswijk, Peutz, 13-09-2023). Door Peutz is op basis van vragenlijsten, locatiebezoeken en een informatieavond op 22 maart 2023 de huidige bedrijfsactiviteiten bepaald inclusief eventuele (op korte termijn) toekomst plannen van de bedrijven. Op basis van deze bedrijfsactiviteiten en geluidsmetingen tijdens de locatiebezoeken is de geluidsbelasting van de omliggende bedrijven op de beoogde woningbouw op het Havenkwartier bepaald.

Hierbij wordt getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Onderstaande tabel geeft de geluidgrenswaarden weer.

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ae,LT}$ op de gevel van woningen	50	45	40
$L_{Ae,LT}$ in in- of aanpandige woning	35	30	25
L_{Amax} op de gevel van woningen	70	65	60
L_{Amax} in in- of aanpandige woning	55	50	45

Uit akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Havenmeester is gebleken dat bij één bedrijf sprake zal zijn van overschrijding van de voor die bedrijven geldende geluidsnormen op de geprojecteerde woningen. Voor dit bedrijf geldt dat voldaan moet worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

Bosman (Nijverheidsstraat 8-12)

De overschrijdingen van de geluidgrenswaarden bij Bosman zijn het gevolg van de buitenactiviteiten in de dagperiode, het laden en lossen in de avond- en nachtperiode, en de geluidbijdrage van de dakafzuiging in de nachtperiode.

Het equivalente (gemiddelde) geluidniveau ten gevolge van het laden en lossen (dieselheftruck/kooiaap) kan worden beperkt door gebruik te gaan maken van elektrisch materieel. Afsgesproken is hiervan reeds uit te gaan gezien de snelle ontwikkeling van elektrisch aangedreven materieel in relatie tot de tijd dat de eerste oplevering van de woningen het geval zal zijn.

Avond- en nachtperiode

De overschrijding van de maximale geluidniveaus (piekgeluidniveaus) als gevolg van laden of lossen van bijv. steigerbuizen is te beperken door gedisciplineerd gedrag, maar ook dan is niet altijd te voorkomen dat geluidgrenswaarden in de avond- en nachtperiode worden overschreden. De geluidisolatie van de gevels van de nieuwe woningen dient dan voldoende hoog te zijn om een acceptabel binnengeluidniveau te garanderen.

Dagperiode

Door het toepassen van de genoemde maatregelen (stille dakventilator, elektrisch laden en lossen) is nog een beperkte overschrijding (de overschrijding bedraagt 6 dB bij bestaande woningen en 3 dB bij de nieuwe woningen) in de dagperiode. (en 2 dB in de nachtperiode bij bestaande woningen)

Geluidpieken ten gevolge van het laden en lossen in de dagperiode worden conform het Activiteitenbesluit buiten de beoordeling gehouden. (De maximale geluidniveaus in de dagperiode worden veroorzaakt door de buiten activiteiten zoals zagen e.d. dit zijn geen laad- en losactiviteiten)

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van nieuw te realiseren woningen (inclusief maatregelen) bedraagt ten hoogste 52 dB(A) in de dagperiode, 39 in de avondperiode en 37 dB(A) nachtperiode. De maximale geluidniveaus (inclusief maatregelen) op de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 74 dB(A) in de dagperiode en 64 dB(A) in de avond- en nachtperiode.

Het bedrijf wordt geacht zich te houden aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

Naast geluid geldt voor de vuurwerkopslag dat gevaar het maatgevende aspect is. De vuurwerkopslag ligt op een afstand van circa 50 meter. Op basis van de risicokaart valt het plangebied buiten de veiligheidsafstanden van de vuurwerkopslag. De vuurwerkopslag vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de woningen kan een aanvaardbaar woon en leefklimaat worden gegarandeerd.

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

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

Door het akoestisch bureau Peutz is medio oktober 2024 een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de maximaal planologische gebruiksruimte voor de omliggende bedrijven in ogenschouw is genomen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen geluidsbelemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling De Havenmeester. Het integrale rapport is opgenomen in de bijlagen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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

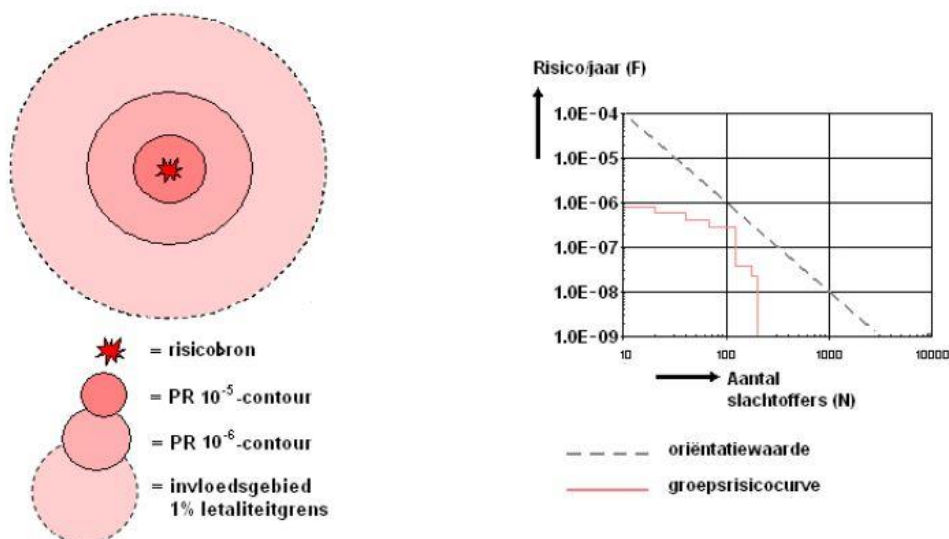
Plaatsgebonden Risico (PR)

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

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

Groepsrisico (GR)

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



Figuur 4.5: Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met een oriëntatiewaarde voor transport

Circulaire LPG-tankstations

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

Verantwoordingsplicht

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking, mogelijkheden van hulpverlening en de nut en noodzaak van de ontwikkeling.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, liggen in de omgeving een LPG tankstation en een vuurwerkopslag plaats. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer/risico-contour van de LPG en Vuurwerkopslag. Er zijn geen relevante risicovolle inrichtingen in de omgeving aanwezig.

LPG tankstation

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

Inrichting voor de opslag van consumentenvuurwerk

De inrichting voor de opslag van consumentenvuurwerk ligt op een afstand van circa 50 meter. Op basis van de risicokaart valt het plangebied buiten de veiligheidsafstanden van de vuurwerkopslag. De inrichting voor de opslag van consumentenvuurwerk vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding en ligt de A4 en de A13 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de omgeving zijn verder geen relevante risicobronnen aanwezig.

Buisleiding

Op een afstand van 510 meter ten oosten van het plangebied ligt een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen. Het plangebied ligt buiten het plaatsgebonden risico 10^{-6} contour van de buisleiding en het plangebied ligt buiten het invloedsgedebied van 405 meter. De aardgastransportleiding vormt geen beperking voor het bestemmingsplan.

A4

Het plangebied ligt op een afstand van circa 500 meter tot de A4. Over de A4 wordt stofcategorie LT2 (toxische vloeistof) vervoerd. De effectafstand hiervan is 880 meter. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risico 10^{-6} contour van de A4. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van de A4 waardoor een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het toxisch scenario van de A4. Hiervoor dient een beknopte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden.

A13

Het plangebied ligt op 1 kilometer afstand van de A13. Over de A13 wordt stofcategorie GT4 (toxisch gas) en stofcategorie LT3 (toxische vloeistof) vervoerd. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risico 10^{-6} contour van de A13. Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het toxisch scenario van de A13 van 4000 meter.

Beknopte verantwoording van het groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de veiligheidsregio. Op basis hiervan zal de verantwoording ingevuld worden.

Bestrijdbaarheid

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 geborgd zijn.

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

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten op de Koopmansstraat vervolgens kan via de Limpergstraat of Handelskade de burgemeester Elsenlaan bereikt worden. De Burgemeester Elsenlaan is een doorgaande weg waarmee het plangebied aangesloten is op het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand geblust worden. Daarnaast kan via de Burgemeester Elsenlaan van de bron af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

Ter plaatse van het plangebied wordt woon-werk gebied mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. 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. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Advies maatregelen Veiligheidsregio Haaglanden

Geadviseerd wordt om in de gebouwen een technische voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld. Om zo de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten. De verplichting van het toepassen van mechanische ventilatie is geborgd in de regels in artikel 3.10.3.

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

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het toxische scenario van de A4 en A13. Vanwege de afstand tot de A4 en 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.

4.6 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

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

Onderzoek en conclusie

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

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

Tabel 4.5: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

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

Besluit niet in betekenende mate

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

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

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

Actieplan Luchtkwaliteit 2020-2024

De gemeente Rijswijk wil samen met andere overheden, organisaties, ondernemers en inwoners maatregelen nemen om de luchtkwaliteit in Rijswijk te verbeteren. Door middel van lokale maatregelen wil de gemeente de luchtkwaliteit verbeteren zoals het uitbreiden van milieuzone's, stimuleren van het gebruik van de fiets, OV en elektrische voertuigen. Voor ontwikkelingen zoals de Burgemeester Elsenlaan 325 betreft dat aandacht besteden aan duurzaam en energiezuinig bouwen en wonen en het gebruik van deelmobiliteit.

Onderzoek

Het bestemmingsplan zelf maakt maximaal 199 woningen en 350 m² bruto vloeroppervlakte niet-woonfuncties mogelijk. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 1.380 mvt/etmaal. Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO₂ 0,78 µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM₁₀ 0,21 µg/m³. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en is vrijgesteld aan het toetsen aan de grenswaarden. Voldaan wordt aan de luchtkwaliteitswetgeving.

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

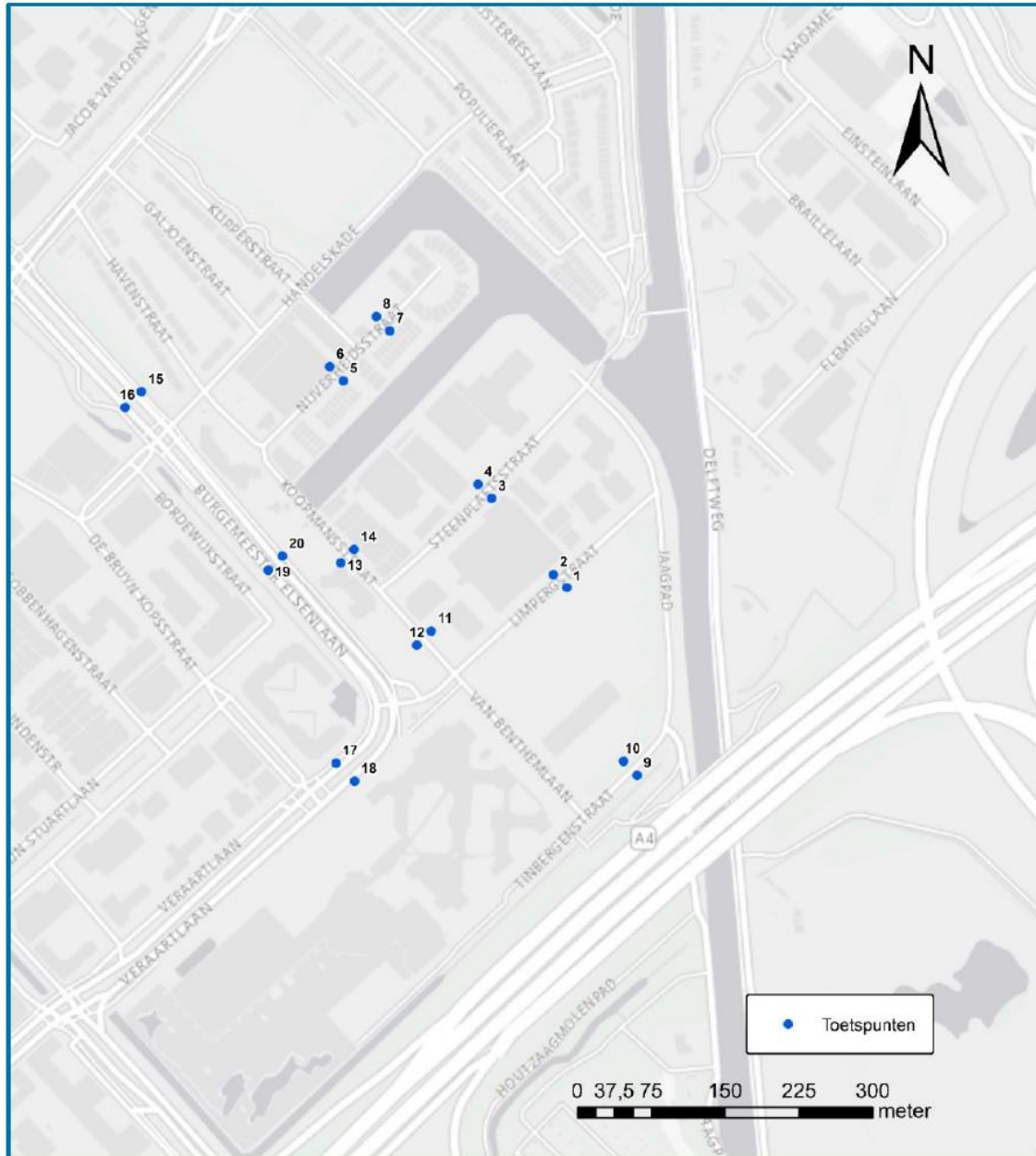
	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1380
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,78
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.6: Worst-case berekening m.b.v. NIBM-tool

Voor de gehele ontwikkeling van het Havenkwartier is in het kader van de m.e.r.-beoordeling een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Hieruit blijkt dat als gevolg van de gehele ontwikkeling geen grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) overschreden worden.

In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn beoordelingspunten aangegeven. Het plangebied van Havenmeester ligt bij toetspunt 13 en 20. In onderstaande tabel zijn de waarden ter plaatse van dit toetspunt aangegeven in de huidige situatie (jaar 2020). Er wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stof	Toetspunt 13	Toetspunt 20	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	26,3 µg/m ³	27,8 µg/m ³	40 µg/m ³
fijnstof (PM ₁₀)	18,9 µg/m ³	19,1 µg/m ³	40 µg/m ³
	8 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³	8 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijnstof (PM _{2,5})	11,0 µg/m ³	11,0 µg/m ³	25 µg /m ³



Figuur 4.6: Beoordelingspunten uit het onderzoek luchtkwaliteit behorende bij de aanmeldnotitie m.e.r. Havenkwartier

Conclusie

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

4.8 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

Wet bodembescherming

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

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied betreft het perceel Burgemeester Elsenlaan 325 en de parkeervoorziening aan de Steenplaetsstraat 6.

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

Onderzoek

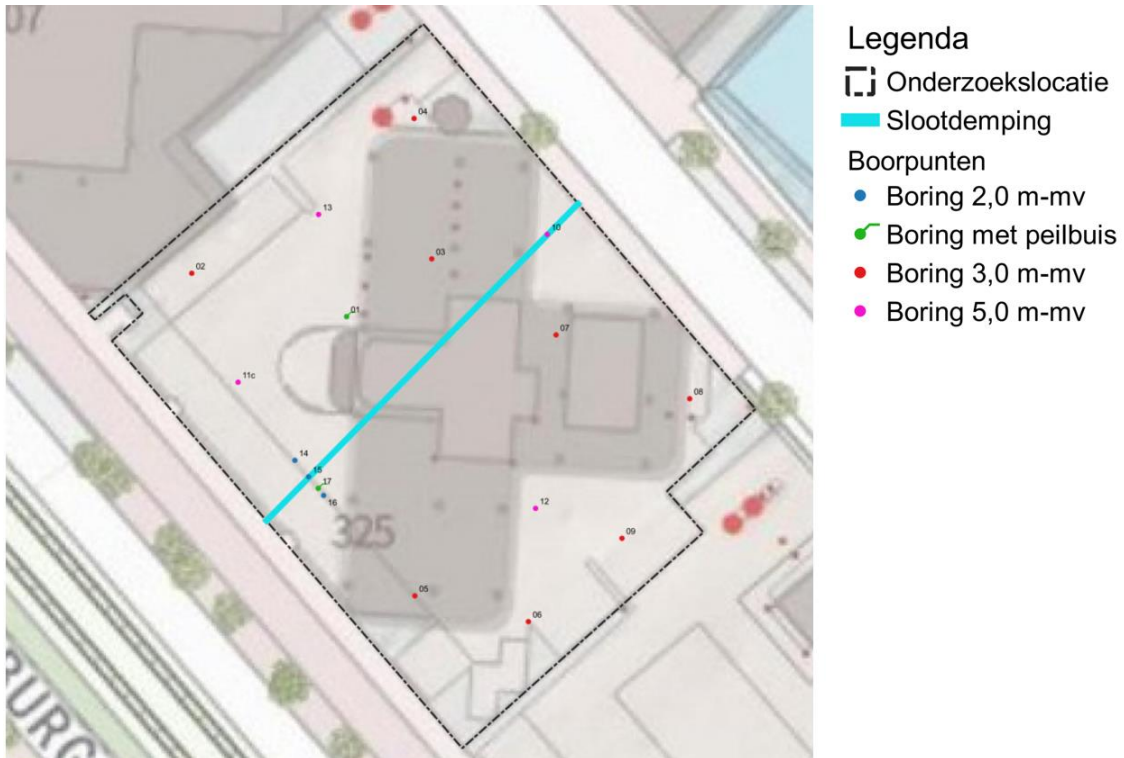
Verkennend bodemonderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door bureau IDDS (d.d. 09-07-2021). Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 7. Hierin is onderzocht wat de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie is.

Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. In het bureauonderzoek is informatie onderzocht die reeds beschikbaar was over het plangebied en de direct aangrenzende percelen. Daarnaast is door middel van boringen de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat de globale opbouw van de bodem ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie, gebaseerd op de boorstaten, bestaat vanaf het maaiveld tot 0,5 à 3,0 m – mv. uit zeer fijn zand. Hieronder bevindt zich klei tot de maximale einddieptes van de boringen (ca 5,0 m - mv.). Lokaal zijn in de ondergrond veenlagen waargenomen. Ter plaatse van diverse boringen (inclusief de locatie van de gedempte sloot) zijn bijmengingen met metselpuin waargenomen.

Op basis van de analyse- en toetsingsresultaten blijkt dat de metselpuinhoudende ondergrond sterk verontreinigd is met koper en/of PAK en licht verontreinigd is met diverse metalen, PAK (Polycyclische aromatische koolwaterstoffen), PCB (Polychloorbifenylnyl) en minerale olie. Mengmonster MM06 betreft de grond ter plaatse van de gedempte sloot.



Figuur 4.7: Boorpunten verkennend bodemonderzoek en locatie slootdemping (Bron: IDDS, 2021)

Aan het bemonsterde grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de desbetreffende streefwaarde. De concentraties van de overige onderzochte parameters zijn alle lager dan de betreffende streefwaarden.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om voorafgaand aan eventueel geplande grondwerkzaamheden een nader bodemonderzoek te verrichten naar de mate en omvang van de aangetroffen sterke verontreiniging met koper en PAK. Nader bodemonderzoek dient uitsluitsel te verschaffen omtrent het feit of er ten aanzien van de verontreiniging in de grond sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Naar aanleiding van het aantreffen van metselpuin dient de bodem te worden aangemerkt als asbestverdacht. Rekening dient te worden gehouden dat voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie / bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwbouw, een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707+C2;2017 dient te worden uitgevoerd.

Nader bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, is een nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd door bureau IDDS (d.d. 01-03-2022). Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 8.

Het doel van het nader bodemonderzoek is om uitsluitsel te verschaffen over de mate en omvang van de verontreiniging die is aangetroffen in het verkennend bodemonderzoek.

De aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend asbestonderzoek is het tijdens de werkzaamheden van het verkennend bodemonderzoek aantreffen van asbestverdachte bodemvreemde bijmengingen in de bodem. De doelstelling van het verkennend asbestonderzoek is om een uitspraak te doen over de aan/afwezigheid van asbest (verdenking) en, indien aanwezig, het bepalen van de aard en omvang van de bodemverontreiniging en een bepaling van het gehalte aan asbest.

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van het plaatsen van boringen op de locatie. In figuur 4.6 zijn de locatie van de boringen en asbest inspectiesleuven weergegeven

Grond, nader onderzoek PAK en koper

Vermoed werd dat de verontreiniging met PAK en koper bij boring 15 verband zou houden met de slootdemping en de grond waarmee het gedempt is. Derhalve zijn rondom boring 15 een viertal boringen uitgevoerd om de verontreiniging in horizontaal vlak te onderzoeken. Tevens is meer ten noordoosten op de locatie ter plaatse van de slootdemping een vijftal boringen uitgevoerd om te onderzoeken of hier ook sprake is van een verontreiniging met koper en/of PAK.

Rondom boring 15 zijn sterk verhoogde gehalten koper gemeten. Er zijn slechts lichte verhogingen PAK gemeten. Op het noordelijke deel zijn matige verhogingen koper en lichte verhogingen PAK gemeten.

Er is geen asbest aanwezig.



Figuur 4.8: Boorpunten nader onderzoek (bron: IDDS, 2022)

Het uitgevoerde nader bodemonderzoek is niet volledig afgerond omdat de verontreiniging door middel van extra boringen afgeperkt moet worden. Het terrein is ten tijde van het schrijven van het bestemmingsplan nog bebouwd. De aanvullende boringen moeten bij het nader onderzoek na sloop van de bebouwing worden uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit voldoende inzichtelijk gemaakt en de initiatiefnemer heeft de saneringskosten (worstcase) begroot in de business case. De sanering bestaat uit de voorbereiding en uitvoering. Er wordt een top laag ontgraafd en schoon zand wordt gestort. De inschatting van de saneringskosten is €114.000,-.

De ontwikkelaar heeft in haar begroting rekening gehouden met deze raming. Hiermee is de economische haalbaarheid van het project op dit punt geborgd.

Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse geen asbest aanwezig is, maar dat er wel sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met koper op het zuidelijk terreindeel. Hieruit blijkt dat nader onderzoek naar de verontreinigingen nodig is. Dit nader onderzoek wordt na de sloop uitgevoerd. In de kostenraming van de ontwikkelaar is rekening gehouden met de kosten ten aanzien van eventuele sanering.

Het aspect bodem vormt naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

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

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten significant kunnen verslechteren, of een verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland. Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken van het gebied.

Soortenbescherming

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

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

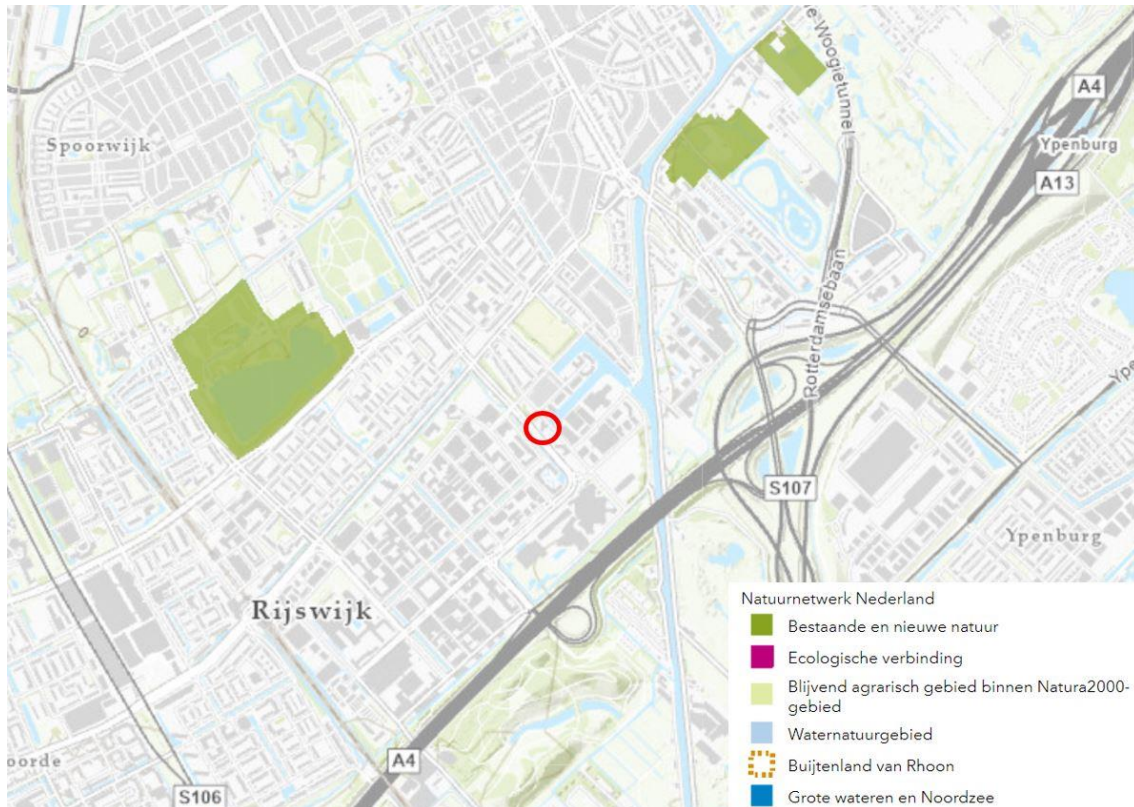
Onderzoek

Gebiedsbescherming en stikstofdepositie

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Westduinpark & Wapendal. Deze gebieden bevinden zich op circa 6,8 en 6,9 kilometer afstand (figuur 4.9). Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland-gebied (Landgoed Te Werve) bevindt zich op circa 1.000 meter van de beoogde bebouwing (figuur 4.10). Gelet op deze afstanden kunnen directe effecten zoals areaalverlies en versnippering hierdoor worden uitgesloten. Gezien de ontwikkeling en afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding in de natuurgebieden worden uitgesloten.



Figuur 4.9: Ligging plangebied (zwarte cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden



Figuur 4.10: Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland gebieden

In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op het aspect stikstof.

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkeling is het vanuit natuurwetgeving van belang om na te gaan of er door de werkzaamheden significant negatieve effecten op beschermde natuurwaarden optreden. Onderdeel van de planvorming is de sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw. Dit kan impact hebben op habitats van beschermde soorten. Daarom is een onderzoek uitgevoerd door Regelink Ecologie & Landschap (d.d. 01-10-2021). Op 30 augustus 2021 heeft het veldbezoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Hieruit blijkt dat:

- **Houtopstand**

Binnen het plangebied worden enkele vrijstaande bomen gekapt. De te kappen bomen maken geen deel uit van een houtopstand van meer dan 10 are en zijn ook geen onderdeel van een rijbeplanting van meer dan 20 bomen die uit andere soorten bestaan dan populieren en wilgen. De ingreep valt niet onder houtopstanden in de 'bebouwde kom Wet natuurbescherming'. In § 1.3 is de bescherming van houtopstanden toegelicht. Wel zijn er mogelijk gemeentelijk verordeningen van kracht, zoals het aanvragen van een kapvergunning.

Voor diersoorten is in onderstaande tabel een overzicht gegeven welke soorten mogelijk in het plangebied voorkomen. Hierin is ook weergegeven welke functie het plangebied kan hebben en of de beoogde ontwikkeling mogelijk effect heeft op deze soorten en/of sprake is van een overtreding op grond van de Wet natuurbescherming. In de laatste kolom zijn de vervolgstappen weergegeven.

Soort/soortgroep	Functie	Effecten tgv ingreep	Overtreding Wnb	Vervolgstappen
Algemene broedvogels	Leefgebied, nesten	Mogelijk	Ja, Vogelrichtlijn	Het groen verwijderen buiten het broedseizoen
Vleermuizen	Foerageergebied	Nee	Nee	n.v.t
Bunzing, wezel en hermelijn	Leefgebied, holen (muizen)	Mogelijk	Nee	Nee, wel geldt er altijd een zorgplicht
Konijn	Leefgebied	Nee	Nee	Nee, wel geldt er altijd een zorgplicht
Vos	Leefgebied	Nee	Nee	Nee, wel geldt er altijd een zorgplicht
Egel	Leefgebied, nest, verblijfplaats	Mogelijk	Nee	Nee, wel geldt er altijd een zorgplicht
Algemene soorten muizen	Leefgebied, holen	Mogelijk	Nee	Nee, wel geldt er altijd een zorgplicht

Tabel 4.9: Effectbeoordeling en overtreding van Wet natuurbescherming (Wnb). (bron: Regelink Ecologie & Landschap, 2021)

- Vogels

Vogels zijn beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn. In het plangebied zijn geen vogelsoorten te verwachten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd. Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat het aanwezige groen moet worden verwijderd buiten het broedseizoen. Wanneer het groen wordt verwijderd tijdens het broedseizoen kan dit leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen. Dit brengt de functionaliteit van de nesten in gevaar en dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van broedvogels onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met natuurinclusief bouwen. De rapportage 'Natuurinclusief bouwen Havenkwartier Rijswijk (TAUW, d.d. 22-12-2021)' vormt het toetsingskader en inspiratiebron voor het toepassen van maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen. In dit document zijn doelsoorten geformuleerd met bijbehorende maatregelen om deze aan te trekken in het gebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming geldt dat werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd moeten worden.

4.10 Stikstof

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming:

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

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

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

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

Onderzoek

Door Rho Adviseurs is een stikstofberekening uitgevoerd (Stikstofberekening Burgemeester Elsenlaan 325, 03-10-2024). Deze berekening is toegevoegd in bijlage 10. Met het rekenmodel Aerius (versie 2024) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij is de gebruiksfase berekend (na oplevering van de beoogde ontwikkeling). In de gebruiksfase kan stikstof worden uitgestoot door de uitstoot van gas en door de uitstoot van auto's ten gevolge van verkeersbewegingen. De beoogde ontwikkeling krijgt geen gasaansluiting hierdoor is enkel de verkeersgeneratie in de gebruiksfase meegenomen in de berekening. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is 1.380 mvt/etmaal (weekdag gemiddelde). Uit de berekening blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000 hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De beoogde herontwikkeling is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Daarnaast is door Kubiek ruimtelijke plannen een stikstofberekening uitgevoerd voor de aanlegfase (Burgemeester Elsenlaan 325 Rijswijk Stikstofdepositieberekening, 04-10-2024). Deze berekening is toegevoegd in bijlage 11. Met het rekenmodel Aerius zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de aanlegfase voor de stikstofdepositie binnen

Natura 2000 in beeld te brengen. In het model is het bouwverkeer en de inzet van mobiele werktuigen gedurende de sloop en de bouw ingevoerd.

Er wordt gebruik gemaakt van machines, maar er is ook een verkeersaantrekkende werking door bouwverkeer. De slooperperiode omvat 8 weken. Gerekend is op een bouwperiode van ongeveer 31 maanden. De gebouwen worden gebouwd middels een traditionele bouwmethode. Gezien de omvang van het initiatief, en de benodigde sloopwerkzaamheden, vinden de werkzaamheden plaats over meerdere jaren. De sloop/sanering van de bestaande bebouwing vindt plaats in 2025. De bouw van de nieuw te realiseren gebouwen vindt plaats in 2026 en 2027.

Bouwverkeer

Om de sloop en bouw mogelijk te maken zal er sprake zijn van bouwverkeer. Voor het eerste jaar wordt er gerekend op 600 ritten 'zwaar vrachtverkeer' en 1000 ritten 'licht verkeer'. Deze aantallen zijn gebaseerd op ervaringen met projecten van soortgelijke aard en omvang. De genoemde aantallen zijn verdubbeld ingevoerd (verkeer gaat heen én weer).

Voor zowel 2025 als 2026 wordt er gerekend op 1.600 vrachten 'zwaar vrachtverkeer' per jaar om materiaal naar de bouw te vervoeren. Daarnaast zal bouwend personeel zorgen voor 3.500 ritten met 'licht verkeer' per jaar. De aantallen zijn ruim ingeschat en verdubbeld ingevoerd (verkeer gaat heen én weer).

De bronlijn zal via de Koopmansstraat en de Handelskade aansluiten op de Burgemeester Elsenlaan. Deze weg wordt in zuidoostelijke richting vervolgd, waar het overgaat in de Veraartlaan.

Bij de kruising met de Diepenhorstlaan zal het verkeer de Diepenhorstlaan in zuidoostelijke richting volgen tot aan de op- en afritten van de A4. Hier gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

Voor de ritten licht verkeer is tevens uitgegaan van 1 koude start per voertuig, ervan uitgaande dat dit werkend personeel betreft die de gehele dag op locatie aanwezig zijn. Dit betreft het verkeersbewegingen van 'licht verkeer' per fase.

Inzet mobiele werktuigen

Om de sloop en bouw mogelijk te maken, zal gebruik gemaakt worden van mobiele werktuigen. Er is gerekend op de inzet van werktuigen zoals is opgenomen in bijlage 4, 5 en 6 van de stikstofberekening in bijlage 11. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de inzet per fase (sloop & bouw), en per bouwjaar.

Naast de inzet zoals is opgenomen in de bijlagen wordt er gebruik gemaakt van elektrisch materieel. Bij onderhavig initiatief zal onder andere de inzet van hijskranen volledig elektrisch zijn. Hierbij vindt er geen stikstofemissie plaats, waardoor dit materieel niet is ingevoerd.

Uit de berekening blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000 hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

De beoogde herontwikkeling is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

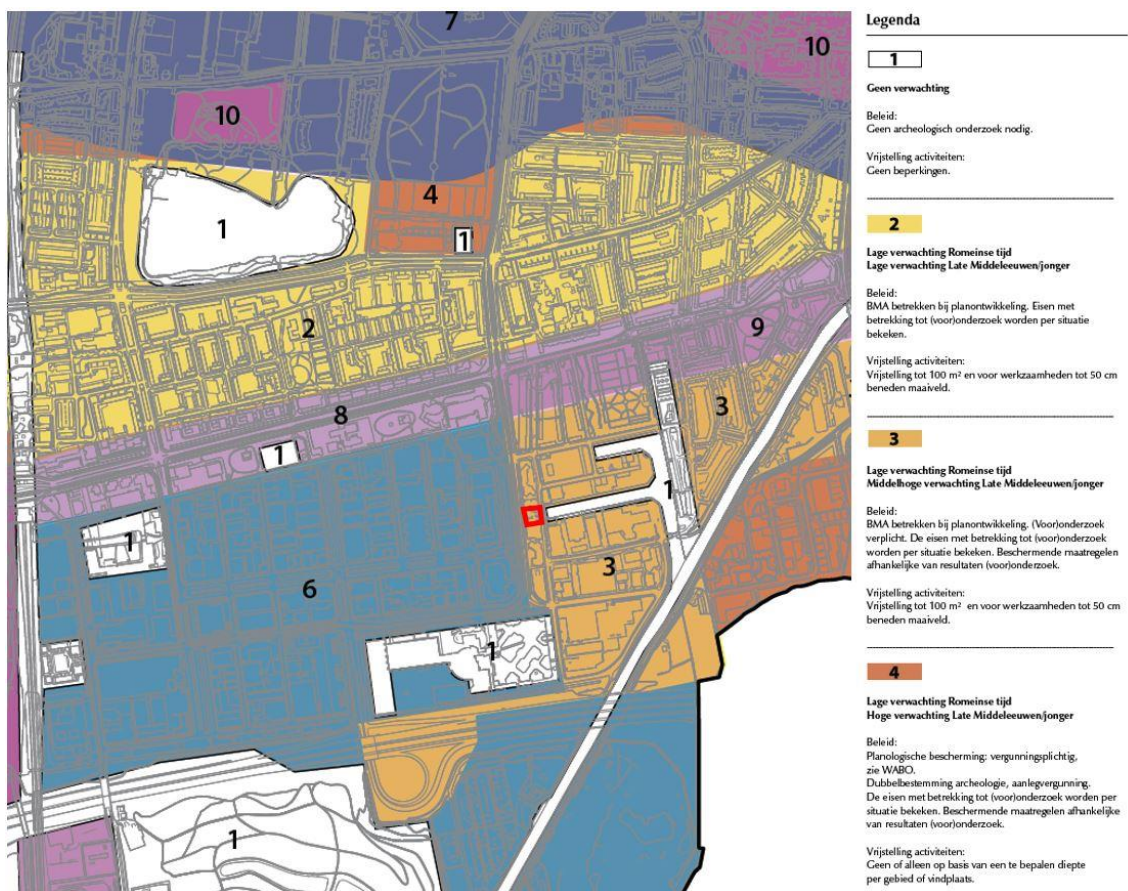
4.11 Archeologie

Toetsingskader

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1992) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag

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

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



Figuur 4.11: Uitsnede archeologische beleidskaart

Onderzoek

In het kader van de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Het Havengebied van Rijswijk (Z-H) *een archeologisch bureauonderzoek*, gemeente Rijswijk, J.M. Koot, juli 2019). In dit onderzoek (bijlage 1) wordt niet specifiek ingegaan op het plangebied De Havenmeester. Het geeft een algemene beschrijving van het Havenkwartier.

Het Havengebied ligt in een zone waar archeologische resten zijn te verwachten. Deze resten dateren van de Romeinse Tijd (eerste - derde eeuw na Chr.) en de Late Middeleeuwen en jonger.

Deze bevinden zich in de top van het Laagpakket van Walcheren. Dit niveau bevindt zich direct onder de bouwvoor en ophogingslagen. Op een dieper niveau, in het Laagpakket van Wormer, kunnen prehistorische duinen met bewoningssporen aanwezig zijn. Een eerder booronderzoek in het westelijk deel van de Landtong leverde aanwijzingen op voor zo'n duin. Dergelijke sporen zijn te verwachten beneden een diepte van 2,8 m - NAP. Voor het dieper in de ondergrond gelegen

Niveau A (Prehistorie) met resten uit de Prehistorie is het opsporen van duinen door een booronderzoek de 'next-best' oplossing. Indien een duin wordt aangetroffen, is nader onderzoek nodig om vast te stellen of bewoningssporen aanwezig zijn. Op enkele locaties binnen het Havengebied heeft dit onderzoek weinig zin meer, namelijk waar in het verleden eerder graafwerk tot onder dit niveau is gedaan: bijvoorbeeld parkeergarages en de havenbekkens.

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

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

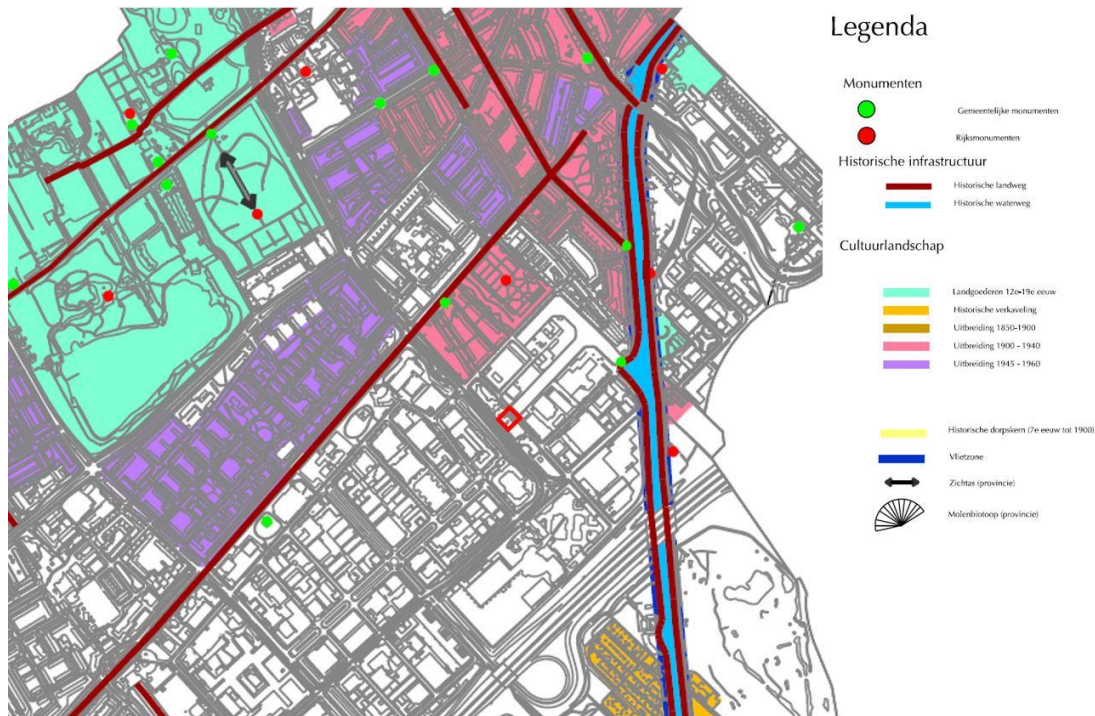
Conclusie

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

4.12 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de Erfgoedwet zijn de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. In de gemeentelijke nota 'Tussen oud en nieuw: Actualisering nota cultureel erfgoed' zijn ook cultuurhistorische waardenkaarten opgenomen. In deze nota zijn diverse gebieden/structureren beschreven die vanuit het oogpunt van cultuurhistorie waardevol zijn. Figuur 4.11 geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weer.



Figuur 4.12: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met het plangebied

Onderzoek

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

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan

Hoogheemraadschapsbeleid

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 10 maart 2022 vastgesteld en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen Delfland neemt om met uitdagingen als klimaatverandering, verstedelijking, energietransitie, arbeidsmarkt en digitalisering om te gaan en zo het gebied veilig en leefbaar te houden. Deze uitdagingen zorgen ervoor dat ze flexibel moeten blijven, moeten innoveren, samenwerken en anticiperen op de veranderende omgeving. Delfland wil bijvoorbeeld wateroverlast als gevolg van extreem weer zoveel mogelijk voorkomen en de invloed van droogte op de hoeveelheid zoetwater verminderen. In het waterbeheerprogramma staat de missie van het Hoogheemraadschap van Delfland centraal, deze is: 'droge voeten, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater'. Hierbij zijn de aspecten duurzaam circulair, waterkwaliteit, samenwerken en financiën leidend. In het waterbeheerprogramma zijn 32 thema's opgesteld met de doelen, ambities en maatregelen. Het programma is te vinden op <https://wbp6.dpipreview.nl/>.

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



Figuur 4.13: Uitsnede legger met plangebied rood omkaderd (bron: Hoogheemraadschap Delfland)

Gemeentelijk beleid

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

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Koopmansstraat in Rijswijk. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een kantoorgebouw en is nagenoeg volledig verhard.

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 de Aalkeet-Buitenpolder in peilgebied GPG2006PSH I noord (maatgevend peil -1,19 NAP m) en GPG2007BZM I-a (maatgevend peil -0,43 NAP m). De gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied is 0,4 NAP m. Het gebied heeft een gemiddelde drooglegging van 0,83 meter.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Ten noordoosten van het plangebied is een secundaire watergang aanwezig (zie figuur 4.12). Dit is een van de insteekhavens van het havengebied.

Veiligheid en waterkeringen

Langs de noord en oost rand van het plangebied loopt een regionale waterkering (zie figuur 4.12). De waterkering inclusief beschermingszone hebben in het bestemmingsplan Plaspoelpolder een dubbelbestemming waterstaat – waterkering. Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor werkzaamheden in deze zone dient een vergunning op basis van de 'Keur' aangevraagd te worden.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van een kantoorpand tot een woon gebied.

Grondwater

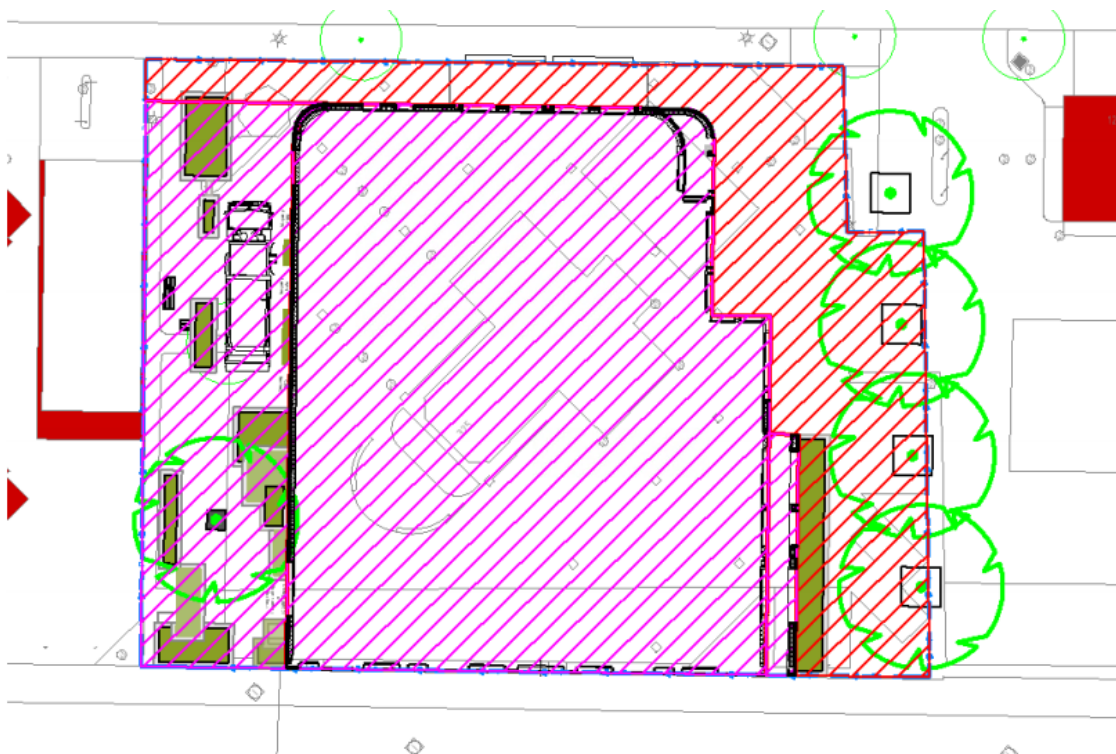
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het grondwater.

Het waterschap adviseert een drooglegging van 1,2 meter met een minimum van 1,0 meter en de gemeente eist een drooglegging van 1,3 meter.

Uit beschikbare bodemonderzoeken kan opgemaakt worden dat het grondwaterpeil ca. 1,0 meter minus maaiveld is. Het gemiddelde maaiveld op locatie is 0.45+ NAP. Dit geeft een grondwaterpeil van 0.55- NAP. De toekomstige bebouwing zal een vloerpeil hebben wat minimaal ca. 0.3 meter hoger ligt dan de as van de Koopmansstraat (0.45+ NAP). Dit geeft een peil van 0.65+ NAP en daarmee een drooglegging van ca 1.3 meter. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de, door Delfland en de gemeente, geadviseerde droogleggingseis.

Waterkwantiteit

Conform de Handreiking watertoets van het Hoogheemraadschap Delfland (2020) geldt als richtlijn voor het watersysteem het 'standstill beginsel'. Dit betekent dat de ontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag leiden en bij voorkeur ook zo wordt ingericht dat schade en overlast bij hevige buien en droogte wordt voorkomen. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard.



Figuur 4.14: Plangebied met in paars het privaat deel en rood het openbare deel (bron: Fagus)

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.725 m². Hiervan is 979 m² dakoppervlak en 746 m² openbare ruimte en private buitenruimte. Dit is weergegeven in figuur 4.14.

In de wateropgave is de watersleutel toegevoegd. Uit de watersleutel blijkt dat in het plangebied minimaal 15,1 m³ aan tijdelijke berging van het regenwater moet worden gerealiseerd.

De wateropgave vanuit het convenant klimaatadaptief bouwen is hoger dan de wateropgave die voorkomt uit de watersleutel. Voor dit project wordt een N1 bui aan maatgevende bui genomen voor het berekenen van de waterberging. Dit zorgt ervoor dat hier voor 86,25 m³ aan waterberging gerealiseerd moet worden. Deze berging kan binnen het plan gerealiseerd worden op privaat terrein. Hiervoor zijn diverse oplossingen, bijvoorbeeld:

Aquaflow

De eerste optie die aangedragen wordt is de aquaflow. De aquaflow is een waterbergende constructie onder straatwerk en parkeervakken dat ook direct als fundatie voldoet. De totale fundatieconstructie van de aquaflow heeft een minimale dikte van 35 cm. Van deze 35 cm heeft 14 cm een bergende functie. Dit komt neer op een berging van 140 liter per vierkante meter. Hemelwater vanaf het pand en vanaf het straatwerk kan direct op de aquaflow aangesloten worden, waarna het verder (vertraagd) afgevoerd kan worden in de ondergrond of met een overstort richting de hemelwaterafvoer. Indien de aquaflow toegepast wordt moet om de 86,25 m³ water op te vangen een berging worden aangebracht van 616 m². Maar door de hoogte van het pakket te vergoten naar circa 28 centimeter kan het aantal benodigde vierkante meters teruggebracht worden naar 320 m².

Krattenconstructie

Voor een krattenconstructie wordt een minimale constructie van 50 cm aangehouden. Hiervan kan 40 cm aangehouden worden als waterbergende functie. Dit houdt in dat per vierkante meter 400 liter water opgevangen kan worden. Indien de krattenconstructie toegepast wordt is er minimaal een bergingsoppervlak benodigd van 215 m². Aandachtspunt is dat kratten niet direct op de het straatwerk aangebracht kunnen worden, waardoor de kratten dieper aangebracht

moeten worden en mogelijk in het grondwater aangebracht moeten worden.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van de bestaande regionale waterkeringen. Voor ontwikkelingen in deze zones moet een vergunning op basis van de keur aangevraagd worden. Dit beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid (door faalmechanismen) worden aangetast. Daarnaast is dit nodig om de inspectie, beheer en onderhoud niet te belemmeren. De dubbelbestemming waterstaat – waterkering is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Er worden geen voorzieningen aangelegd onder het maaiveld niveau. De fundering van het gebouw uiteraard wel, maar deze ligt deels in de beschermingszone en kan conform de Beleidsregels medegebruik waterkeringen van het Hoogheemraadschap van Delfland gerealiseerd worden.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

Afvalwaterketen en riolering

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

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

Verordening afvoer hemelwater Rijswijk 2022

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

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

- a. binnen een ledigingstijd van 1 tot 2 dagen als het opgevangen hemelwater niet is bedoeld voor hergebruik;
- b. binnen een ledigingstijd van 3 tot 4 dagen als het opgevangen hemelwater is bedoeld voor hergebruik en de hemelwaterberging niet is voorzien van een geautomatiseerd systeem; of
- c. tijdig voor de eerstvolgende bui, als het opgevangen hemelwater is bedoeld voor hergebruik en de hemelwaterberging is voorzien van een geautomatiseerd systeem.

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. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone

voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

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

4.14 Duurzaamheid

Toetsingskader

Nationaal klimaatbeleid

Nederland heeft zich verbonden aan verschillende internationale afspraken.

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

Nationale doelen voor terugdringen van broeikasgassen

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

- 49% minder CO₂-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. Om dit doel te halen, hebben de overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties een Klimaatakkoord gesloten. Er staan ook afspraken in die partijen onderling hebben gemaakt.
- 95% minder CO₂-uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990.
- De Nederlandse staat moet eind 2020 ten minste 25% minder broeikasgassen uitstoten ten opzichte van 1990 (redactioneel: eind 2020 is 25,4% minder uitstoot behaald).

Klimaatakkoord

In het Klimaatakkoord staan afspraken met 5 sectoren over de maatregelen die deze sectoren de

komende 10 jaar en in de jaren daarna gaan nemen om de klimaatdoelen te halen. Deze sectoren zijn gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik, elektriciteit, industrie en mobiliteit. Relevant voor het plan zijn:

- Gebouwde omgeving: In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen van het aardgas af zijn. Dat betekent isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.
- Mobiliteit: In 2050 stoot het Nederlands verkeer en alle transport geen schadelijke uitlaatgassen en CO₂ meer uit. Verkeer en transport kunnen schoner, én ook slimmer. Zo wordt ook de bereikbaarheid en de toegankelijkheid voor iedereen beter. Dit kan door voertuigen en infrastructuur, zoals wegen, spoor en vaarwater, optimaal te gebruiken. Elektrisch vervoer en aandrijving met duurzame waterstof is daarbij belangrijk.
- Elektriciteit: In 2030 wil Nederland 70% van alle elektriciteit opwekken met windturbines op

zee en op land en zonnepanelen op daken en in zonneparken. In 2050 wil Nederland helemaal geen fossiele brandstoffen, zoals aardgas en steenkool, gebruiken. Er is nog veel te doen om dat te bereiken, want in 2018 kwam nog maar 7,2% van alle elektriciteit uit duurzame bronnen. Tegelijk groeit de vraag naar elektriciteit.

Gemeentelijk beleid

Duurzaamheidsagenda 2020: Op weg naar een duurzaam Rijswijk

Op 1 november 2011 is het duurzaamheidsplan: 'Duurzaamheidsagenda 2020: Op weg naar een

duurzaam Rijswijk' vastgesteld door de raad. In 2020 wil de gemeente Rijswijk een groene, schone en milieuvriendelijke gemeente zijn.

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

Meerjarenactieplan Duurzaamheid 2016

In augustus 2016 stelde het college het Meerjarenactieplan 2016-2018 vast als aanvulling op de eerdere duurzaamheidsagenda 2020. Motto: "Duurzaamheid is geen keuze meer".

Duurzaamheid gaat over een aangename leefomgeving en de manieren waarop wij daar samen met onze inwoners, instellingen en bedrijven aan bouwen. Dit meerjarenactieplan dient dan ook als basis voor de dialoog met de omgeving.

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

1. Energieverbruik verminderen:
 - Stimuleren energiebesparende maatregelen.
 - Stimuleren gebruik van duurzame energie.
 - Bevorderen duurzame mobiliteit.
2. Biodiversiteit vergroten:
 - Zorgen voor meer variatie in het stedelijk groen (openbaar en privé) en rekening houden met de meerwaarde van groen voor vogels, insecten en andere dieren.
 - Verbeteren kwaliteit openbaar groen + ontwikkelen stadsnatuur.
 - Vergroten/behoud van de kwantiteit van het (openbaar) groen.
3. Milieukwaliteit (lucht en geluid) verbeteren:
 - Verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving door geluidshinder terugdringen + bijdragen aan een schonere en gezondere lucht.
 - Terugdringen van geluidhinder in woningen door geluidreducerende maatregelen aan de bron.
 - Luchtkwaliteit verbeteren door vervuilende vrachtauto's uit de stad te weren en schone, zuinige en stille vervoerswijzen te bevorderen.
4. Klimaatbestendig maken van de stad:
 - Aanpassingen doen in het watersysteem vanuit de gemeentelijke zorgtaken. voor: inzamelen & transport van afvalwater; inzamelen & verwerking van hemelwater en aanpak/voorkomen van problemen met grondwater.
 - Samen met het Hoogheemraadschap van Delfland de chemische en ecologische waterkwaliteit verbeteren.
 - Zoeken naar ruimte voor water volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren.

5. Afvalstromen verminderen:

- Verbeteren van de huishoudelijke afvalscheiding door burgers.
- Te zorgen dat de inzamelvoorzieningen voor omgekeerd-afval-inzamelen op orde, voldoende aanwezig en laagdrempelig zijn.
- Door zwerfafval te voorkomen en op te ruimen.

Duurzaamheid kan gegeroepeerd worden onder drie pijlers:

1. Energietransitie
2. Klimaatadaptatie
3. Circulaire economie

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

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

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

1. Energietransitie

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

In het klimaatakkoord is bepaald dat in 2030 70 procent van alle elektriciteit uit hernieuwde bronnen moet worden gewonnen en in 2050 alle woningen en gebouwen klimaatneutraal moeten zijn. Het betekent onder meer dat de hele gemeente dan aardgasvrij moet zijn. De impact op de samenleving is enorm. Op veel concrete vragen kan op dit moment nog geen antwoord worden gegeven. Wel zijn in het Basisdocument diverse kaders in beeld gebracht, op wettelijk, financieel, juridisch en economisch vlak.

Daarnaast zijn de uitgangspunten bepaald, die de transitie de komende decennia in goede banen

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

Energieprestatie - BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen

vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

2. Klimaatadaptatie

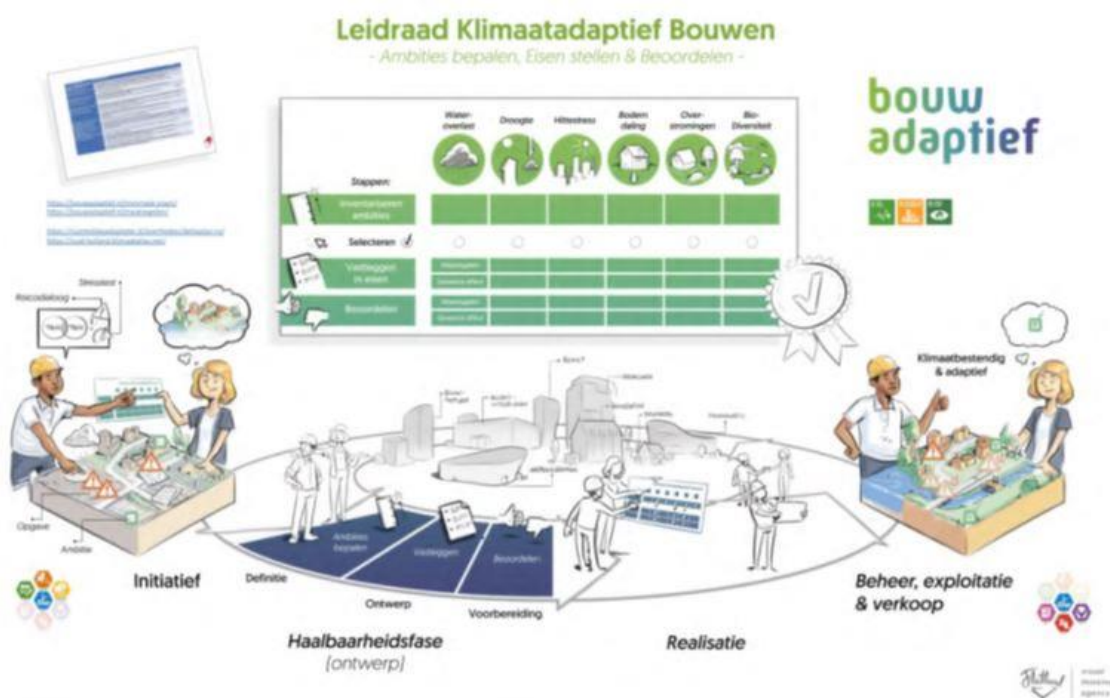
Het klimaat verandert. Niet alleen stijgt de zeespiegel, maar extremere weertypen komen steeds vaker voor zoals langdurige droogte of extreme regenval. We werken daarom hard om verdere verandering van het klimaat door de energietransitie te beperken. Tegelijkertijd is het nodig om ons aan te passen aan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

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Zuid-Holland wil voorop lopen op het gebied van klimaatadaptief bouwen. In 2018 is het Convenant

Klimaatadaptief Bouwen opgesteld dat ondertekend is door diverse partijen, zoals bouwbedrijven,

gemeenten (waaronder Rijswijk), de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. Vanuit het convenant wordt gezamenlijk opgetrokken om de Zuid-Hollandse delta zo adaptief mogelijk te maken. Het convenant stimuleert partijen om klimaatadaptief te bouwen en biedt daarvoor allerlei ondersteuning aan. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling en overstromingen en het vergroten van de biodiversiteit bij bouwopgaven.



3. Circulaire economie

De Rijksoverheid werkt via het programma 'Nederland Circulair in 2050' aan een volledig circulaire Nederlandse economie. Op weg daar naar toe, wil Nederland in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen met 50% reduceren. Het programma bouwt voort op een programma als VANG (Van Afval Naar Grondstof). VANG richt zich op preventie (het voorkomen van afval),

afvalscheiding en het terugdringen van restafval bij huishoudens en bedrijven. In 2017 hebben maatschappelijke partners (bedrijven en kennisinstellingen) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) het Grondstoffenakkoord ondertekend. Dit akkoord is gericht op het bereiken van een schaa sprong in de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Daarmee levert het een bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van het klimaatakkoord.

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

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

Onderzoek

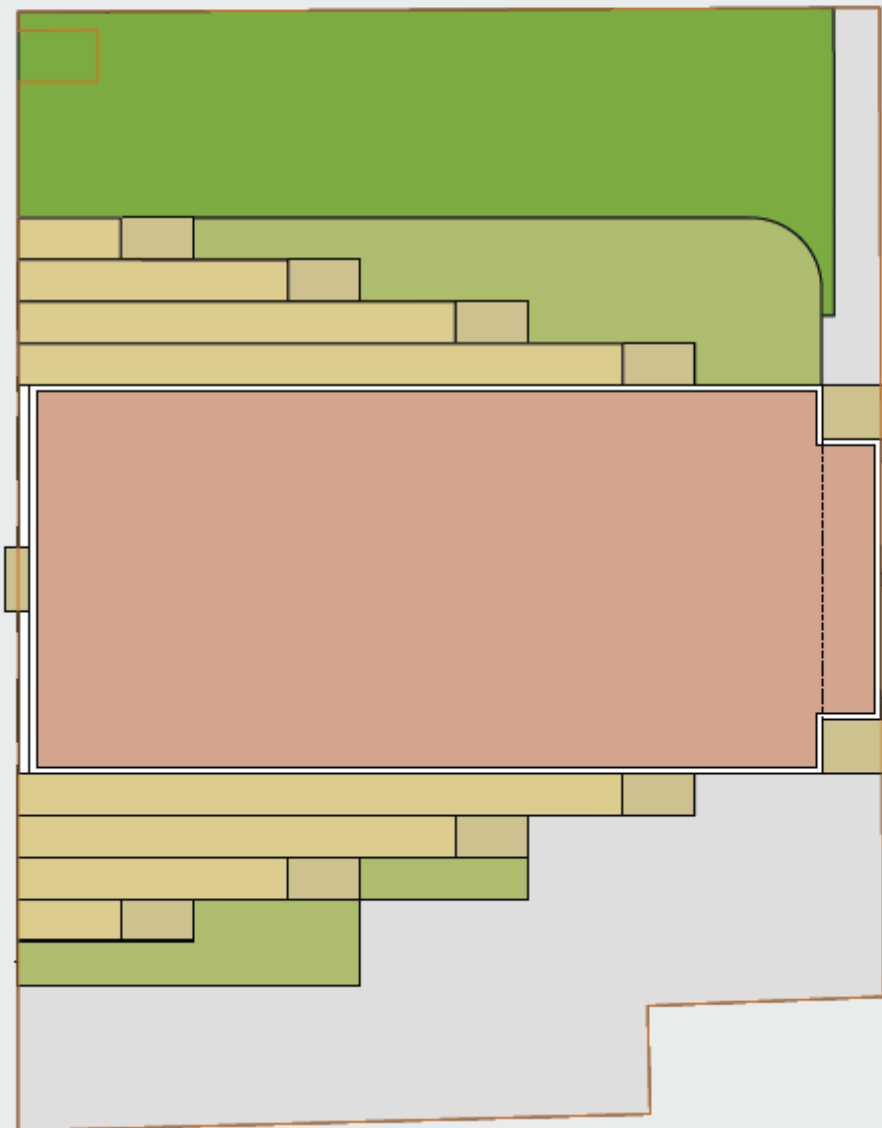
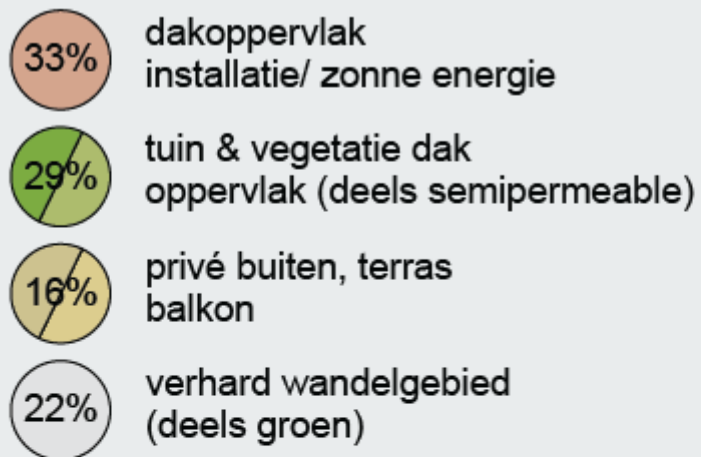
Aan de hand van de drie pijlers wordt ingegaan op de maatregelen binnen het plangebied:

1. Energietransitie (ambitie: energieverbruik verminderen)

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

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

In het ontwerp van het gebouw wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Dit is toegelicht in bijlage 6 bij de regels. Met bijvoorbeeld maatregelen als groen op gebouwen en waterberging in de gebouwde omgeving wordt hittestress ingeperkt, overlast door hoosbuien verminderd en wordt een bijdrage geleverd aan stadsnatuur. Onderstaand figuur geeft de percentages van de kavel voor nuttig en groen gebruik weer. Daar waar mogelijk wordt de buitenomgeving zo groen mogelijk ingericht met zo min mogelijk verharding. De bestrating is deels doorlatend (semi-permeable) en algemene dakvlakken, die niet benut worden door zonnepanelen en installaties, worden als vegetatiedak uitgevoerd.



Figuur 4.15: Percentages gebruik plangebied

Het hemelwater dat op het kavel en dakoppervlak valt wordt geborgen op eigen terrein en vervolgens vertraagd afgevoerd op het gemeentelijk hemelwaterafvoer systeem. De berging op het kavel moet 24 uur na het einde van een regenbui weer volledig beschikbaar zijn. Onderstaand figuur geeft weer hoe de doorgang tussen Burgemeester Elsenlaan 325 en 321 kan worden uitgevoerd met deels halfopen bestrating.



Figuur 4.16: Weergave halfopen verharding

Natuurinclusiviteit

Op basis van de rapportage van Tauw (Bijlage 13) is onderzocht hoe natuurinclusief bouwen kan worden toegepast. In voorliggend plan worden nestkasten voor de huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis ingebouwd. Voor de huismus worden nestkasten rond de 1^e en de 2^e bouwlaag geplaatst. De kasten voor de gewone dwergvleermuis worden rond de 2^e bouwlaag geplaatst en net iets daarboven. De kasten voor de gierzwaluw worden vrij hoog geplaatst tot maximaal 40 meter hoogte.

Het toepassen van duurzaamheid in het bouwplan is in de regels van dit bestemmingsplan verwerkt door middel van specifieke bouwregels (artikel 3.8).

3. Circulaire economie (ambitie: afvalstromen verminderen)

Het plan geeft invulling aan de ambitie om circulariteit te bevorderen door het huidige gebouw zo optimaal mogelijk te hergebruiken door bij het slopen van het gebouw deze materialen te hergebruiken. Een groot gedeelte wordt hergebruikt in het nieuwe gebouw. Indien dit niet mogelijk is wordt er gekeken naar ontwikkelingen die de vrijgekomen materialen wel kunnen gebruiken. Daarnaast gaat de circulaire economie ook over het delen van eigendom. De

ontwikkeling draagt bij aan dit aspect door in het mobiliteitsplan gebruik te maken van deelauto's. Daardoor zijn minder eigen auto's nodig.

4.15 Bezinning

Toetsingskader

Bij een nieuwe ontwikkeling moet inzicht gegeven worden in de effecten op de bezinning van en

de schaduwwerking op de omliggende (bestaande) woningen. Er gelden in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezinning danwel schaduwwerking van bestaande bebouwing. Gemeenten zijn vrij om in ruimtelijke procedures hun eigen eisen te stellen aan de bezinning. In dat kader wordt meestal aangehaakt bij de TNO-normen voor bezinning met daarin twee beoordelingskaders.

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

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

In het ontwikkelkader is opgenomen dat de hoogteaccenten in het Havenkwartier moeten voldoen aan de strenge TNO-norm, voor zover deze uitstijgt boven de bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan.

Middels een uitgebreide bezonningsstudie waarin ook het beoogde plan van Burgemeester Elsenlaan 329 (Urban Parks) is meegenomen, is aangetoond dat de strenge TNO-norm niet voor alle woningen gehaald kan worden. In een integrale afweging waarin het belang van de toekomstige bewoners van het beoogde plan, de grote behoefte aan woningen, duurzaamheid en kwaliteit voor de omgeving zijn bekeken is besloten om af te wijken van de strenge TNO-norm en te toetsen aan de lichte TNO-norm.

Lichte TNO-norm

Een woning krijgt de waardering voldoende wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden). Als beoordelingspunt geldt het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. De twee uur zon hoeven niet aansluitend plaats te vinden en de bezinning op de voor- en achtergevel mogen bij elkaar opgeteld worden.

Onderzoek

Voor de ontwikkeling van Burgemeester Elsenlaan 325 is een bezonningsstudie uitgevoerd door SIMSTUDIO International Consultants (d.d. 26-04-2022). Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 14.

Het effect van het bouwplan wordt vergeleken met de huidige bouw mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt zodat getoetst kan worden of er spraken is van een verbetering dan wel verslechtering.

De beoordeling wordt uitgevoerd per appartement op basis van zon op de gevel.

Er zijn twee woongebouwen waarop de geplande woontoren effect heeft op de bezinning, dit zijn:

- Het gebouw aan de Burgemeester Elsenlaan 321, welke getransformeerd wordt naar woningen.
- Het gebouw aan de Koopmansstraat 1, welke al een wooncomplex is.

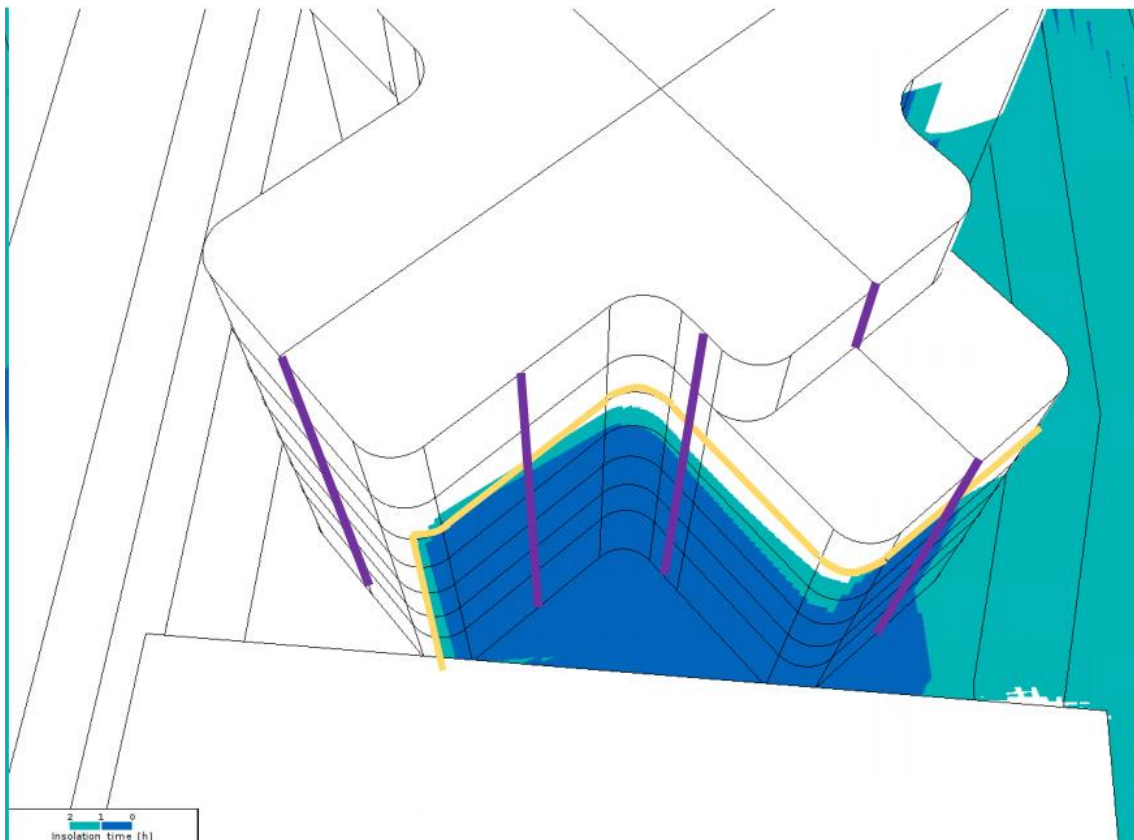
Burgemeester Elsenlaan 321

Er is een effect van de voorgestelde woontoren op de bezonning van Burgemeester Elsenlaan 321. Dit is weergegeven in figuur 4.18.

De gele lijn in de het figuur geeft aan tot waar minder dan 2 uur zon wordt ontvangen uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Met paarse verticale lijnen zijn de appartementsgrenzen aangegeven. Wit gekleurde vlakken ontvangen meer dan 2 uur zon, azuurblauw ontvangt 1 tot 2 uur zon en blauw waar minder dan 1 uur zon ontvangen wordt. Alle woningen voldoen aan de norm met uitzondering van 1 appartement, deze ontvangt 1 uur en 46 minuten zon.

Daartegenover is er een verbetering voor 4 woningen zichtbaar die met het plan die met het plan wel voldoen aan de norm. Daarmee vindt er een verbetering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Hierbij dient eveneens opgemerkt te worden dat er op 25 februari wel 2 uur bezonning gehaald wordt voor alle appartementen. Gezien er effectief 3 appartementen meer voldoen aan de lichte TNO norm wordt geconcludeerd dat de voorgestelde woontoren een positieve uitwerking heeft op de bezonning van Burgemeester Elsenlaan 321.



Figuur 4.17: Bezonning van Burgemeester Elsenlaan 321 bij vigerend bouwplan Burgemeester Elsenlaan 325



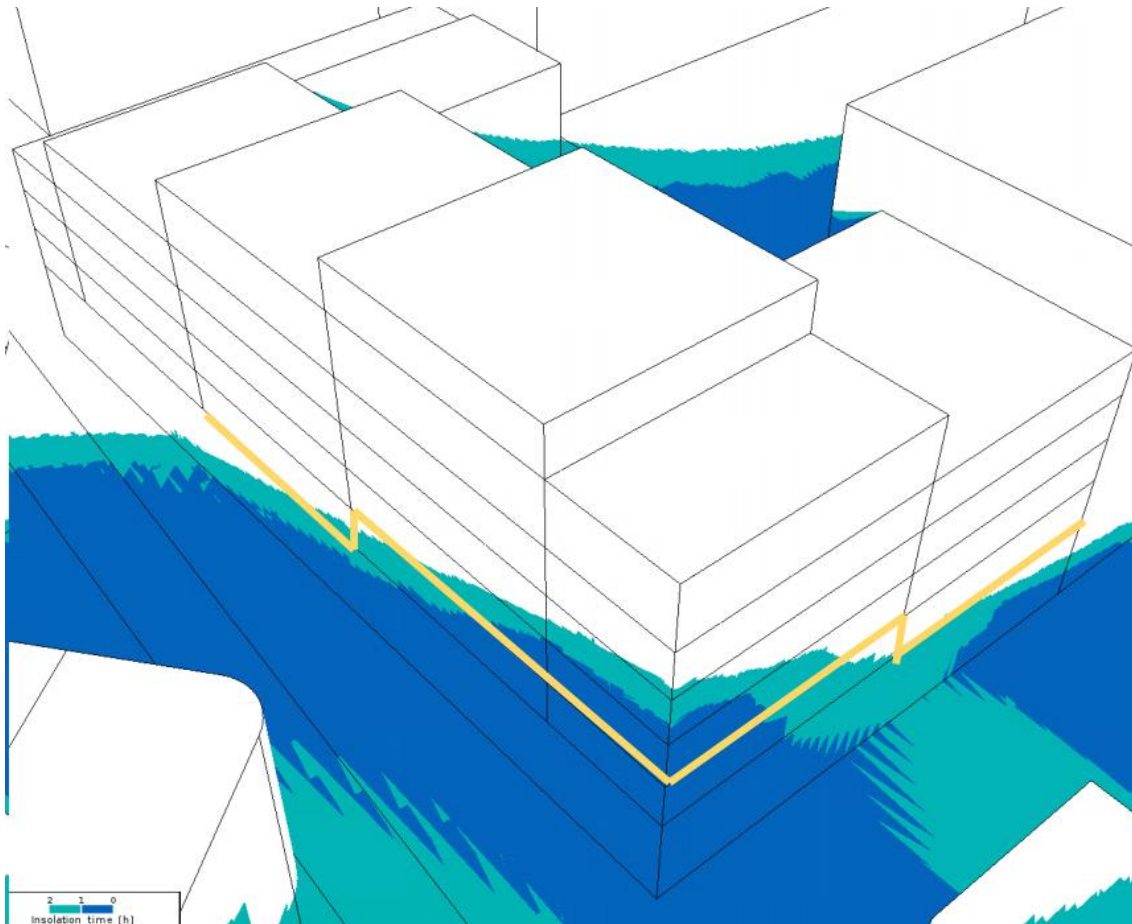
Figuur 4.18: Bezinning van Burgemeester Elsenlaan 321 bij voorgesteld bouwplan Burgemeester Elsenlaan 325

Koopmansstraat 1

Figuur 4.19 toont het berekeningsresultaat voor de appartementen aan Koopmansstraat 1. De gele lijn geeft aan tot waar minder dan 2 uur zon wordt ontvangen uitgaande van het vigerende bestemmingsplan. Met paarse verticale lijnen zijn de appartementsgrenzen aangegeven. Wit gekleurde vlakken ontvangen meer dan 2 uur zon, azuurblauw ontvangt 1 tot 2 uur zon en blauw

waar minder dan 1 uur zon ontvangen wordt.

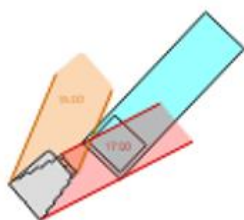
Het is wel zichtbaar dat de voorgestelde woontoren effect heeft op de 3 woningen aan de Koopmansstraat 1. Deze woningen blijven wel voldoen aan de richtlijn gesteld in de lichte TNO norm.



Figuur 4.19: Bezinning van Koopmansstraat 1 bij voorgesteld bouwplan Burgemeester Elsenlaan 325

Waterplein

Het ontwikkelkader stelt ook randvoorwaarden aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Aan het einde van de lange haven is een potentieel verblijfsgebied opgenomen in de vorm van een waterplein. Aangegeven verblijfsplekken dienen voldoende zon te hebben op de tijdstippen 12.30, 13.00 en 15.00. In ontwikkelkader wordt geen onderscheid gemaakt in de seizoenen en wanneer de temperatuur dusdanig is dat het ook comfortabel is om buiten te zitten. In het onderzoek is daarom 21 april als vroegste moment aangenomen. De impact van een hoogte accent, en daarmee de beoogde ontwikkeling, op het waterplein is onderzocht. De visuele weergave is hieronder te zien. Conclusie is dat het beoogde bouwplan voldoet aan 2 van de drie momenten op 21 april. Indien het moment 21 juni wordt aangenomen voldoet het bouwplan aan alle drie de momenten. In de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte en met name de definitieve ligger en vorm van waterplein zal rekening worden gehouden met deze bevindingen.



21 april

Zonlicht Kop van de Lange Haven

12:30	Ja
15:00	Ja
17:00	Nee

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn de effecten op de bezonning aanvaardbaar en staat het aspect bezonning de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.16 Windhinder

Toetsingskader

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

Deze indeling is terug te vinden in figuur 4.31. Aan de hand van de kans op overschrijding van de grenswaarde voor windhinder wordt bepaald in welke klasse een locatie valt. Afhankelijk van het gebruiksdoel van de locatie wordt een bepaalde klasse gekarakteriseerd als goed, matig of slecht.

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

Tabel 4.7: Classificering van het lokale windklimaat voor windhinder

Als richtwaarden voor het windklimaat wordt het volgende aangehouden:

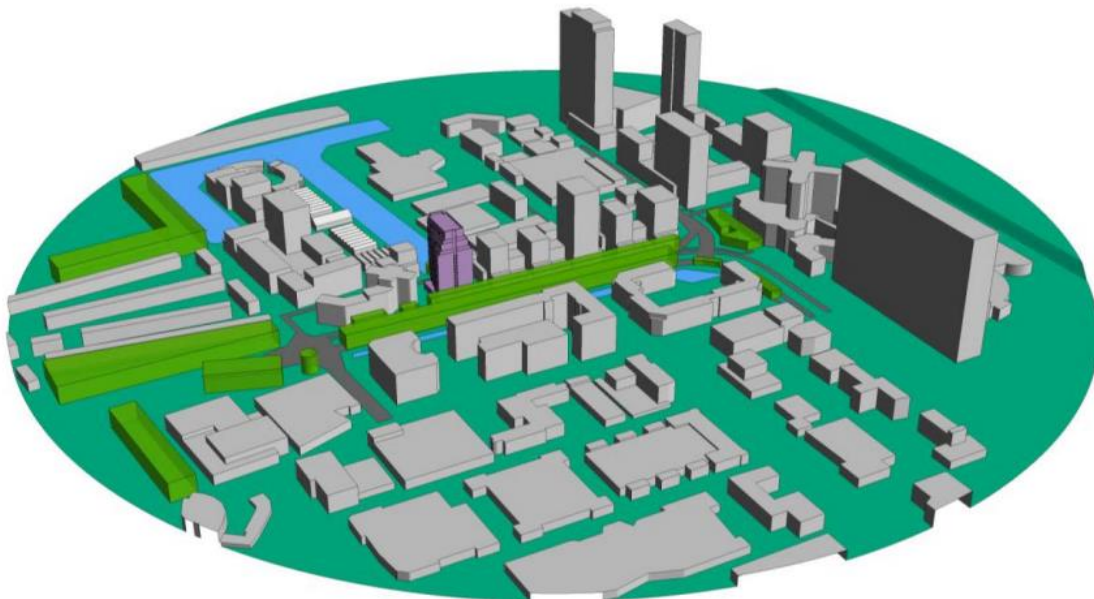
- Op locaties met voor voetgangers een verkeersfunctie dient windhinder bij voorkeur klasse A, B of C te zijn. Klasse D biedt een matig niveau. Klasse E biedt een slecht niveau en dient vermeden te worden.
- Op locaties die gezien kunnen worden als verblijfsgebied voor voetgangers, bijvoorbeeld een winkelstraat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

Normstelling Havenkwartier

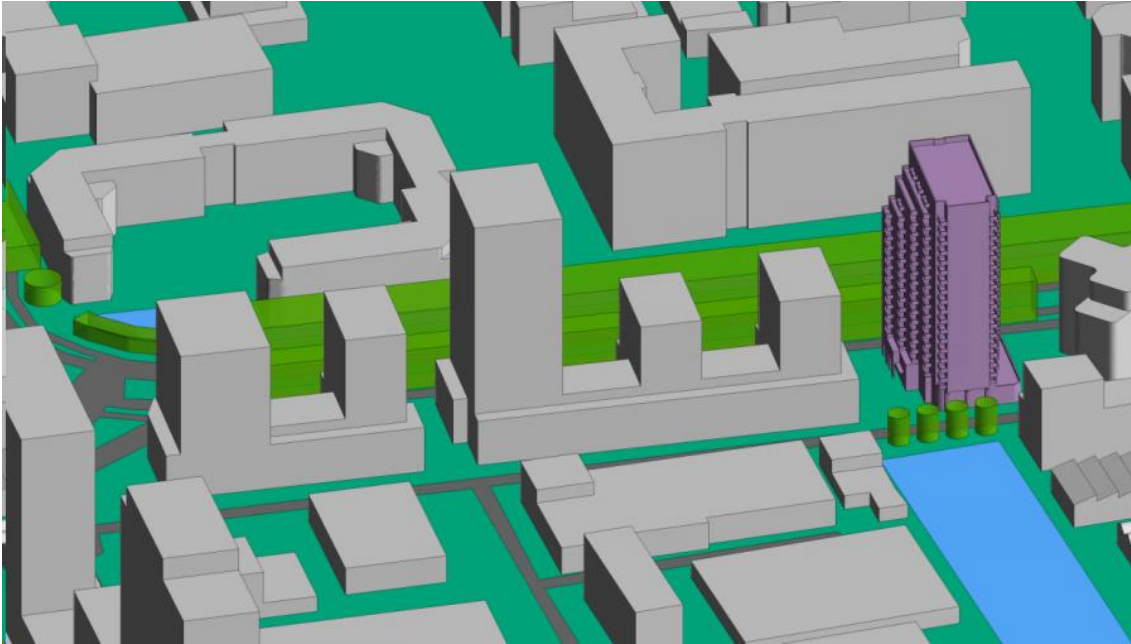
In het ontwikkelkader Havenkwartier is bepaald dat een basiskwaliteit qua windhinder wenselijk is. Hierbij wordt in het overgrote gedeelte van het gebied 'doorlopen' en 'slenteren' goed tot matig gewaardeerd volgens de normstelling NEN 8100:2006.

Onderzoek

Voor de ontwikkeling van Burgemeester Elsenlaan 325 is een windhinderonderzoek uitgevoerd door SIMSTUDIO International Consultants (d.d. 28-01-2022). Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 15.

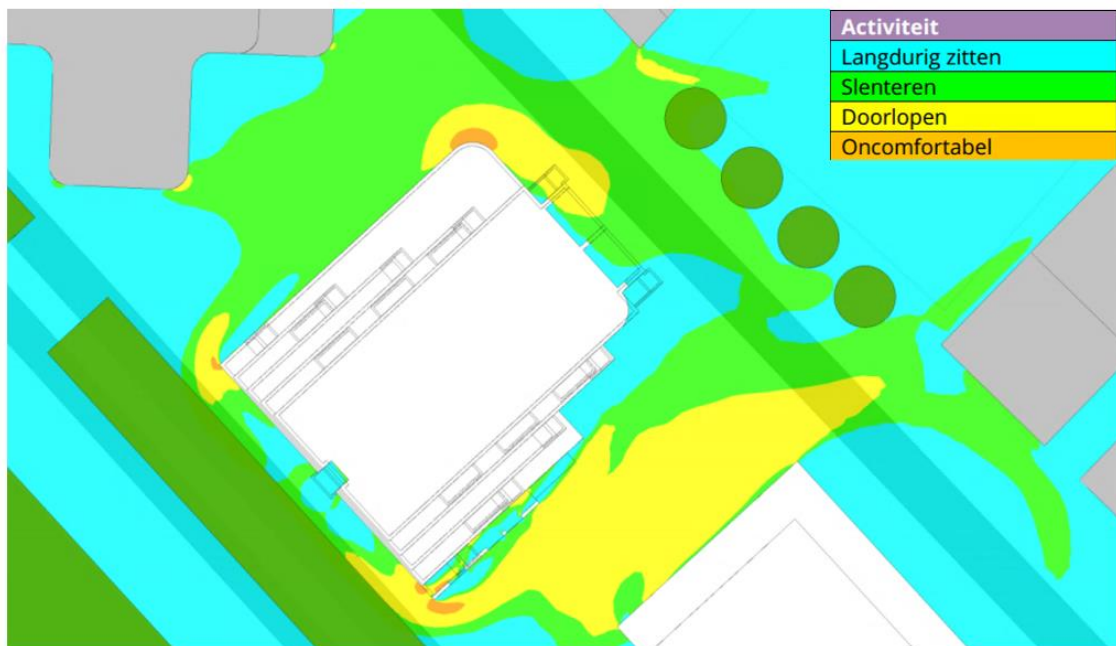


Figuur 4.20: Weergave model plangebied gezien vanaf het zuidwesten



Figuur 4.21: Weergave model plangebied meer ingezoomd gezien vanuit het noordoosten

Figuur 4.22 geeft de resultaten van de windhinder weer.



Figuur 4.22: Resultaten windhinder

Aan de noord- en zuidhoek van het gebouw zijn twee kleine gebieden waar de doorloop functie niet wordt gehaald. Op de noordhoek ligt dit gebied tegen het gebouw aan. Op de zuidhoek reikt deze tot buiten het gebouw op het gebied tussen Burgemeester Elsenlaan 325 en Burgemeester Elsenlaan 329.

Bij de entree aan de oostzijde van het gebouw wordt grotendeels de gewenste kwaliteitsklasse slenteren behaald.

Het windklimaat voldoet aan de gewenste kwaliteit.

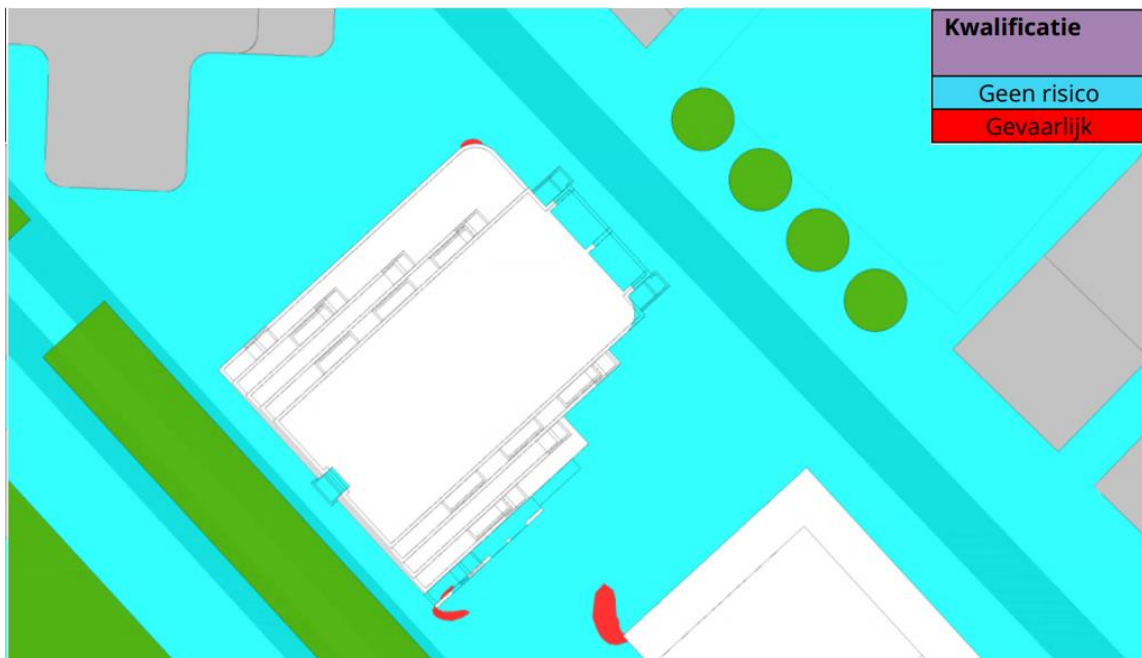
Windgevaar

Er wordt over windgevaar gesproken als de overschrijdingskans van lokale windsnelheden hoger dan 15 m/s boven de 0,3% is. Onderstaand figuur toont twee locaties waar op een zeer gering gebied windgevaar optreedt.

Op de noordhoek treedt tegen het gebouw in een klein gebied windgevaar op. Dit is tegen de wand en levert geen gevaar op voor personen.

Op de zuidzijde van het gebouw ontstaat een klein gebied waar windgevaar optreedt. Dit wordt veroorzaakt door de wind die om de hoek van het gebouw en tegen de kolommen aanstroomt, hierdoor ontstaat een windversnelling. Het gebied reikt tot op de door gang tussen de twee gebouwen. Het is een erg dunne strook en zal niet tot echt gevaarlijke situaties leiden gezien iemand er snel doorheen is. Wel zal het als extra hinderlijk worden ervaren op windiger dagen.

Er worden geen maatregelen binnen het plangebied van Burgemeester Elsenlaan 325 aanbevolen. Wel wordt in het kader van het bestemmingsplan voor Burgemeester Elsenlaan 329 (UrbanParks) maatregelen opgenomen in de regels van dat bestemmingsplan.



Figuur 4.23: Percentage windgevaar per jaar rondom Burgemeester Elsenlaan 325

Voor de locatie met winhinder op de noordhoek van het gebouw wordt aanbevolen deze plek uit te sluiten voor voetgangers en fietsers. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan door het aanleggen van een perk of grote bloembakken.

In de doorgang treedt windgevaar op rond de hoek van de uitbouw van Burgemeester Elsenlaan 325 en Burgemeester Elsenlaan 329. Voor het gebied met windgevaar in de doorgang tussen Burgemeester Elsenlaan 325 en Burgemeester Elsenlaan 329 wordt geadviseerd een arcade en luifel te plaatsen. Dit wordt geborgd in het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Burgemeester Elsenlaan 329.

Conclusie

Bij realisatie van de naastgelegen ontwikkeling aan de Burgemeester Elsenlaan 329 wordt een arcade en luifel geplaatst. Hiermee wordt voorzien in een goed windklimaat.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het planologische kader voor de ontwikkeling van Burgemeester Elsenlaan 325. Voor de individuele ontwikkelingen binnen het Havenkwartier worden in principe zelfstandige bestemmingsplannen, met een volledige set regels, opgesteld. Uit oogpunt van uniformiteit met andere recent vastgestelde bestemmingsplannen en praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen) is voor dit bestemmingsplan gekozen voor een vrij traditionele en gedetailleerde bestemmingsregeling (samenspel van verbeelding en regels). Dit biedt ook maximale duidelijkheid en rechtszekerheid. In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling uitgelegd.

5.1.1 Verbeelding en regels

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

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

5.1.2 Bestemmingsvlakken en bouwvlak

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

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

5.1.3 Aanduidingen

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

5.2 Opbouw regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

5.2.1 Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels geven welke bouw- en gebruiksmogelijkheden in een gebied gelden. Voor dit bestemmingsplan geldt allereerst de bestemming, namelijk Gemengd.

Bestemming Gemengd

Er is gekozen voor de bestemming Gemengd om aan te sluiten bij het beoogde gemengde karakter van het Havenkwartier zoals bepaald in het Ontwikkelkader. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk.

Wonen:

In het plangebied is wonen de voornaamste functie zoals ook beschreven in hoofdstuk 2. Op het plangebied ligt de aanduiding 'Wonen'. Daarmee is geregeld dat binnen het plangebied (gestapelde) woningen toegestaan zijn.

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

In artikel 3.10.1 (Specifieke gebruiksregels) is opgenomen dat de woningen niet op de begane grond toegestaan zijn. Dit om het levendige karakter aan de straat zoals beoogd in het Ontwikkelingskader te waarborgen. Verder is geborgd dat maximaal 199 woningen toegestaan zijn. Dit aantal woningen is mogelijk binnen de stedenbouwkundige kaders van het Ontwikkelingskader en draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte.

Niet-woonfuncties

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

Bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging (met wonen) zijn ook toegestaan. In plaats van het benoemen van bedrijfscategorieën zijn in de regels de normen benoemd (artikel 3.10.4). Daarmee kunnen bedrijven geschikt voor functiemenging zich vestigen. Hier zijn geluid- en trillingsnormen voor opgenomen, om aan te geven welke bedrijven passend zijn direct gelegen onder woningen. Op deze manier kan een levendig gemengd werk- en woongebied worden gerealiseerd. Er wordt daarmee niet gewerkt met een bedrijvenlijst. Als een bedrijf zich vestigt, moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de bepalingen uit deze regeling. Het gaat hier om bepalingen die waarborgen dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van de woningen. Daarnaast bevat dit artikel een lid waarmee kan worden afgeweken van de normen en getoetst kan worden aan het op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving. Zo kan wanneer onder de Omgevingswet soepelere normen gelden, aan deze normen worden getoetst.

De niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Verder geldt voor niet-woonfuncties een maximale oppervlakte van ten hoogste 350 m² bvo. De oppervlakte is afgestemd op de vormgeving en oriëntatie van het gebouw. Binnen het toegestane oppervlak aan niet-woonfuncties is maximaal 150 m² bvo toegestaan aan horeca. Dit om te voorkomen dat er een te grote horecavestiging ontstaat die voor overlast kan zorgen.

Tevens zijn er voortvloeiend uit de sectorale toetsing in hoofdstuk 4 enkele specifieke bepalingen opgenomen.

In artikel 3.4 is de voorwaardelijke verplichting voor geluid opgenomen. Deze regel bepaalt dat een dove gevel wordt gerealiseerd op basis van de Wet geluidhinder of andere bouwkundige maatregelen die aan de dan geldende geluidwetgeving voldoen. Daarnaast is een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee meer flexibiliteit is aangebracht voor de toetsing onder de Wet geluidhinder. Hiermee biedt het plan flexibiliteit en maatwerk richting de komst van de Omgevingswet, maar kan ten allen tijde een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

In artikel 3.6 is de voorwaardelijke verplichting opgenomen over autoparkeren en fietsparkeren. Met deze regeling wordt geborgd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op afstand van de woonfunctie. In dit bestemmingsplan zijn de gebiedsnormen opgenomen zoals deze zijn vastgesteld voor het hele Havenkwartier in het ontwikkelkader van het Havenkwartier. Voor de beoogde ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld op basis van de functies die mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan. Hiermee is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Om in het plan duurzaam bouwen te borgen, zijn in artikel 3.8 regels opgenomen over natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Hiermee kunnen op deze punten nadere eisen worden gesteld aan het gebouw.

In de gebruiksregels is in artikel 3.10.3 geborgd dat het gebouw wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten. Dit wordt geregeld om een veilige woonomgeving te kunnen garanderen.

Bouwregels

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

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

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande parkeervoorziening aan de Steenplaetsstraat 6. Deze parkeervoorziening wordt gebruikt om te voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, omdat er op de locatie van Burgemeester Elsenlaan 325 geen ruimte is om in de parkeerbehoefte te voorzien. De bestaande stallingsgarage wordt ingericht als parkeergarage voor bewoners conform de geldende NEN-norm voor bewonersparkeren. Ook wordt op deze locatie voorzien in de parkeerbehoefte van niet-woonfuncties van Burgemeester Elsenlaan 325 en de bedrijfsbestemming van Steenplaetsstraat 6.

De bestemming strekt tot en met de kade. Op het deel langs de kade mag niet geparkeerd worden met uitzondering van een strook van 3 meter breed voor langsparkeren. Het deel tussen de kade en de parkeergarage is meegenomen als Verkeersbestemming om geen tussengebied in het oude bestemmingsplan "over te laten". In dat geval zou voor de smalle strook nog een bedrijf tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk zijn met een bouwhoogte tot 15 meter. Dit is ongewenst voor de ontwikkeling van het Havenkwartier.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

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

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

Om het beheer van de waterkering te beschermen is deze dubbelbestemming opgenomen. Bouwactiviteiten kunnen niet zonder meer worden uitgevoerd, maar daar is een omgevingsvergunning voor vereist.

5.4 Algemene regels

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

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat de bepaling 'Overschrijding bouwgrenzen'. Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwgrenzen en bouwhoogten. Zo mogen bijvoorbeeld balkons het bouwvlak met maximaal 2 meter overschrijden. Daarnaast zijn liftschachten tot 3 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte toegestaan en ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden. Liftschachten vormen een ondergeschikt bouwdeel, maar moeten wel mee ontworpen worden in het gebouw.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te kunnen wijken van de regels die gelden voor 'Gemengd' in het plan. Dit is een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen, bij een omgevingsvergunning, beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te kunnen maken. Onderdeel hiervan is dat het mogelijk is om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder oppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, waarbij gebouwen maximaal 3 m mogen worden verhoogd. Deze regel geeft flexibiliteit aan de uitwerking van het gebouw. Bij afwijkingen die binnen deze regel vallen hoeft dan geen uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Artikel 12 Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor de ontwikkeling van het project is door de gemeente op 10 oktober 2023 met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen om het plan uit te voeren en te realiseren.

Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de verschillende overlegpartners. De ingekomen reacties zijn toegevoegd in bijlage 17. In deze paragraaf zijn de vooroverlegreacties samengevat en van beantwoording voorzien.

Wettelijke overlegpartner	Reactie kort samengevat	Beantwoording
Veiligheidsregio Haaglanden Algemeen	<p>Alle locaties Het plangebied ligt in de nabijheid van</p> <ul style="list-style-type: none"> - een vuurwerkopslag (Rijswijkse Vuurwerkhal) - Transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A4, A13 en knooppunt Ypenburg <p>1. Ontwikkeling 'UrbanParks' valt binnen de veiligheidscontour van de vuurwerkhal en is daarom onder de huidige vergunning van de hal niet toegestaan. Volgens artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit kan het bevoegd gezag een kleinere contour vaststellen als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. AVIV heeft een notitie opgesteld waarin wordt geconcludeerd dat het bevoegd gezag een kleinere contour zou kunnen vaststellen.</p> <p>Daarnaast is gesteld dat het uiteindelijk aan het bevoegd gezag is of de aanwezigheid van een vuurwerkopslag met het oog op de gehele gebiedsontwikkeling in het Havenkwartier verstandig en wenselijk is.</p> <p>De VRH adviseert, met het oog op de gehele gebiedsontwikkeling van het Havenkwartier en de verdichting die als gevolg hiervan zal plaatsvinden, de vuurwerkopslag aan de Koopmansstraat 5A voor de ingebruikname van de panden 'UrbanParks' en 'Havenmeester' weg te nemen.</p> <p>2. In de plannen worden verschillende functies gemengd. Hier zijn veiligheidsrisico's aan verbonden. Hierbij gaat het met name om de combinatie van (milieubelastende) bedrijven, woningen, maatschappelijke voorzieningen en vitale infrastructuur in het gebied.</p> <p>De Veiligheidsregio adviseert om dit in ogenschouw te nemen.</p> <p>3. Aan de energietransitie zitten risico's verbonden (– nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en -transport). Geadviseerd wordt om de VRH te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen binnen het Havenkwartier, maar ook daarbuiten.</p> <p>4. Er zijn contactpersonen/gegevens doorgegeven om specifieke veiligheidsaspecten af te stemmen.</p>	<p>1. In het kader van het bestemmingsplan Urban Parks is de aanvraag voor de verkleining van de veiligheidscontour ingediend. Het plangebied van de Havenmeester ligt niet in de veiligheidscontour van de vuurwerkhal.</p> <p>2. De gemeente maakt graag gebruik van het aanbod van de Veiligheidsregio om samen op te trekken bij de inrichting van de fysieke leefomgeving en bij nieuwe initiatieven.</p> <p>3. Bij ontwikkelingen in en buiten het Havenkwartier betreft de gemeente de Veiligheidsregio om na te denken over een veilige energietransitie.</p> <p>4. Bedankt voor de contactgegevens. Specifieke uitwerkingen voor de planvorming kunnen in het kader van de Omgevingsaanvraag afgestemd worden met de betreffende medewerkers.</p> <p>Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan</p>
Provincie Zuid-Holland E-formulier	<p>Geen reactie. Voldoet aan provinciaal beleid. Gebaseerd op ingevuld E-formulier.</p>	<p>Geen op- of aanmerkingen</p> <p>Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan</p>

<p>Provincie Zuid-Holland</p>	<p>Algemeen Een aantal begrippen zijn niet goed gedefinieerd of afgebakend: Detailhandel Ondergeschikte detailhandel Detailhandel is niet toegestaan. De provincie adviseert te kijken naar PZH beleid (6.13 lid 3 C). Een gemakswinkel tot 200m² zou mogelijk wel kunnen. Er dient een compensatieplan voor het verdwijnen van de bedrijfsbestemmingen te worden opgesteld voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.</p> <p>Bestemmingsplan Havenmeester Burgemeester Elsenlaan 325 heeft nu een kantoorbestemming en wordt omgezet naar wonen. Dit is geen onderdeel van het woonwerkakkoord. De parkeerplaatsen aan de Steenplaetsstraat 6 wel. Hier wordt een gebied planologisch getransformeerd van bedrijven cat 3.2 naar “verkeer” (parkeerplaats). Het bestemmingsplan gaat hier niet op in. In het Woon-werk Akkoord hebben we afgesproken dat alleen feitelijk gebruik gecompenseerd hoeft te worden als er een compensatieplan ligt. Dit compensatieplan ligt er echter nog niet.</p>	<p>1. Er is een definitie opgenomen voor ondergeschikte detailhandel als begrip 1.39 in hoofdstuk 1 van de regels. Binnen het plangebied is geen detailhandel toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan het provinciaal beleid. 2. Er is afgesproken met de provincie (EZ) dat de bestemmingsplannen Harbourpark, Burgemeester Elsenlaan 325 (De Havenmeester) en Burgemeester Elsenlaan 329 (UrbanParks) ter inzage gelegd mogen worden voordat een compensatieplan is vastgesteld. 3. Steenplaetsstraat 6 is een stallingsgarage, die omgezet wordt naar parkeerplaatsen voor woningen. De functie is in de huidige situatie al parkeren. Het feitelijk gebruik blijft parkeren en hoeft niet gecompenseerd te worden.</p> <p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan: Het begrip ondergeschikte detailhandel is opgenomen in artikel 1.39. In de toelichting in paragraaf 3.2.2. is de tekst met betrekking tot de compensatieregeling verduidelijkt.</p>
<p>GGD</p>	<p>Algemeen 1. Het Havenkwartier ontwikkelt zich met veel verharde oppervlakten. De transformatie naar woonwerkgebied, met name de bestemming wonen, maakt een sterk groenprogramma noodzakelijk. De GGD mist groen in de openbare ruimte, bomen met schaduw, groene ontmoetingsplaatsen, een park of groen vlak, groen dat openbaar toegankelijk is. Voeg waar mogelijk groene daken toe, deze bieden tot 30% hemelwaterberging en verkoeling. Ook drijvend groen is in het Havenkwartier mogelijk, en geeft bovendien boven het wateroppervlak een akoestische verbetering. De GGD adviseert om groene daken en drijvend groen toe te voegen. Daarnaast adviseert de GGD om een buitenruimte te creëren met een diversiteit aan schaduw en zon. Havenkwartier krijgt een straatbeeld met weinig auto's, een lage parkeernorm en veel ruimte voor de fiets, voetgangers en OV. Geadviseerd wordt om naast het centraal parkeren van zowel de</p>	<p>1. In het ontwikkelkader van het Havenkwartier is ook de visie op de openbare ruimte toegelicht. In de Leefbaarheidsrapportage die is toegevoegd is onder andere verantwoord hoeveel openbare ruimte, groen, bomen worden toegevoegd bij realisatie van het Havenkwartier. Hierin staat dat de oppervlakte van water en groen toeneemt. In paragraaf 2.2 is informatie over de leefbaarheidseffectrapportage toegevoegd. Daarnaast is er veel openbaar groen in de omgeving: de berggraafplaats, Elsenburgerbos, Vlietzone. In paragraaf 2.2 hebben we een kaart van de groengebieden ten opzichte van de planlocatie toegevoegd. 2. Het advies van de GGD ten aanzien van parkeren wordt meegenomen in de uitwerking van de plannen. In de bestemmingen (Gemengd in dit bestemmingsplan) van de bestemmingsplannen is een voorwaardelijke verplichting voor (fiets)parkeren. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen</p>

	<p>auto als de fiets ook in de directe omgeving van en in de woonblokken voldoende capaciteit te realiseren voor het stallen en (kort) parkeren van fietsen, scootmobiel en elektrisch laden.</p> <p>Door de opstelling van de gebouwen neemt de kans op windhinder toe. Rond de bouwblokken en ook in de binnenplaats van Harbourpark wordt windhinderklasse B of windgevaar klasse D verwacht. Geadviseerd wordt om de plek, vorm of hoogte van de gebouwen te heroverwegen om extra maatregelen (zoals windschermen) te voorkomen. Wij verwachten dat de balkons geen meerwaarde hebben in geluid- en windhinder zones. We achten het waarschijnlijk dat bij een integrale analyse de kans op windgevaar groter blijkt dan nu berekend (statistisch windhinder onderzoek)</p> <p>GGD geeft aan dat haar kennis over de relatie tussen gezondheid en de leefomgeving van toegevoegde waarde is voor de uiteindelijke vaststelling van deze bestemmingsplannen. Graag worden ze actief betrokken bij de verdere uitwerking hiervan.</p> <p><u>Geluid</u> <u>Bestemmingsplan De Havenmeester</u></p> <p>Voor het Havenmeester plangebied is vanwege de Rijkswegen sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (50 dB) en tevens sprake van een 2 dB overschrijding van de grenswaarde (60 dB) ter plaatse van de zuidoostgevel van het plan. Daarnaast geldt dat vanwege de Burgemeester Elsenlaan (incl. tram) en Koopmansstraat er sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde (53 dB) van maximaal respectievelijk 13 dB en 10 dB, maar niet van de grenswaarde (70 dB). Zelfs met aanvullende maatregelen (dove gevels) zal op deze locatie geen sprake zijn van een gezond of akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het vooruitlopen op de toepassing van de Omgevingswet (met een grenswaarde van 70dB) vinden we niet gepast. We raden aan een geheel nieuw modern eigentijds en veel groener gebouw te ontwerpen. Een gebouw met een gezond leefklimaat met minimaal één stille aangename zijde met te openen ramen per woning.</p>	<p>wordt opnieuw getoetst aan het gemeentelijk (fiets)parkeerbeleid. Er wordt hiermee in voldoende (fiets)parkeergelegenheid voorzien.)</p> <p>3. Per bestemmingsplan is een windhinder onderzoek uitgevoerd. Met de eventueel te nemen maatregelen wordt een comfortabel windklimaat gerealiseerd.</p> <p>4. We betrekken de GGD bij de verdere uitwerking van de plannen.</p> <p>Geluid</p> <p>Voor alle plannen geldt dat hoewel er sprake is van een forse gevelbelasting vanwege geluid, dit aanvaardbaar wordt geacht gelet op de wens om het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd gebied waarmee kan worden bijgedragen aan de woningbouwopgave. Er zal sprake zijn van een stedelijk woonklimaat. In alle plannen worden voorzieningen getroffen om het woon- en leefklimaat te verbeteren.</p> <p>5. Het bouwplan kan onder de Omgevingswet gerealiseerd worden met een beter woon- en leefklimaat. Op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen wordt ingediend, zal naar verwachting de Omgevingswet gelden. De omgevingswet vormt na inwerkingtreding het toetsingskader. Als de Omgevingswet op 1 januari 2024 niet inwerking is getreden moeten de woningen voldoen aan de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan verwijst naar de geldende wetgeving op moment van de aanvraag omgevingsvergunning.</p> <p>Het ontwerp van het gebouw is zorgvuldig tot stand gekomen met de beeldkwaliteitseisen uit het ruimtelijk kader voor het Havenkwartier.</p>
Rijkswaterstaat	De locaties van alle drie de plannen liggen op ruime afstand van de rijksweg A4. Wel is sprake van overschrijdingen van de	Geen op- of aanmerkingen Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het

	<p>standaardwaarde (50dB) en grenswaarden (60 dB). Hier wordt rekening mee gehouden door bepaalde gevels als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen uit te voeren.</p> <p>Rijkswaterstaat concludeert dat de rijksweg geen belemmering vormt voor de plannen en de plannen geen nadelig effect hebben op de snelweg ten aanzien van geluid, luchtkwaliteit en verkeer.</p>	bestemmingsplan.
Hoogheemraadschap van Delfland	<p>Grondwater</p> <p>1. In het plan is er sprake van een gemiddelde drooglegging van 0,83 m. Om de kans op grondwateroverlast te verkleinen, adviseert het Hoogheemraadschap met een drooglegging van 1,2 m, met een minimum van 1 m rekening te houden. Verzocht wordt dit in de toelichting op te nemen en te onderbouwen, dat de drooglegging voldoende is.</p> <p>Waterkwantiteit</p> <p>2. Het Hoogheemraadschap verzoekt de huidige en toekomstige verharding inzichtelijk te maken. Daarnaast dient de watersleutel te worden ingevuld.</p> <p>3. Er wordt verzocht de hoeveelheid en bergingscapaciteit van de infiltratiekrachten inzichtelijk te maken. Dit ook in relatie tot de watersleutel en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen</p> <p>4. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen, op welke manier invulling aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en de Verordening afvoer hemelwater van de gemeente gegeven wordt.</p> <p>Toelichting</p> <p>5. In de toelichting is aangegeven dat Delfland verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Dit is onjuist verwoord. Graag de zin vervangen door "Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland."</p> <p>Regels</p> <p>6. In de bestemming Verkeer is de realisatie van water niet mogelijk. Het Hoogheemraadschap vraagt dit mogelijk te maken.</p>	<p>1. In de toelichting wordt beschreven wat de drooglegging is. De toekomstige bebouwing zal een vloerpeil hebben wat minimaal ca. 0.3 meter hoger ligt dan de as van de Koopmansstraat (0.45+ NAP). Dit geeft een peil van 0.65+ NAP en daarmee een drooglegging van ca 1.3 meter. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de, door Delfland, geadviseerde droogleggingseis.</p> <p>2. De watersleutel wordt ingevuld en aan het bestemmingsplan toegevoegd. Uit de watersleutel blijkt dat in het plangebied minimaal 15,1 m³ aan tijdelijke berging van het regenwater moet worden gerealiseerd.</p> <p>3. Er wordt inzichtelijk gemaakt wat de hoeveelheid en de bergingscapaciteit van de infiltratiekrachten is. Indien de krattenconstructie toegepast wordt is er minimaal een bergingsoppervlak benodigd van 215 m².</p> <p>4. In de toelichting wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en de Verordening afvoer hemelwater van de gemeente. . Dit zorgt ervoor dat hier voor 86,25 m³ aan waterberging gerealiseerd moet worden. Deze berging kan binnen het plan gerealiseerd worden op privaat en openbaar terrein. Hiervoor zijn diverse oplossingen, zoals Aquaflo of een krattenconstructie.</p> <p>5. De zin is aangepast in de toelichting paragraaf 4.13.</p> <p>6. Dit wordt toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van Verkeer.</p>
Gasunie	De plannen zijn gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens van onze aardgastranstransportleiding(en). Gasunie heeft derhalve geen opmerkingen.	Geen op- of aanmerkingen
Dunea	In de gebieden liggen geen transportleidingen van Dunea. Dunea heeft derhalve geen op- of aanmerkingen op deze plannen.	Geen op- of aanmerkingen.
Omgevingsdienst Haaglanden	<p>Geluid</p> <p>Het akoestisch onderzoek van 25 november 2021 is technisch</p>	<p>Geluid</p> <p>Het genoemde akoestisch onderzoek Bedrijven en</p>

	<p>akkoord bevonden.</p> <p>Ten behoeve van het onderdeel Bedrijven en milieuzonering is door Peutz het akoestisch rapport “Woningbouw Havenkwartier Rijswijk” 1e concept d.d. 28 juli 2022 met kenmerk O 16754-5-RA opgesteld voor de gebiedstransformatie.</p> <p>Dit rapport is nog niet definitief en is door ODH op 15 september beoordeeld en niet akkoord bevonden. Overleg hierover heeft inmiddels plaatsgevonden.</p> <p>Externe veiligheid Aan de paragraaf externe veiligheid dient ook de ligging van de A13 te worden opgenomen. Daarnaast wordt verzocht om het routeringsbesluit van de nabij gelegen transportroute te wijzigen. In verband met de ligging in de nabijheid van de transportroutes van gevaarlijke stoffen, dient mechanische ventilatie van de woningen en andere functies in het complex afschakelbaar te maken. Hiervoor dient een planregel te worden opgenomen.</p> <p>Bodem ODH doet een tekstvoorstel voor aanpassing van de paragraaf bodemkwaliteit.</p>	<p>milieuzonering met kenmerk O 16754-5-RA is aangepast en hierover heeft overleg plaatsgevonden met ODH.</p> <p>Externe veiligheid De tekst over de ligging nabij de A13 is toegevoegd. Voor of bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt het routeringsbesluit van de transportroute gewijzigd. In artikel 3.10.3 van de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat het gebouw moet worden voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie.</p> <p>Bodem Het tekstvoorstel is met aanvullingen vanuit de gemeente overgenomen in het bestemmingsplan in paragraaf 4.8.</p> <p>Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan: Akoestisch onderzoek (bijlage 6) aangepast Artikel 3.10.3. toegevoegd Het tekstvoorstel met aanvullingen is overgenomen in paragraaf 4.8.</p>
--	---	--

6.2.2 Participatie

De voorgenomen ontwikkeling is een uitgewerkt deelplan van het ontwikkelkader Havenkwartier. Deze is na een zorgvuldig doorlopen participatietraject vastgesteld op 3 maart 2021. Vervolgens is het participatie per deelplan opgepakt en wordt eveneens informatieavonden gehouden om belanghebbenden te informeren over de voortgang van de gehele gebiedsontwikkeling. Ten behoeve voor dit bestemmingsplan is er op 16 mei 2022 een informatieavond gehouden. Deze avond is gezamenlijk met de gemeente en initiatiefnemer van de Burgemeester Elsenlaan 329 (Urban Parks) gehouden om een integraal beeld te kunnen presenteren. 40 belanghebbenden waren aanwezig om gebruik te maken van de mogelijkheid om te raadplegen. Tijdens de avond hebben zij de mogelijkheid gehad om vragen, ideeën of aandachtspunten in te brengen. Vervolgens was er een loket opengesteld om indien gewenst anoniem inbreng te leveren. Tevens is er de mogelijkheid geboden tot 1-op-1 gesprekken met de initiatiefnemer.

Vijf thema's kwamen naar voren: algemeen, verkeer en parkeren, doelgroepen, commerciële ruimten en bezonning en wind. De inbreng is door beiden initiatiefnemers en gemeente beantwoord via het loket (per mail). De conclusie is dat de belanghebbenden geen bezwaren hebben maar vooral aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het beoogde deelplan en de gehele gebiedsontwikkeling. In bijlage 16 is het participatieverslag toegevoegd.

Ontwikkelkader algemeen

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

Groen

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

Parkeren

Voor een aantal gebouwen lijken er nu al onvoldoende parkeerplaatsen te zijn en moet er een aparte parkeergelegenheid komen. Gevraagd wordt of dit niet te druk wordt met auto's op 1 plek.

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

Verkeer

Gevraagd werd of de doorsteken op de Burgemeester Elsenlaan ook voor autoverkeer zijn.

Geantwoord is dat deze doorgangen uitsluitend voor voetgangers en fietsers zijn.

Er zijn zorgen geuit over de bereikbaarheid en veiligheid van het gebied. Hierop is aangegeven dat in de uitwerking van de plannen een veiligheidsplan en bouwplaats-inrichting wordt gemaakt.

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

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

6.2.3 Ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot 25 januari 2024 ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. In totaal zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. De nota is toegevoegd in bijlage 22.

Ambtshalve wijzigingen

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

Artikelen 1.34, 1.35, 1.46 en 3.10.7

De artikelen 1.35, 1.36, 1.48 en 3.10.7 uit het ontwerpbestemmingsplan zijn geschrapt uit de regels omdat deze niet aansluiten op hetgeen reeds in de anterieure overeenkomst is geregeld.

Regel natuurinclusief bouwen

De regel voor natuurinclusief bouwen in artikel 3.8 is uitgebreid met bijlage 6. In deze bijlage wordt het natuurinclusief bouwen voor de Havenmeester uitgewerkt.

Onderbouwing hoogteaccent

In bijlage 19 is een nadere motivering van het hoogteaccent opgenomen. Dit is verwerkt in paragraaf 2.2.3.

Beleid

Het provinciaal beleid in paragraaf 3.2 is geactualiseerd en in paragraaf 3.3.2 is de regionale realisatieagenda haaglanden toegevoegd.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

In bijlage 5 is een geactualiseerde versie van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgenomen.

Compensatieplan

Het compensatieplan is beschreven in paragraaf 3.2.1 en toegevoegd in bijlage 18.

Water

De wateropgave in bijlage 12 is geactualiseerd.

Aerius-berekeningen

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

Geluidzone - industrie

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 3^e gedeeltelijke herziening' is de geluidzone - industrie uit de regels en van de verbeelding verwijderd.