



RIJSWIJK

Treubstraat 17

Onderbouwing principeverzoek



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rijswijk

Treubstraat 17

Onderbouwing principeverzoek

identificatie

projectnummer:

44001977.20191068

projectleider:

drs. M. van der Meulen

Planstatus

datum:

29-08-2019

opdrachtgever:

De Treub

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	3
2. Ruimtelijke analyse	5
2.1. Ligging en begrenzing	5
2.2. Bestaande situatie	6
2.3. Beoogde situatie	7
3. Ruimtelijke kaders	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Bestemmingsplan	9
3.3. Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland	10
3.4. Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 en actualisatie 2019	10
4. Omgevingsaspecten	11
4.1. Inleiding	11
4.2. Geluid	11
4.3. Verkeer en woon- en leefklimaat	12
4.4. Overige milieuaspecten	12
5. Conclusies en verzoek	15
5.1. Conclusies	15
5.2. Verzoek	15

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig principeplan De Treub (Cie, d.d. 28 augustus 2019)
2. Quickscan omgevingsaspecten (Rho, d.d. 4 juli 2019)
3. Markonderzoek / haalbaarheidsstudie (Savills, d.d. 1 juli 2019)

1.1. Aanleiding

KondorWessels Projecten en de Oudendal Groep hebben het perceel Treubstraat 17 te Rijswijk aangekocht en hebben het voornemen om de locatie te (her)ontwikkelen. De locatie is gelegen in de Plaspoelpolder. Ter plaatse is in de huidige situatie een verouderd en leegstaand kantoorpand aanwezig. De gemeente Rijswijk nodigt de markt uit om initiatieven te realiseren die de bedrijfsruimte in dit deel van de Plaspoelpolder intensiveren of verbeteren. Initiatiefnemers gaan graag op deze uitnodiging in en hebben een plan uitgewerkt dat uitgaat van een hybride invulling van de kavel met op de begane grond en eerste verdieping werken en op de bovenliggende verdiepingen appartementen om te voorzien in de vraag naar woningen

Het initiatief past niet binnen de kaders zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Plaspoelpolder (2^e herziening). Dat betekent dat een planologische procedure zal moeten worden doorlopen om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Op basis van het voorliggende gemotiveerde verzoek wordt het college van burgemeester en wethouders gevraagd een uitspraak te doen over de vraag of in principe medewerking kan worden verleend aan dit initiatief.

1.2. Leeswijzer

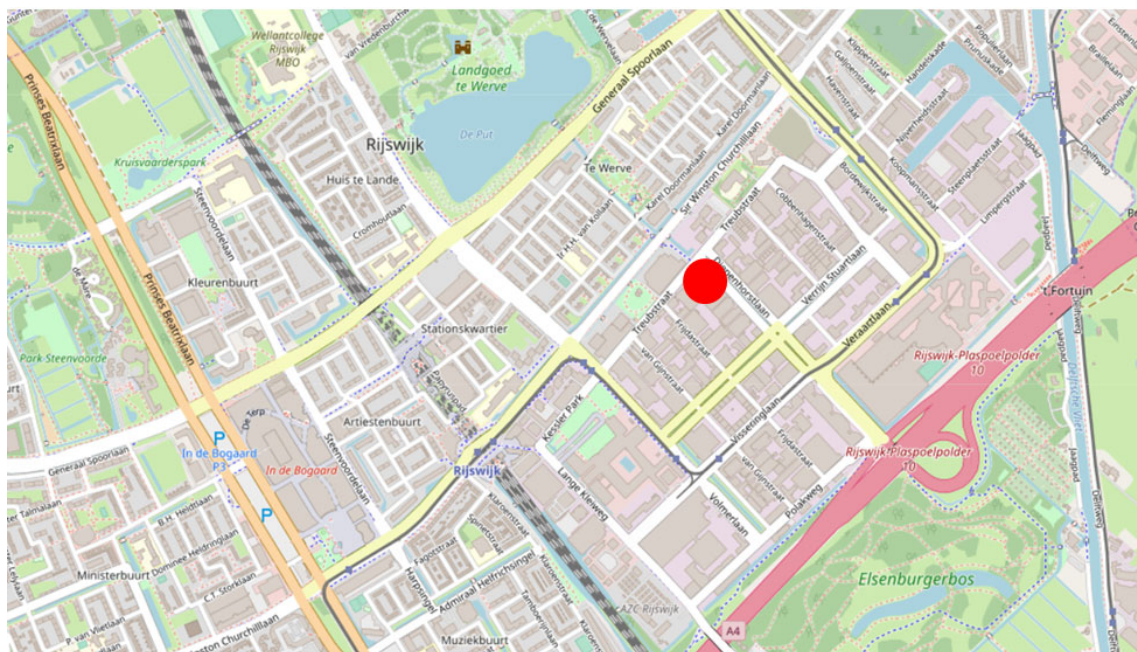
Deze notitie is opgesteld ter onderbouwing van het principeverzoek. In hoofdstuk 2 is een ruimtelijke analyse opgenomen met een beschrijving van de bestaande en de beoogde situatie. In hoofdstuk 3 is de voorgenomen herontwikkeling getoetst aan de relevante geldende ruimtelijke kaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van de beoogde plannen gezien vanuit de verschillende sectorale milieukaders. Hoofdstuk 5 bevat de samenvattende conclusies.

2. Ruimtelijke analyse

5

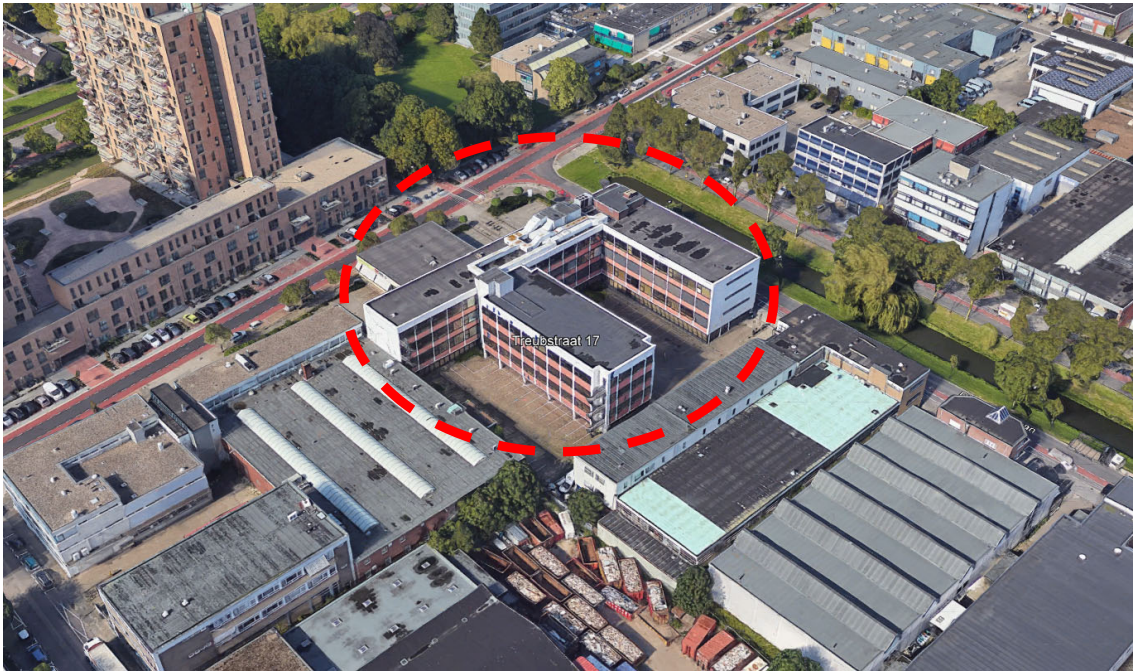
2.1. Ligging en begrenzing

De locatie Treubstraat 17 is gelegen op het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder te Rijswijk. Figuur 2.1 laat de ligging van de locatie zien. De afstand tot het ten zuidwesten van de locatie gelegen station Rijswijk bedraagt circa 700 meter en de afstand tot de A4 (ten zuidoosten van de locatie) circa 600 meter.



Figuur 2.1 Globale ligging van de locatie Treubstraat 17

De kavel wordt aan de noordwestzijde begrenst door de Treubstraat en aan de noordoostzijde door de Diepenhorstlaan. Figuur 2.2 geeft de kadastrale begrenzing van de kavel weer.



Figuur 2.4 Overzicht bestaande situatie
(bron: Google Earth)

In de directe omgeving van de locatie zijn vooral lichte bedrijven, kantoren en onderwijsvoorzieningen aanwezig. Ten westen van de locatie zijn in de zone tussen de Sir Winston Churchillaan en de Treubstraat een aantal jaren geleden woningen gerealiseerd.

2.3. Beoogde situatie

Om te komen tot een haalbaar en onderbouwd plan zijn verschillende verkennende studies uitgevoerd, waarbij is gekeken naar de behoefte vanuit de markt aan verschillende functies en de financiële, milieutechnische en planologische haalbaarheid. In hoofdstuk 3 en 4 is nader ingegaan op de uitkomsten van deze onderzoeken. Ook is een (massa)studie uitgevoerd om te komen tot een stedenbouwkundig verantwoord plan dat goed past binnen dit deel van de Plaspoelpolder. Over het initiatief heeft afstemming plaatsgevonden met de Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR).

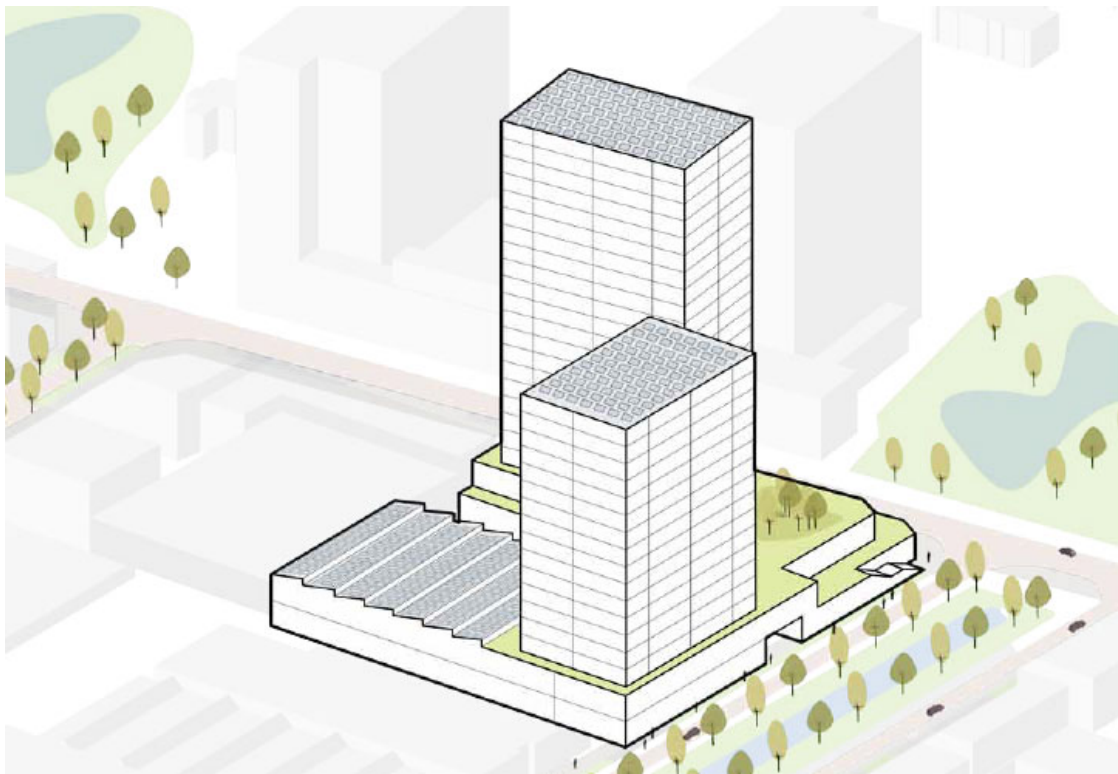
Initiatiefnemers zijn voornemens om het bestaande kantoorpand te slopen en ter plaatse appartementen bovenop een plint (begane grond en eerste verdieping) met commerciële functies te realiseren. Uitgangspunt is dat kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed wordt toegevoegd. In de plint is onder andere ruimte voor commerciële ondersteunende functies voor de buurt. Als buffer tussen de appartementen en de aangrenzende bedrijven wordt circa 1.700 m² aan bedrijfshal(len) gerealiseerd.

Voor het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van circa 280 appartementen. Het gaat om een mix van short stay en wonen met als doelgroep studenten, starters en urgent woningzoekenden. De nadruk ligt op het faciliteren van medewerkers en gebruikers van de Plaspoelpolder. De appartementen worden gerealiseerd binnen twee woontorens. De maximale hoogte van de woontorens bedraagt 70 m.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. In het stedenbouwkundige principeplan is voorzien in een parkeerkelder onder het maaiveld. Daarbij zullen ook parkeerplaatsen worden ingezet voor deelauto's. Op het maaiveld wordt een collectieve fietsenstalling gerealiseerd.

De lage daken en de openbare ruimte rond het gebouw krijgen een groene uitstraling. Op de groene daken is ruimte voor collectief gebruik.

Figuur 2.5 geeft een impressie van de beoogde situatie. Voor een uitgebreider overzicht wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan (bijlage 1).



Figuur 2.5 Beoogde situatie

3. Ruimtelijke kaders

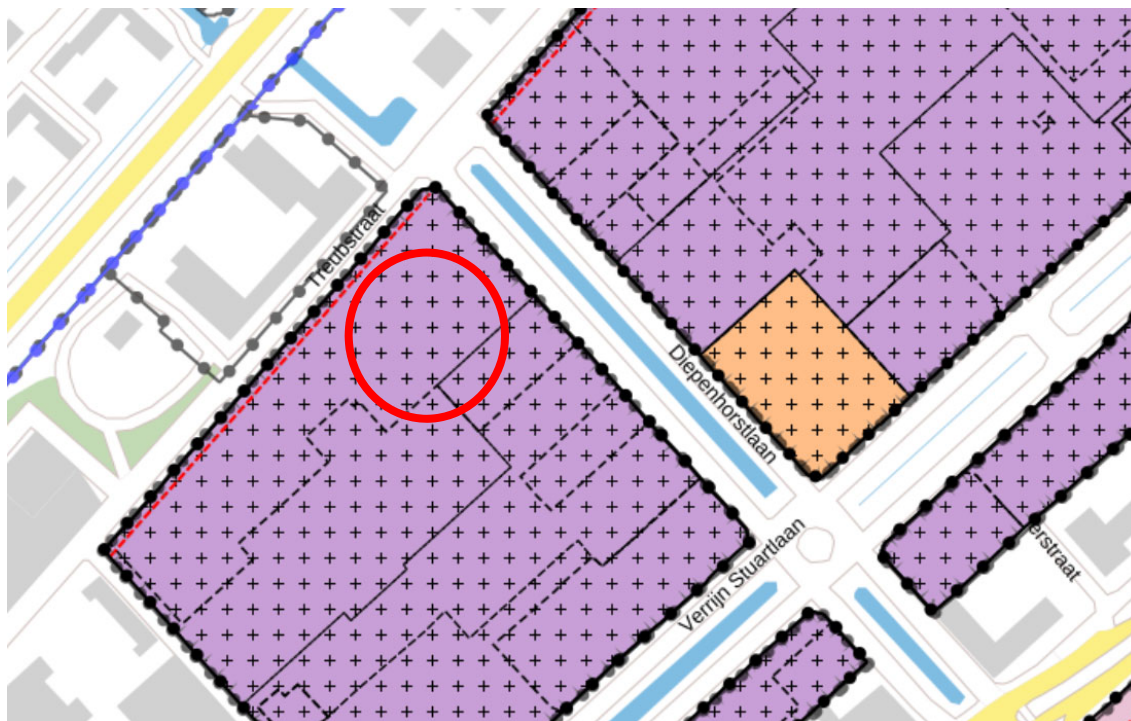
9

3.1. Inleiding

In de quickscan (bijlage 2) is de beoogde herontwikkeling getoetst aan de geldende beleidskaders. Ook is een marktonderzoek/haalbaarheidsanalyse (bijlage 3) uitgevoerd. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste conclusies. Voor een meer uitgebreide beschrijving en onderbouwing wordt verwezen naar de onderliggende stukken.

3.2. Bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Plaspoelpolder (2^e herziening) geldt ter plaatse van de kavel Treubstraat 17 de bestemming Bedrijventerrein. Het bestemmingsplan staat bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe. Verder is een functieaanduiding 'kantoor' opgenomen waarmee het bestaande kantoor positief is bestemd en is een gebiedsaanduiding opgenomen die ruimte biedt voor detailhandel in volumineuze goederen. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter.



Figuur 3.1 Uitsnede bestemmingsplanverbeelding

Het bestemmingsplan biedt ter plaatse geen ruimte voor woningen. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure noodzakelijk.

3.3. Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

Het bedrijventerrein Plaspoelpolder is in het programma ruimte van de provincie Zuid-Holland aangemerkt als een van de belangrijke transformatiegebieden in Zuid-Holland. Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure zal worden getoetst aan de van toepassing zijnde regels uit de provinciale omgevingsverordening. Uit de analyse in de quickscan (bijlage 2) blijkt dat de provinciale omgevingsverordening de beoogde herontwikkeling niet in de weg staat.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, een verantwoording moet bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Om te komen tot een onderbouwd programma is een marktonderzoek/haalbaarheidsanalyse (bijlage 3) uitgevoerd. Deze analyse richt zich op de behoefte aan woningen, kantoren en hotels. Kijkend naar de woningbouwmarkt blijkt er binnen Rijswijk met name behoefte te zijn aan kleine appartementen voor verschillende doelgroepen. Aan nieuwe kantoren en hotels is nauwelijks tot geen behoefte. Het beoogde programma is afgestemd op de resultaten van het markt onderzoek en gaat uit van een mix van short stay en wonen voor studenten, starters en urgent woningzoekenden. De sloop van het bestaande kantoorpand levert een bijdrage aan het tegengaan van de grootschalige leegstand van kantoorpanden binnen de Plaspoelpolder. Met de commerciële functies in de plint en de bedrijfsruimtes die daar voor terugkomen, gaat dat echter niet ten koste van het aantal arbeidsplaatsen. Op deze manier draagt het initiatief optimaal bij aan de behoeftes vanuit de markt

Het bestemmingsplan (of de ruimtelijke onderbouwing) voor de herontwikkeling van het perceel Treubstraat 17 zal een nadere verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking bevatten.

3.4. Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 en actualisatie 2019

De Toekomstvisie geeft richting om de Plaspoelpolder 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 plaats in het hart van het gebied, terwijl in de gebieden die grenzen aan woningen een gemengd woon-werkmilieu ontwikkeld wordt. Het doel is om Plaspoelpolder meer integraal onderdeel uit te laten maken van de stad.

Op dit moment bereidt de gemeente Rijswijk een actualisatie van de toekomstvisie voor (in de vorm van een addendum). Op onderdelen worden wijzigingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn om nieuwe initiatieven mogelijk te maken en vaart te maken in de revitalisering van het gebied Plaspoelpolder. De locatie Treubstraat 17 is in het concept-addendum gelegen binnen het 'middengebied' met het gebiedsprofiel 'werken in het Hart'. Hier wordt ruimte geboden voor bedrijfsmatige activiteiten, kantoren, horeca en leisure en short stay. In het concept-addendum worden harde grenzen gehanteerd tussen de deelgebieden waardoor woningbouw niet mogelijk is op het perceel Treubstraat 17. Door initiatiefnemers is een zienswijze ingediend met het verzoek geen harde grenzen tussen de deelgebieden te hanteren en ook in het middengebied in de zone langs de Treubstraat ruimte te bieden voor woningbouw onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige belemmeringen oplevert voor de bedrijven op de omliggende percelen. Op die manier zou het addendum ruimte moeten bieden voor ontwikkelingen zoals voorzien op de locatie Treubstraat 17. Een initiatief dat optimaal aansluit bij de gemeentelijke ambities en doelstellingen voor de Plaspoelpolder, de wensen vanuit de BBR en de behoefte vanuit de markt.

4.1. Inleiding

In een quickscan omgevingsaspecten (bijlage 2) is voor alle relevante milieuaspecten de haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling getoetst. Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de belangrijkste conclusies. Voor een meer uitgebreide beschrijving en onderbouwing wordt verwezen naar de quickscan.

4.2. Geluid

Industrielawaai

Als onderdeel van de quickscan is een akoestische verkenning uitgevoerd. Daarbij is bekeken in hoeverre eventuele geluidgevoelige functies (zoals woningen) op het perceel Treubstraat 17 belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijfspercelen. In de huidige situatie is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende bedrijven zeer beperkt. In de akoestische verkenning is uitgegaan van de maximale milieucategorie zoals toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan (categorie 3.2). Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende bedrijven beperkt is. Alleen langs de randen van de kavel sprake kan zijn van geluidbelastingen (langtijdgemiddelde) boven de 50 dB(A), maar de geluidbelasting is nergens hoger dan 55 dB(A). Dat betekent dat de realisatie van geluidgevoelige functies mogelijk is binnen de geldende kaders. Waar het gaat om de maximale geluidniveaus (pieken) zou sprake kunnen zijn van (potentiële) knelpunten wanneer laad- en losactiviteiten zouden plaatsvinden buiten de dagperiode op heel korte afstand van het projectgebied. Door bij de stedenbouwkundige uitwerking nadrukkelijk rekening te houden met de akoestische situatie is het zonder meer mogelijk om woningen te realiseren zonder dat deze belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven. In de stedenbouwkundige massastudie zijn de bedrijfsruimtes als buffer tussen de omliggende bedrijven en de woontorens geplaatst. In de volgende fase zal een gedetailleerd akoestisch onderzoek worden uitgevoerd op basis van het stedenbouwkundig ontwerp en zal waar nodig afstemming met de omliggende bedrijven plaatsvinden om optimaal rekening te houden met de geluidsuitstraling.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting ten gevolge van de Treubstraat en de Dieperhorstlaan ligt binnen het project boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Dat betekent dat de realisatie van geluidgevoelige functies is mogelijk is met toepassing van een hogere waarde procedure. Met het oog hierop is het van belang om zo veel mogelijk te voorzien in geluidsluwe zijdes. Eventueel kunnen ook vliesgevels worden toegepast om een geluidsluwe zijde te creëren. In het akoestisch onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke procedure en het hogere waardenbesluit zal dit verder worden onderzocht en uitgewerkt.

4.3. Verkeer en woon- en leefklimaat

Verkeer

Uitgangspunt is dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op basis van het beoogde programma zal door initiatiefnemers in overleg met de gemeente een parkeerbalans worden opgesteld. Op basis van de parkeerbalans kan vervolgens ook de verkeersgeneratie worden bepaald. De direct ontsluitende wegen hebben naar verwachting voldoende capaciteit om een toename van verkeer op een goed en veilige manier af te wikkelen.

Luchtkwaliteit

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de NSL-monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen in de omgeving van het projectgebied ver onder de wettelijke grenswaarden zijn gelegen. Zelfs bij een zeer grote verkeersgeneratie is het uitgesloten dat knelpunten ontstaan in relatie tot de wettelijke grenswaarden. Bij de verdere uitwerking van de plannen is in het kader van de ruimtelijke procedure een nadere motivering noodzakelijk op basis van het programma en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie, maar de luchtkwaliteit ter plaatse staat de haalbaarheid van de beoogde transformatie niet in de weg.

Externe veiligheid

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Er liggen geen risicocontouren over het plangebied die leiden tot ruimtelijke beperkingen of randvoorwaarden. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde transformatie.

Bedrijven en milieuhinder

In paragraaf 4.2 is reeds ingegaan op de (potentiële) akoestische situatie ten gevolge van de omliggende bedrijven. Daarnaast kunnen op bedrijventerreinen ook geurhinder, gevaar en stofhinder een rol spelen:

- gezien de aard van het bedrijventerrein in de zone langs de Treubstraat kunnen onaanvaardbare geurhinder situaties worden uitgesloten. Er is geen sprake van productiegerichte of andere bedrijfsactiviteiten met relevante geurbronnen. Gezien de reeds aanwezige woningen en andere geurgevoelige objecten is het ook niet realistisch dat dergelijke bedrijven zich op de aangrenzende percelen zullen vestigen;
- in de huidige situatie zijn er geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook hier geldt dat gezien de reeds aanwezige kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (en de beperkende voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan) het uitgesloten is dat zich nieuwe risicobronnen in de directe omgeving zullen vestigen die leiden tot ruimtelijke beperkingen of randvoorwaarden op het perceel Treubstraat 17;
- omdat vrijwel uitsluitend sprake is van in pandige activiteiten kan ook stofhinder op voorhand worden uitgesloten.

Ter plaatse van de locatie Treubstraat 17 is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde transformatie zal geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de omliggende bedrijven.

4.4. Overige milieuaspecten

Natuur

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd om de mogelijke gevolgen voor natuurwaarden in beeld te brengen.

Binnen het projectgebied kan sprake zijn van vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten. Door buiten het broedseizoen te werken (of voorafgaand daaraan te voorkomen dat zich vogels in het gebied vestigen) kan strijdigheid met de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Tevens kan sprake zijn van verblijfplaatsen van beschermde vleermuissoorten. Najaar 2019 wordt gestart met het vervolgonderzoek.

De afstand tot gebieden met een beschermde status is dermate groot dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Dat geldt ook voor een eventuele toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000. Het verkeer dat door de nieuwe functies wordt gerealiseerd zal snel opgaan in het heersende verkeersbeeld en daardoor niet leiden tot een berekende depositietoename. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit met een berekening worden onderbouwd.

Bodem en water

De locatie maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Het projectgebied is grotendeels verhard. De beoogde herontwikkeling zal geennadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding. In het kader van de ruimtelijke procedure zal de watertoets worden uitgevoerd en afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsvinden. Verder zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd nodig om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemmingen.

Archeologie en cultuurhistorie

Voor het projectgebied geldt dat sprake is van een middelhoge verwachtingswaarde. Plannen met een omvang kleiner dan 100 m² zijn en waarbij werkzaamheden tot niet meer dan 50 cm beneden het maaiveld reiken zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in overleg met de gemeente worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor cultuurhistorie geldt dat op de locatie en in de directe omgeving daarvan geen sprake is van cultuurhistorische waarden.

5.1. Conclusies

De transformatie van het leegstaand kantoorpand op het perceel Treubstraat 17 naar een hybride invulling met een combinatie van wonen en werken levert een bijdrage aan de realisatie van de ambities voor de Plaspoelpolder. Werken, wonen en verblijven gaan in de beoogde situatie hand in hand. Het initiatief levert een bijdrage aan het tegengaan van de grootschalige leegstand van kantoorpanden binnen de Plaspoelpolder. Met de commerciële functies in de plint en de bedrijfsruimtes die daar voor terugkomen, gaat dat echter niet ten koste van het aantal arbeidsplaatsen. Door het toevoegen van woonprogramma voorziet het plan in de grote behoefte aan short stay en kleine appartementen binnen Rijswijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Uit de resultaten van de analyses in hoofdstuk 3 en 4 en de onderliggende stukken blijkt dat er op voorhand geen planologische of milieutechnische knelpunten zijn die de beoogde (her)ontwikkeling in de weg staan. De woningen kunnen worden ingepast zonder dat dit ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven op de omliggende percelen. Wel zal bij de verdere uitwerking van de plannen nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de akoestische situatie. In het kader van de ruimtelijke procedure zal dan ook een meer gedetailleerd akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor de meeste andere milieuaspecten geldt dat zonder meer kan worden voldaan aan de geldende sectorale wet- en regelgeving en eisen. Op onderdelen is nog wel vervolgonderzoek noodzakelijk. Daarbij is met name het onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen van belang. Dit onderzoek wordt najaar 2019 uitgevoerd. Ook het aspect verkeer en parkeren vraagt de nodige aandacht en afstemming.

5.2. Verzoek

Op basis van het voorliggende gemotiveerde verzoek wordt het college van burgemeester en wethouders gevraagd om de bereidheid tot medewerking uit te spreken op basis van de volgende uitgangspunten:

- verwijderen van het huidige voor sloop gereed zijnde kantoorpand;
- een hybride invulling van de gehele kavel met op de begane grond en eerste verdieping werken en op de bovenliggende verdiepingen;
- toevoegen kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed;
- toevoegen circa 1.700 m2 aan bedrijfshal(len);
- toevoegen circa 280 appartementen (mix van shortstay en wonen) voor gebruik studenten, starters en urgent woningzoekenden;
- parkeren op eigen terrein;
- commerciële ondersteunende functies voor de buurt.

Initiatiefnemers horen graag welke randvoorwaarden worden meegegeven voor de verdere uitwerking van de plannen.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**