Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	16 november 2021
Raadsverg. d.d.	21 december 2021
Agendapunt nr.	8
Portefeuillehouder(s)	A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur	M.C. de Hoog
Doorkiesnummer	(070) 326 11 21
Domein / Team	Ruimte
Corsanummer	21.085457

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Vaststelling bestemmingsplan "Sterpassage"

2. Voorstel
   1) de ingediende zienswijze nr. 1 en 2 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
   2) het bestemmingsplan “Sterpassage” met het IDN: NL.IMRO.0603.bpSterpassage-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
   3) bij het bestemmingsplan “Sterpassage” geen exploitatieplan vast te stellen.

3 Inleiding
.

<u>Aanleiding</u>
Sterpassage Rijswijk CV I t/m IV (hierna: ontwikkelaar) zijn voornemens om de “Sterpassage”, gelegen aan de noordoostzijde van Bogaard stadscentrum aan de Steenvoordelaan, te herontwikkelen naar maximaal 510 woningen en circa 3.500 m² commerciële voorzieningen in de plinten, voor het overgrote deel binnen de kaders van het op 17 december 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan In de Bogaard.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komen twee nieuwe gebouwen in het plangebied. Daar tussen in komt het nieuwe Steenvoordeplein, een nieuwe plek voor ontmoeten en verblijven die aansluit op de nieuwe ‘Leefstraat’ die dwars door de huidige Terp wordt gerealiseerd.



Plattegrond nieuwbouw (zwart) geprojecteerd over de bestaande situatie (bron: De Zwarte Hond)

Hier komt ruimte voor horeca in de plinten en ruimte voor terrassen op het plein. Ook langs de Steenvoordelaan is ruimte voor terrassen.
Het totale woonprogramma bestaat uit een gevarieerd woonprogramma van maximaal 510 appartementen van circa 40 m² tot 120 m². De appartementen zullen in zowel huur als koop worden gerealiseerd. Minimaal 50% van de woningen wordt in het betaalbare segment ontwikkeld (aanvangshuur tot € 1.000,-, koop tot NHG koopgrens). Het retailprogramma bestaat uit detailhandel (geen supermarkten), horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en functies ten behoeve van ontspanning en vermaak.

Hieronder wordt per gebouw een beschrijving gegeven:

Gebouw 1 en het Steenvoordeplein
Aan de noordzijde van het plangebied komt een nieuw gebouw van maximaal 55 meter hoog. De plint aan het plein wordt deels 9 meter en deels 15 meter hoog. Daarboven op komt de hoogbouw met in totaal binnen dit gebouw maximaal 110 woningen (waarbij in beide gebouwen samen slechts sprake mag zijn van ten hoogste 510 woningen). In lijn met de Kwaliteitsleidraad In de Bogaard worden setbacks toegepast in het ontwerp. De gevels van het gebouw verspringen telkens na enkele bouwlagen een stuk naar binnen zodat de toren steeds smaller wordt naar boven toe en er een soort spiraal met vergroende dakterrassen naar boven toe ontstaat. In de plint van de nieuwbouw komen retailfuncties en verder hoofdzakelijk horecavoorzieningen, georiënteerd op het Steenvoordeplein. Dit draagt bij aan een levendig plein en een aantrekkelijk begin van de nieuwe oost-west langzaam verkeersroute door het gebied. De inpandige fietsenstalling komt op de begane grond.



3D impressie gebouw 1 (rechts), deel gebouw 2 (links) en toegang tot het nieuwe Steenvoordeplein (bron: BARCODE architects)

Gebouw 2
De massa van gebouw 2 wordt gevormd door een rechthoekig basisdeel (zogenaamde ‘stedelijke laag’) van circa 4 lagen (van circa 15 meter hoog), waarna vervolgens de gevels terugvallen. Op deze stedelijke laag zijn aan de noord- en zuidzijde hoogteaccenten bedacht. De woontoren aan de noordzijde wordt circa 39 meter en de woontoren aan de zuidzijde circa 75 meter hoog. Het lagere tussendeel wordt circa 24 meter hoog. De plinten van het alzijdige nieuwe gebouw worden ingevuld met commerciële functies (detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en ontspanning en vermaak). De hogere verdiepingen krijgen een woonfunctie. In totaal komen er in het gebouw maximaal 410 woningen (waarbij in beide gebouwen samen slechts sprake mag zijn van ten hoogste 510 woningen).



3D impressie aan zijde Steenvoordelaan (bron: BARCODE architects)

In het binnenste deel van het gebouw komt ruimte voor het fietsparkeren en een parkeergarage voor bewoners. De toegang tot de inpandige parkeergarage, met ruimte voor circa 213 auto’s, komt aan de Steenvoordelaan. De parkeergarage wordt volledig ombouwd met woningen, zodat deze vanaf de buitenzijde van het blok niet zichtbaar is.

In het ontwerp van gebouw 2 is ingezet op een groot, groen dak met verblijfskwaliteit voor de bewoners, aan de zijde van de Prins Johan Frisopromenade. Met de beplanting die op de daken komt, kan aangesloten worden bij het ecologische beplantingstype dat voor de openbare ruimte wordt nagestreefd. Daar waar dit mogelijk is, wordt ingezet op een natuur inclusief ontwerp.

Het plan is om een WKO installatie te realiseren om zoveel mogelijk te voorzien in de energiebehoefte voor de nieuwe functies. De woningen zullen voldoen aan de meest actuele duurzaamheidseisen.



3D impressie gebouw 2 met daktuin vanaf de Prins Johan Frisopromenade (bron: De Zwarte Hond)

Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet. Een bestemmingsplan dat 11 woningen of meer mogelijk maakt valt automatisch onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. Door het bestemmingsplan onder de Crisis- en herstelwet te laten vallen zal het plan in geval van beroep versneld worden behandeld bij de Raad van State (uitspraak binnen een half jaar).

<u>Procedure</u>
De gemeente Rijswijk heeft spelregels opgesteld voor (burger)participatie in de participatiewijzer voor de interne organisatie. Het participatietraject voor Bogaard stadscentrum en daarmee ook voor De Sterpassage was al gestart voordat deze spelregels waren opgesteld. In het voortraject is echter al wel in de geest van deze participatiewijzer geacteerd. De Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving (uit 2017) en het Masterplan In de Bogaard (uit 2019) zijn opgesteld met inzet en inbreng van vele partners, waaronder de vele vastgoedeigenaren in het gebied. Er hebben gemeenschappelijke en afzonderlijke werksessies met de eigenaren van het vastgoed plaatsgevonden, werksessies tussen experts en diverse participatiemomenten met inwoners en ondernemers. In het proces van totstandkoming van de Gebiedsvisie en het Masterplan is dus reeds nadrukkelijk ingezet op participatie en inspraak, waarbij reële verwachtingen zijn geschetst en in terugkoppelingen uitgelegd is wat er met de resultaten van de participatie en inspraak is gedaan. Ook als raad bent u in deze trajecten middels diverse presentaties en Forum-avonden betrokken.

Specifiek is voor de herontwikkeling van de Sterpassage op 8 juli 2020 een digitale bijeenkomst gehouden met omwonenden aan de Steenvoordelaan. Naar aanleiding van deze participatiesessie is er in het ontwerpproces voor gebouw 2 doorgegaan op een model dat tijdens de sessie de voorkeur genoot van de bewoners. De verlaging van de hoogste toren van 100 meter naar circa 75 meter kon daarbij op instemming rekenen. Nadien is het ontwerp verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en is de volumeopbouw nog enigszins, maar niet ingrijpend aangepast.

Omdat er in het kader van het vastgestelde Masterplan al verschillende participatiemomenten zijn geweest (met een formele inspraakprocedure) en er specifiek voor dit plan al op 8 juli 2020 een digitale bijeenkomst is gehouden, werd afgezien van een formele inspraakprocedure op basis van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit is mede ingegeven door het feit dat het bouwplan sinds de digitale bijeenkomst, zoals beschreven, niet ingrijpend is gewijzigd.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar diverse overlegpartners gestuurd. Zowel het Hoogheemraadschap van Delfland als de Veiligheidsregio Haaglanden hebben een reactie ingediend. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft verzocht om de waterparagraaf nader uit te werken, en uit te leggen op welke manier de wateropgave ingevuld wordt en aan te tonen, dat aan de richtlijn voor vasthoudmaatregelen voldaan wordt. Tevens heeft het Hoogheemraadschap verzocht om in de toelichting op te nemen op welke manier invulling wordt gegeven aan het Convenant Klimaatadaptief bouwen. Naar aanleiding van deze reactie zijn de waterparagraaf en de paragraaf met betrekking tot duurzaamheid aangevuld.
De Veiligheidsregio Haaglanden heeft maatregelen geadviseerd die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van een incident. Aangezien het bestemmingsplan voor de diverse aangedragen maatregelen echter niet het geschikte instrument is om ze te waarborgen, zijn de maatregelen alleen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en worden deze aan de ontwikkelaar meegegeven om te betrekken bij verdere uitwerking van het bouwplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Sterpassage” heeft vervolgens met ingang van vrijdag 27 augustus 2021 tot en met donderdag 7 oktober 2021 ter inzage gelegen. Op 6 september 2021 heeft er een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden over het bouwplan en het bestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Sterpassage”. De zienswijzen hebben betrekking op de aspecten bezonning, windhinder, parkeren en de loopbrug tussen de Sterpassage en de Hema. De zienswijzen hebben geleid tot het actualiseren van het bezonningsonderzoek.

Ambtshalve zijn het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitsonderzoek geactualiseerd. Daarnaast zijn een aantal ondergeschikte wijzigingen en aanvullingen in de toelichting doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Sterpassage en de bijbehorende Staat van Wijzigingen. Aangezien de aanpassingen alleen betrekking hebben op de toelichting (niet juridisch bindend) en niet op de regels, is er sprake van een ongewijzigde vaststelling.

4. Beoogd effect
De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan “Sterpassage” zodat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van maximaal 510 woningen en circa 3.500 m² commerciële voorzieningen.

5. Argumenten
- Deze herontwikkeling van de Sterpassage vormt een belangrijke en grote stap in de gebiedstransformatie van Bogaard stadscentrum, omdat hier - conform het Stecrapport ‘Toekomstbestendig In de Bogaard’ uit april 2018 - een grote hoeveelheid vierkante meters winkeloppervlak wordt omgezet naar andere functies, waaronder woningbouw. Ook wordt met deze herontwikkeling een verdere invulling gegeven aan de ambitie uit het Masterplan om een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer dwars door Bogaard stadscentrum te realiseren. Daar waar met het recent vastgestelde bestemmingsplan ‘De Terp’ al de zogenaamde ‘Leefstraat’ mogelijk werd gemaakt, voorziet de herontwikkeling van de Sterpassage aansluitend daarop in een nieuw plein, het Steenvoordeplein, met ruimte voor ontmoeten en verblijven. Tevens draagt deze ontwikkeling bij aan de ambitie tot vergroening in de vorm van onder andere een grote groene daktuin en een bijdrage aan de herinrichting voor het omliggende openbaar gebied. De herontwikkeling van de Sterpassage past daarmee in essentie binnen de kaders van het Masterplan en vormt een belangrijke bouwsteen in de gebiedstransformatie;
- Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om op binnenstedelijke locaties (middels transformatie) woningen toe te voegen. De herontwikkeling van Sterpassage draagt bij aan deze verstedelijkingsopgave. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar verscheidenheid in woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. Het bouwplan voorziet in een diversiteit aan woningtypes voor een brede doelgroep, huur en koop, variërend van appartementen van ca. 40 m2 tot 120 m2. Minimaal 50% daarvan wordt in het betaalbare segment gerealiseerd

6 Kanttekeningen
. Het bestemmingsplan kent de volgende aandachtspunten:
- Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de Prinses Beatrixlaan en de Steenvoordelaan. Uit onderzoek blijkt dat bron- of overdrachtsmaatregelen voor wegverkeer voor deze ontwikkeling op dit moment niet wenselijk zijn, omdat deze niet doeltreffend zijn en op financiële en stedenbouwkundige bezwaren stuiten. Daarom worden bij dit plan (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger dan ook als meest kansrijk geacht. Daarom is een hogere grenswaarde procedure gevolgd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerpbeschikking. De vaststelling van de hogere grenswaarden zal plaatsvinden voor de vaststelling van het bestemmingsplan;

- Voor de herontwikkeling van Bogaard stadscentrum zijn in het kader van het Masterplan specifieke gebiedsparkeernormen voor woningen vastgesteld. De basis voor deze gebiedsparkeernormen is de parkeerbehoefte die is gemeten bij vergelijkbare appartementencomplexen in omliggende wijken. Ook spelen de nabijheid van openbaar vervoerhaltes en de beschikbaarheid van alternatieven voor de eigen auto (zoals deelauto’s en deelfietsen) een rol.
Om deze gebiedsparkeernormen te kunnen toepassen voor onderhavig plan, is afgeweken van de Nota Parkeernormen 2011.

In de onderstaande tabel zijn de gebiedsparkeernormen en de berekende parkeervraag, van in totaal 306 parkeerplekken, weergegeven.

functie	functie parkeernorm	parkeernorm (incl. bezoek)	aandeel bezoek	eenheid	aantal woningen	ongewogen parkeervraag
huurwoning (< 50 m2)	etage, huur, micro	0,6	0,2	woning	123	49,2
huurwoning (50 - 80 m2)	etage, huur, klein	0,8	0,2	woning	315	189,0
huurwoning (80 - 120 m2)	etage, huur, middelgroot	1,1	0,2	woning	52	46,8
koopwoning (< 50 m2)	etage, koop, micro	0,8	0,2	woning	3	1,8
koopwoning (50 - 80 m2)	etage, koop, klein	1,3	0,2	woning	13	14,3
koopwoning (80 - 120 m2)	etage, koop, middelgroot	1,3	0,2	woning	4	4,4
totaal (afgerond)					*510*	*306*
parkeercapaciteit						213
resterend benodigd parkeeraanbod						*93*

In de beoogde toekomstige situatie wordt het parkeren van de woningen opgevangen in een nieuwe parkeergarage op eigen terrein (in gebouw 2) met een capaciteit van 213 parkeerplaatsen. In de resterend benodigde parkeervraag van 93 parkeerplaatsen moet op een andere wijze worden voorzien.

Met de initiatiefnemer zijn harde afspraken gemaakt om een mobiliteitsconcept toe te passen waarbij deelauto's worden geplaatst. Dit leidt tot een reductie van het resterend benodigd parkeeraanbod. Met een maximale reductie van 20% van de bewonersparkeervraag (zoals binnen de Gebiedsparkeernorm in het Masterplan opgenomen) is het plaatsen van maximaal 12 deelauto's mogelijk (van de 306 gevraagde parkeerplekken mogen er maximaal 61,2 (20%) vervangen worden door een deelauto; 1 deelauto vervangt circa 5 parkeerplaatsen). Met de gehanteerde grens van maximaal 20% kan binnen voorzichtige marges tegemoet worden gekomen aan de mobiliteitstransitie, terwijl er toch voldoende 'reguliere' parkeerplekken beschikbaar blijven.

Het aanbieden van genoemd deelautoconcept aan bewoners resulteert in een deelauto reductie van afgerond -61 parkeerplaatsen. Deze reductie is echter exclusief de benodigde parkeerplaatsen voor 12 deelauto's; de 'netto' reductie bedraagt daardoor afgerond (61-12=) 49 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een resterend benodigd parkeeraanbod van 44 (in plaats van 93) parkeerplaatsen voor de woningen.

Deze resterende 44 parkeerplaatsen worden opgevangen in een nabijgelegen parkeergarage (primair wordt gedacht aan P1), waarvoor een reserveringsovereenkomst wordt afgesloten tussen de ontwikkelaar, de aanbieder van parkeerplaatsen van Bogaard stadscentrum en de gemeente. Via deze reserverings-overeenkomst kan het aantal parkeerplaatsen ook in de toekomst gegarandeerd worden als er bijvoorbeeld sprake is van een wisseling van de exploitant. Deze overeenkomst is voorwaardelijk voor de vergunningverlening. De aanbieder van de parkeerplaatsen van Bogaard stadscentrum (Q-park) heeft schriftelijk bevestigd dat deze capaciteit beschikbaar is.

De toekomstige bewoners van de Sterpassage worden expliciet uitgesloten van een parkeervergunning en bezoekerspassen voor parkeren in het openbaar gebied in de directe omgeving. De nieuwe bewoners worden hierover tijdig geïnformeerd door de ontwikkelaar.

In het Masterplan is gesteld dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen wordt nagestreefd bij alle projecten die beschikken over een parkeervoorziening op eigen terrein. Achterliggende reden is dat verschillende doelgroepen gebruik kunnen maken van elkaars parkeerplaats, omdat zij vaak op afwijkende momenten van de dag / week een parkeerplaats nodig hebben. In dat geval is het totale aantal nieuw te bouwen parkeerplaatsen (door ontwikkelaars en uiteindelijk ook in de ontwikkelstrook) het laagst en wordt optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige parkeerplaatsen.

In het plan voor de Sterpassage is echter gekozen om de te bouwen parkeervoorziening alleen open te stellen voor bewoners. Hierdoor kunnen deze parkeerplaatsen, die op sommige momenten van de week onbenut blijven, niet gebruikt worden door bezoekers aan het winkelcentrum. Reden om deze afweging te maken is het feit dat het hierdoor mogelijk is geworden dat de bovengrondse parkeervoorziening volledig aan het zicht onttrokken wordt, door deze te omzomen met woningen. Dit leidt tot een kwalitatief (veel) betere uitstraling van het bouwblok naar haar omgeving, meer concreet naar de Steenvoordelaan en de Prins Johan Frisopromenade. Ook is de parkeercapaciteit van een uitsluitend voor bewoners toegankelijke garage hoger dan die van een zogenaamde ‘bezoekersgarage’, aangezien de dimensionering van parkeervakken voor bewoners kleiner mag zijn ten opzichte van parkeervakken voor winkelbezoekers. Tot slot is het vanuit het oogpunt van routing wenselijk om de toegangen tot parkeervoorzieningen voor winkelend publiek te clusteren rondom de Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan. Dit verhoogt de vindbaarheid voor bezoekers en voorkomt onnodig zoekverkeer op de Steenvoordelaan, waarvan het snelheidsregime verlaagd zal gaan worden van 50 km/uur naar 30 km/uur. Al met al is in dit specifieke geval geoordeeld dat de voordelen van een parkeervoorziening voor uitsluitend bewoners opwegen tegen de nadelen. Nadelen die overigens, gezien de naar verhouding bescheiden omvang van de parkeervoorziening, beperkt zijn. Het gaat hierbij daarom ook om een beperkt aantal parkeerplaatsen die elders in het gebied gecompenseerd dienen te worden.

- Voor de niet-woonfuncties gelden de volgende parkeernormen (conform CROW):
  - Commerciële functies: 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
  - Horeca: 5,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Het bezoekersparkeren wordt in de nieuwe en toekomstige situatie opgevangen in de bestaande parkeergarages. Aangezien de huidige parkeervraag (van winkelend publiek) grotendeels wegvalt als gevolg van de ontwikkeling van de Sterpassage, is in de berekening de huidige parkeervraag in mindering gebracht op de toekomstige parkeervraag (salderen).

Het gemeentelijk beleid geeft de mogelijkheid bij transitieprojecten te salderen. In onderstaande tabel is het verschil tussen de huidige en toekomstige situatie in de openbaar toegankelijke parkeervoorzieningen weergegeven per moment van de week. Het maatgevende moment bedraagt de zaterdagavond met een resterend benodigd parkeeraanbod van afgerond 145 parkeerplaatsen.

functie	zonder dubbelgebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag
totaal toekomstig	242,4	52,3	105,7	139,9	0,0	205,3	190,8	145,2	188,0
totaal bestaand	-227,7	-68,3	-159,4	-45,5	0,0	-227,7	-227,7	0,0	-227,7
saldo (afgerond)	*15*	*-15*	*-54*	*94*	*0*	*-22*	*-37*	*145*	*-40*

Aangezien de reeds aanwezige parkeergarages in de huidige situatie uitsluitend voor bezoekers van het winkelcentrum is zijn bedoeld, zou is er op basis van aanwezigheidspercentages theoretisch gezien op dit moment ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar zijn. Daarnaast is uit de parkeerbalans, die is opgesteld in het kader van het Masterplan en recentelijke geactualiseerd op basis van de laatste inzichten, gebleken dat ook in de eindsituatie op zaterdagavond voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de te verwachten extra parkeerbehoefte te faciliteren;

- In de toekomstige situatie neemt de verkeersgeneratie van de locatie op een werkdagetmaal af met circa 40 motorvoertuigbewegingen. In de ochtendspits vindt een beperkte toename van verkeersgeneratie plaats van circa 56 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur (gemiddeld minder dan 1 motorvoertuigbeweging per minuut). In de avondspits vindt een afname van verkeersgeneratie plaats van circa 10 motorvoertuigbewegingen.

  Op basis van een schouw is gekeken naar de verkeerssituatie op de Steenvoordelaan. Hierbij zijn geen knelpunten vanuit veiligheid of doorstroming geconstateerd. Uit het projectmodel V-MRHD 2.6 blijkt dat de gehele ontwikkeling van Bogaard stadscentrum op wegvakniveau slechts tot een beperkte toename van intensiteiten leidt.

  Tevens is een kruispuntenanalyse opgesteld voor de gehele ontwikkeling van Bogaard stadscentrum. Uit deze analyse blijkt dat er geen nieuwe knelpunten optreden in de huidige situatie als gevolg van de ontwikkelingen Bogaard stadscentrum. Het planeffect van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling is verkeerskundig beperkt.

  Voor de vormgeving als beoogd in het Bovengronds Verstedelijkingsontwerp (verlegging Prinses Beatrixlaan) vormt het kruispunt op de Sir Winston Churchilllaan een aandachtspunt. Deze staat los van de ontwikkeling van Bogaard stadscentrum en vormt ook in de autonome situatie een aandachtspunt, welke bij de nadere uitwerking van de Prinses Beatrixlaan wordt opgepakt. Het Bovengronds Verstedelijkingsontwerp vormt daarmee, mede alle voorziene ontwikkelingen rond Bogaard stadscentrum in ogenschouw nemend, in ieder geval voor de komende 10 jaar een doorgerekende, passende verkeerskundige oplossing. Voor de periode daarna is, mede met het oog op het voorgenomen bouwprogramma van Den Haag, een tunnelvariant zeer wenselijk;

- Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd vanwege de route gevaarlijke stoffen over de Prinses Beatrixlaan. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de toename van personendichtheid het groepsrisico in beperkte mate toeneemt. De toename is minder dan 10%. In zowel de huidige als de toekomstige situatie is er geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Omdat geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde kan een verdere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

  Het tankstation aan de Prinses Beatrixlaan 1147 is per 1 maart 2021 gestopt met de verkoop van LPG. Hier is in de berekening bij het bestemmingsplan nog geen rekening mee gehouden. Er vinden dus minder transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over de Prinses Beatrixlaan plaats dan waar in de berekening vanuit is gegaan. De afname van transportbewegingen leidt tot een afname van het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie. Gelet op het berekende groepsrisico is geen sprake van invloed op de conclusie.

De maatregelen die de Veiligheidsregio Haaglanden heeft geadviseerd worden niet planologisch geborgd, maar zullen mee worden genomen in het bouwkundig ontwerp en ook gecommuniceerd worden naar toekomstige bewoners;

- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Op basis van de aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage.

  De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van de in het Masterplan beschreven gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum. Voor de gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De resultaten van deze beoordeling zijn vastgelegd in de m.e.r.-beoordeling van 15 juli 2019. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling luidt dat de gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum niet leidt tot nadelige milieugevolgen en dat daarom geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

  In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen de in het Masterplan beschreven gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum. Die vraag is bevestigend beantwoord. Ook zijn de omstandigheden niet zodanig gewijzigd dat er aanleiding bestaat om een nieuwe m.e.r.-beoordeling voor de gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum uit te voeren. De m.e.r.-beoordeling die ten behoeve het Masterplan In de Bogaard is opgesteld en de aanvullende m.e.r.-beoordeling die in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, vormen samen de aanmeldingsnotitie voor het onderhavige bestemmingsplan.

  Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’, ook niet in cumulatie met de andere geplande projecten in en rond Bogaard stadscentrum. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapport;

- Ten behoeve van het Masterplan 'In de Bogaard' is in het verleden door Peutz een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Rijswijk. In het Masterplan was voor de Sterpassage uitgegaan van een gebouw met een hoogte van 50 meter aan de noordzijde en een gebouw met een hoogteaccent van 100 meter aan de zuidzijde. In het bezonningsonderzoek voor het Masterplan is vastgesteld dat de bezonning van de appartementen aan de noordzijde van de oostgevel van de appartementen aan de kruising Prinses Beatrixlaan en generaal Spoorlaan niet voldoen aan de gehanteerde criteria op toetsingsdatum 19 februari. Op de andere toetsingsdata voldoet de bezonning wel aan de lichte TNO norm van 2 uur. Te zien is dat zonder de bebouwing van het Masterplan er in februari sprake is van 2 uur en 10 minuten zon op de oostgevel en 40 minuten op de noordgevel. Dit neemt af met 35 min op de oostgevel en 35 minuten op de noordgevel (toetsdatum 19 februari).

Daarna is voor het bestemmingsplan een bezonningsonderzoek uitgevoerd op basis van de maximale bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan. In het bezonningsonderzoek is beoordeeld wat de aanpassingen van het bouwplan van de Sterpassage voor gevolg hebben voor de bezonning ten opzichte van de bebouwing van het Masterplan. Het noordelijke gebouw is hoger geworden (5 m) en heeft een iets grotere footprint gekregen. Ook zijn er delen van het zuidelijke gebouw iets hoger geworden (8 m) dan het eerder doorgerekende Masterplan. De schaduwwerking van deze bouwdelen zijn niet kritisch. De wijzigingen hebben geen noemenswaardig effect op de bezonning van de omgeving. De zuidelijke toren is lager dan de toren waar in het Masterplan van was uitgegaan (75 m ipv 100 m), maar is in westelijke richting groter geworden. In het uitgevoerde bezonningsonderzoek is vastgesteld dat dit enige tijd extra schaduw zal geven.

Uit de doorrekening blijkt dat er op de kritische zuidwestgevel van De Generaal geen of nauwelijks een wijziging van de bezonning optreedt ten opzichte de onderzoeksresultaten van het Masterplan. De beoordeling wijzigt niet ten opzichte van het Masterplan. Met andere woorden, er zijn geen extra woningen die niet meer voldoen aan de lichte TNO norm door de wijzigingen van het bouwplan van de Sterpassage ten opzichte van het aantal woningen dat al niet voldeed vanwege de bebouwing uit het Masterplan.

De rekenresultaten van de nieuw onderzochte situatie volgens het bestemmingsplan geven aan dat de bezonning van de appartementen op de hoek Prinses Beatrixlaan – Generaal Spoorlaan op de noordoosthoek op de maatgevende datum 19 februari verder afneemt van 1.35 uur naar 1.25 uur op de oostgevel. Op de noordgevel treedt geen wijziging op ten opzichte van het Masterplan. De bezonning zal bij deze woningen derhalve met 10 minuten verminderen ten gevolge van de afwijking op het Masterplan.

Voor de appartementen aan de Steenvoordelaan voldoet de bezonning ruimschoots aan de criteria. Het blijkt dat de bezonning van enkele woningen afneemt ten opzichte van het vastgestelde Masterplan. De beoordeling van de bezonning blijft desondanks gelijk aan hetgeen is vastgesteld voor het Masterplan. Woningen die in de beoordeling van het Masterplan zouden voldoen aan de lichte TNO norm, zullen ook voldoen met inachtneming van de wijzigingen van het bouwplan van de Sterpassage. Samenvattend is te concluderen dat vanwege de nieuwbouw schaduweffecten zullen optreden ten opzichte van de bestaande situatie, maar dat er bij de meeste bestaande woningen wordt voldaan aan de gehanteerde normen. De effecten zijn grotendeels gelijk aan wat is berekend in het kader van het Masterplan. Voor vijf appartementen op de kruising van de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan wordt niet voldaan aan de norm van 2 uur zon, ondanks het verlagen van het zuidelijke hoogbouwdeel naar 75 m. Het gaat om appartementen waarvan ook in het kader van de bezonningsstudie in het Masterplan was geconcludeerd dat hier niet werd voldaan.

Dit is echter inherent aan de keuze om Bogaard stadscentrum te intensiveren middels hoogbouw. Het verder verkleinen van de bouwmassa zou leiden tot een vergroting van een ander gebouwdeel, wat ook een effect kan hebben op de bezonning of het windklimaat. De verlaging van de hoge toren heeft geleid tot een beter windklimaat op het maaiveld. Het bouwplan voor de Sterpassage betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarmee een groot maatschappelijk belang gediend is. Gelet op het grote maatschappelijke belang wordt de relatief beperkte mate en gedurende een beperkte periode van het jaar waarin voor vijf bestaande appartementen niet aan de lichte TNO-norm kan worden voldaan, aanvaardbaar geacht.

- Ten opzichte van de onderzochte windsituatie als gevolg van het Masterplan treden kleine veranderingen op. Zo heeft het verlagen van de toren van 100 m naar 75 m een gunstig effect op het windklimaat op de Steenvoordelaan. In algemene zin geldt dat het te verwachten windklimaat rond de nieuwbouw geschikt zal zijn voor ‘doorlopen’ en op de meeste plaatsen ook voor ‘slenteren’, zodat sprake zal zijn van een prettige omgeving voor winkelen en verblijven, zeker op het nieuwe Steenvoordeplein en in de winkelstraten.

7. Financiën

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

8. Vervolg

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

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan dient analoog en digitaal gepubliceerd te worden in Rijswijk Regelrecht en de Staatscourant. De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

10. Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan “Sterpassage”
Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Sterpassage”
Publicatie vastgesteld bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk



Raadsbesluit

Rijswijk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 21 december 2021
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 16 november 2021, nr. 21 071.

B E S L U I T :

1) de ingediende zienswijze nr. 1 en 2 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2) het bestemmingsplan “Sterpassage” met het IDN: NL.IMRO.0603.bpSterpassage-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
3) bij het bestemmingsplan “Sterpassage” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 21 december 2021

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	mr.drs. G.A.A. Verkerk