



Karel Doormanlaan 155-157



Vastgesteld 12 oktober 2021

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Rijswijk

Bestemmingsplan

“Karel Doormanlaan 155-157” te Rijswijk

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0603.bpkareldoormanIn-VA01

d.d. : 12-10-2021

Projectleider: Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman
Collegiale toets: Dhr. ing. M.C.M. Reijnaars
Projectnummer: 172260
Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	7
2.3	Beschrijving bestaande situatie	8
2.4	Beschrijving beoogde situatie plangebied	10
2.5	Stedenbouwkundige inpassing	12
2.6	Parkeren en verkeer	14
3	BELEIDSKADER	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	25
3.4	Regionaal beleid	31
3.5	Gemeentelijk beleid	32
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Luchtkwaliteit	41
4.3	Wegverkeerslawaaï	43
4.4	Bodem	45
4.5	Externe veiligheid	47
4.6	Bedrijven en milieuzonering	49
4.7	Waterhuishouding	50
4.8	Ecologie	52
4.9	Cultuurhistorie	56
4.10	Archeologie	57
4.11	Kabels en leidingen	59
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	59
4.13	Duurzaamheidsagenda 2020 - op weg naar een duurzaam Rijswijk & plan van aanpak duurzaam bouwen	62
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	65
5.1	Inleiding	65
5.2	Planopzet	65
5.3	Artikelsgewijze toelichting	65
6	UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	69
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

6.2	Economische uitvoerbaarheid	69
6.3	Handhaving	69
7	PROCEDURE	71
7.1	Vooroverleg en inspraak	71
7.2	Zienswijzen	71

BIJLAGEN

- Bijlage 1 - Beeldkwaliteitplan, Compositie 5 stedenbouw bv;
- Bijlage 2 - Bezonningsstudie, Architectenbureau Zijn, november 2020;
- Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Wematech, november 2020;
- Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, januari 2018;
- Bijlage 5 - Watertoets, Econsultancy, juni 2018;
- Bijlage 6 - Notitie beoordeling stikstof, Tonnaer, januari 2021;
- Bijlage 7 - Quicksan flora en fauna, Econsultancy, december 2017;
- Bijlage 8 - Nader onderzoek ecologie, Econsultancy, oktober 2018;
- Bijlage 9 - Aanvullend archeologisch bureauonderzoek, Econsultancy, november 2020;
- Bijlage 10 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- Bijlage 11 - Nota van Vooroverleg en inspraak;
- Bijlage 12 - Beantwoording zienswijze.

1 INLEIDING

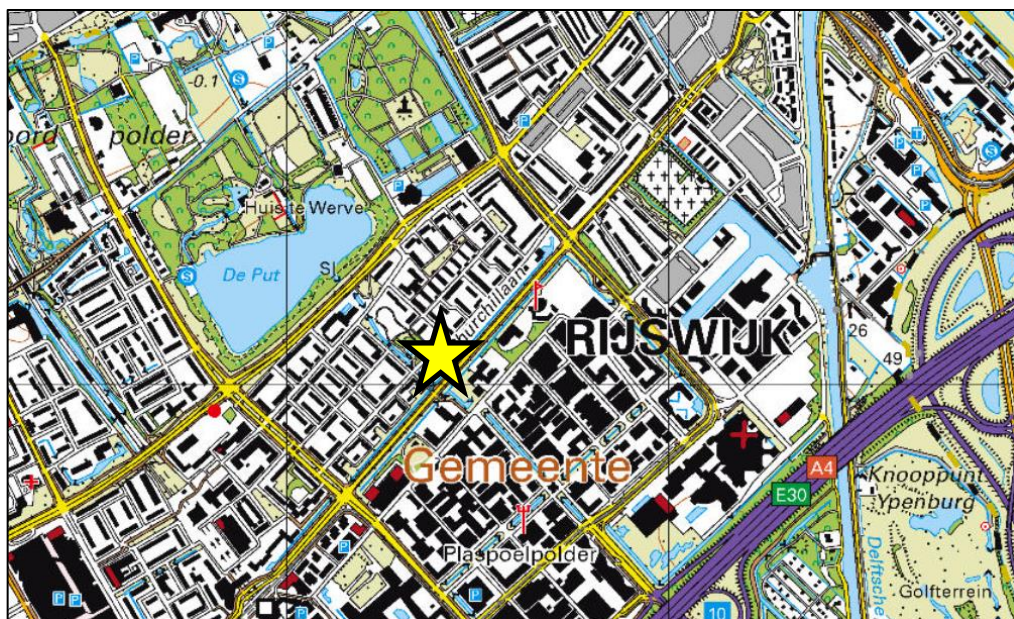
1.1 Aanleiding en doel

Aan de Karel Doormanlaan 155-157, gelegen in Rijswijk, is een gebouw gelegen welke in gebruik kan worden genomen ten behoeve van kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Voorheen was hier een bloedafnamepost van Lab West gevestigd. Thans maakt enkel een kinderopvang nog gebruik van het gebouw. Voor het overige is het pand incurant en nagenoeg leegstaand. Daarom wordt voorgenomen de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt, na het slopen van het gebouw, ter plaatse 64 gestapelde huurwoningen te realiseren. De gemeente Rijswijk heeft een positief standpunt aangenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Voor de gronden vigeert het bestemmingsplan "Te Werve" van de gemeente Rijswijk zoals vastgesteld d.d. 17 december 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Gemengd' en 'Groen'. Tevens is aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Het realiseren van woningen is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. Om de voorgenomen herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch kader.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de woonwijk 'Te Werve'. Deze wijk ligt centraal in Rijswijk, tussen de winkelgebieden 'In de Bogaard' en 'Oud Rijswijk'. Het plangebied zelf ligt nabij park 'De Driesprong'. De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.930 m² en is kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie D, nummer 7570.



Uitsnede topografische kaart van Rijswijk. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid.

Bron: topotijdreis.nl, 2018.

Noordwestelijk is de plangrens feitelijk waarneembaar door de ligging van de Karel Doormanlaan, noordoostelijk en zuidwestelijk door bestaande woningen aan de Karel Doormanlaan en oostelijk tot zuidwestelijk door de ligging van water aan de Sir Winston Churchillaan respectievelijk de Generaal Swartlaan.



Uitsnede stratenplan omgeving Karel Doormanlaan. Het plangebied is geduid met een rode contour.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Voor de gronden geldt het bestemmingsplan "Te Werve" van de gemeente Rijswijk zoals vastgesteld d.d. 17 december 2013, alsmede het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rijswijk" zoals vastgesteld d.d. 12 juni 2018. In het bestemmingsplan "Te Werve" zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Gemengd' en 'Groen'. Tevens is aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Te Werve” met rood omkaderd het plangebied geuid.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.*

Beoordeling

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, maatschappelijk en bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, groen en water. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, bermen, oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en bruggen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen. De voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Onderhavige ontwikkeling is ter plaatse niet mogelijk nu de gronden hiervoor niet bestemd zijn en de ontwikkeling tevens (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak plaatsvindt. De realisatie van de woningbouwlocatie is aldus niet mogelijk binnen het bestemmingsplan “Te Werve”.

Het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Rijswijk” maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar verklaart enkel voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Rijswijk van toepassing. De regeling uit deze parapluherziening is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan

de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de procedure aan de orde.



Satellietfoto omgeving Karel Doormanlaan 155-157, met het plangebied aangeduid met een rode contour. Bron: cyclomedia, 2018.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnteriseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing en op het aspect en parkeren en verkeer.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap langs de kust onderging omstreeks 3.500 v Chr. een aantal veranderingen. Door de vorming van nieuwe strandwallen werden in de loop der eeuwen de open getijdegeulen afgesloten van de zee. Langs de kust ontstond toen een vrijwel gesloten barrière van strandwallen, waarop duinen tot zo'n 10 meter hoog ontstonden. De meeste van deze duinen, de zogenaamde Oude Duinen, zijn in de Middeleeuwen en later afgegraven. Op één van de weinige overgebleven duinen ligt de oude dorpskern van Rijswijk, waarbij het hoogste deel op drie meter boven NAP ligt.

Het dorp Rijswijk ontstond rond de 12e eeuw, toen de klei- en veengronden vanaf de huidige Van Vredenburgweg (één van de oudste strandwallen van Nederland) werden ontgonnen. De laaggelegen gebiedsdelen tussen en achter de duinenrijen waren zeer geschikt voor weidegrond of akkerbouw. In deze gebieden ontstond met name vanaf de 16e eeuw een hoge concentratie aan kastelen en buitenplaatsen met bijbehorende landerijen en gebouwen. Ofschoon het merendeel van de buitenplaatsen inmiddels is verdwenen, drukt de landgoederenzone nog steeds een stempel op Rijswijk. Rondom de Oude Kerk groeide het dorp Rijswijk, als centrum van voorzieningen, verder uit. Aanvankelijk was sprake van een natuurlijke groei met vrij liggende panden op diepe kavels, waarbij een min of meer aaneengesloten bebouwing ontstond aan weerszijden van de Herenstraat en aan de westzijde van de Kerklaan.

Vanaf de 19e eeuw werd in verband met de opkomende industrialisatie de infrastructuur verbeterd. Voor het dekken van de kosten werden tollën ingericht, onder meer ter plaatse van de Van Vredenburgweg. De stedelijke uitbreiding van Rijswijk begint rond 1900 met onder andere de realisatie van Leeuwendaal, Cromvliet en de Bomenbuurt. Deze uitbreiding wordt slechts onderbroken door de Tweede Wereldoorlog en de eerste naoorlogse jaren.

Na de Tweede Wereldoorlog was er in Rijswijk een groot tekort aan woningen. Onder leiding van burgemeester Bogaardt werden diverse stukken land aangekocht. Hierop werden nieuwe woonwijken gerealiseerd, zoals Ministerbuurt, Muziekbuurtt, Artiestenbuurt, Kleurenbuurt en Spoorzicht. Maar ook parken, sportfaciliteiten en winkelcentra werden onder zijn leiding gerealiseerd. Het inwoneraantal van Rijswijk

steeg tijdens de ambtsperiode van burgemeester Bogaardt daardoor van 23.000 tot 50.000 inwoners.

Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw wordt er op meer plaatsen in Rijswijk hoogbouw toegepast. Hiermee neemt de hoogte van de bebouwing toe. Hieraan lagen de voortdurende vraag naar woningen en de hoge grondprijs ten grondslag. Hiermee werd een stedelijke uitstraling van Rijswijk gerealiseerd. Vanaf de jaren 70 en 80 worden er veel eengezinswoningen gebouwd en daarmee ontstaat een grotere diversiteit aan woningtypen. Vanaf de jaren 90 vormt Rijswijk een onderdeel van het aaneengesloten stedelijk gebied van de agglomeratie van Den Haag.

2.3 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt op een sleutelpositie in de stad tussen het (met name) industriële gebied de Plaspoelpolder en het relatief groene woongebied Te Werve. De twee gebieden in de omgeving van het plangebied, Te Werve en Plaspoelpolder, zijn beide onderdeel van een omvangrijk transformatieprogramma van de gemeente Rijswijk.

Te Werve

De wijk Te Werve is één van de eerste uitbreidingswijken van Rijswijk. Naar een ontwerp van het stedenbouwkundige bureau 'Kuiper, Gouwetor, De Ranitz en Bleeker' werd het gebied tussen de Burgemeester Elsenlaan en de Huis te Landelaan in de periode 1954 – 1960 volgebouwd met de typerende strokenbouw van de CIAM-gedachte: haaks op en parallel aan elkaar geplaatste woonblokken met veel groen ertussen. Te Werve toont nog de gave, ruime en groene CIAM-filosofie, met hier en daar sociaalmaatschappelijke functies (o.a. scholen). Door de ontwikkeling van Te Werve volgens de CIAM-gedachte (scheiding van functies en 'licht-lucht-groen-ruimte') is een relatief groene wijk ontstaan. Belangrijke erftoegangswegen, zoals de Karel Doormanlaan en de Dr. H. Colijnlaan, zijn voorzien van bomenrijen en dragen daardoor bij aan de groene uitstraling van de wijk. Dit wordt versterkt doordat er in het plangebied diverse kleinere groenstroken en plantsoenen voorkomen, al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen. Ook het park 'De Driesprong', dat in het midden van de wijk en ten noorden van het plangebied ligt, draagt bij aan de groene structuur van Te Werve.

Te Werve is hoofdzakelijk een woonwijk. Binnen Te Werve zijn bijna geen (detailhandels)voorzieningen aanwezig. Wel zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere een basisschool (de Rehobothschool) in combinatie met een aantal andere maatschappelijke functies aan de Dr. H. Colijnlaan en de tijdelijke huisvesting van basisschool 't Prisma aan de Generaal Vetterstraat.

Te Werve is daarnaast een herstructureringswijk. Dat wil zeggen dat de eenzijdigheid van de wijk, veel gestapelde, goedkope en verouderde huurwoningen, voor problemen zorgt en aangepakt moet worden. Dit wordt gedaan door waar mogelijk andere woningtypologieën en/of woningen van andere prijsklassen toe te voegen. Te Werve is wat doelgroepen betreft, vooral een wijk voor gezinnen en ouderen. In een wijk wordt er gestreefd om wooncarrière te maken, vandaar dat het belangrijk is om eengezinswoningen en woningen voor senioren toe te voegen aan de wijk.

Plaspoelpolder

De Plaspoelpolder is nu een monofunctioneel industrieel gebied, waarin kantoren, bedrijven en lichte industrie gevestigd zijn, Groenvoorzieningen zijn incidentieel en brede straatprofielen met steenachtig karakter domineren de beeldkwaliteit van de wijk. Dit gebied wordt geleidelijk getransformeerd naar een gemengd stedelijk gebied waar gewoond en gewerkt wordt en moet hierdoor ook echt onderdeel worden van het stedelijk weefsel van de stad.

Binnen deze context en als sleutelstuk in de ontwikkeling ligt het plangebied.

Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is thans een bestaand hoofgebouw aanwezig. Het hoofgebouw is gebouwd in 1976 en heeft een footprint van circa 1.670 m². Het hoofgebouw is opgebouwd uit vier verspringende lagen zonder kap. Het aansluitend terrein is in gebruik ten behoeve van parkeren, ontsluiting en groenvoorzieningen.



Foto van het huidige bebouwing aan de Karel Doormanlaan 155-157 te Rijswijk. Bron: rijswijk.tv, 2018.

Op basis van historisch kaartmateriaal kan worden vastgesteld dat het plangebied in de afgelopen jaren nauwelijks is veranderd. Eind jaren '50 ontstaat de eerste bebouwing langs de Sir Winston Churchillaan. Het plangebied blijft tot eind jaren '70 onbebouwd, waarna het thans aanwezige gebouw wordt gerealiseerd. Sindsdien zijn op basis van het kaartmateriaal geen veranderingen binnen het plangebied te constateren.



Uitsnede topografische kaart omgeving Karel Doormanlaan. Het plangebied is aangeduid met een rode contour. Links: jaar 2017, midden: jaar 1987, rechts: jaar 1957. Bron topotijdreis.nl, 2018.



Situatietekening met bebouwing plangebied (rode ster) in haar omgeving.

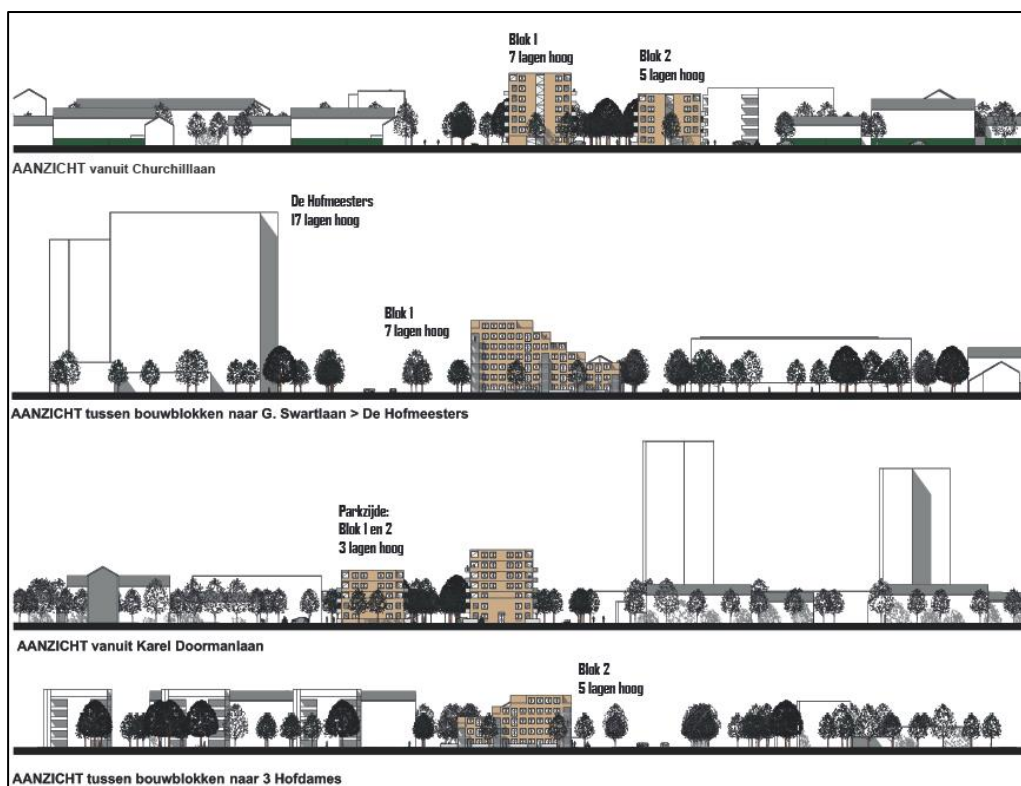
2.4 Beschrijving beoogde situatie plangebied

Het voornemen bestaat de gronden binnen het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt ter plaatse 64 gestapelde huurwoningen te realiseren, verdeeld over twee bouwmassa's. Daartoe zal het binnen het plangebied aanwezige gebouw worden gesloopt. Tussen en rondom de beide bouwmassa's ontstaat ruimte voor groen. Tezamen met de reeds aangrenzende waterstructuren ten zuidoosten en zuidwesten van het plangebied, wordt park 'De Driesprong', gelegen ten noorden van het plangebied, hierdoor doorgetrokken tot binnen het plangebied, hetgeen ook zorgt voor een verbinding met de bestaande groenstructuur in de Plaspoelpolder. De voet- en fietsverbinding aan de zuidwestzijde is de primaire verbinding. Over het perceel is nog een secundaire verbinding aanwezig.



Beoogde woningbouw in vogelvluchtperspectief. Bron: Architectenburo ZIJN, 2020.

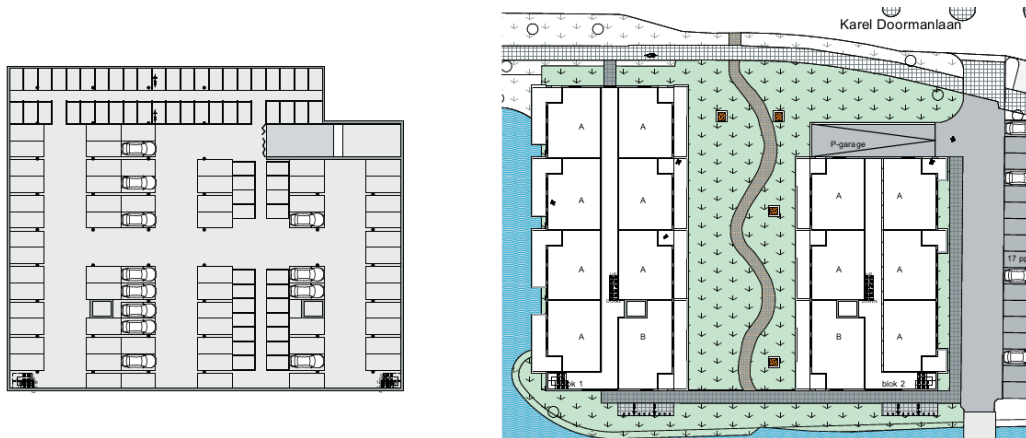
De te realiseren appartementen worden voorzien in twee separate en min of meer gelijke bouwmassa's, opgebouwd uit 5 respectievelijk 7 (verspringende) bouwlagen. Beide bouwmassa's zijn noordwest georiënteerd (parallel aan de weg) en met de voorzijde gericht op de Karel Doormanlaan. Het plangebied zal tevens via deze weg worden ontsloten.



Aanzicht beoogde woningbouw in relatie tot bestaande bebouwing vanuit diverse standpunten. Bron: Architectenburo ZIJN, 2018.

Ten behoeve van het parkeren zal onder het maaiveld een parkeergarage worden gerealiseerd. De ondergrondse parkeergarage heeft een oppervlakte van circa 2.570 m² en is hoofdzakelijk voorzien onder de beoogde bebouwing. Naast parkeerplaatsen worden in de parkeergarage ook 64 bergingen voorzien.

In de beoogde situatie is enkel sprake van een woonfunctie binnen het plangebied. Daarmee wordt aangesloten bij de directe omgeving, die eveneens bestaat uit burgerwoningen. De beoogde woningen zullen allen huurappartementen worden die in het geliberaliseerde middensegment verhuurd zullen worden. Gemiddeld hebben de woningen een bruto vloeroppervlakte van circa 81 m². Dit sluit aan op de woningbehoefte in Rijswijk en regionale ontwikkeling



Footprint ondergrondse (links) en bovengrondse (rechts) bebouwing Bron: Architectenburo ZIJN, 2020.

2.5 Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdozet

Het planvoornemen zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie, die past in het bestaande stedelijke weefsel van bebouwingstypologie en straatbeelden. De bebouwingstypologie wordt gerelateerd aan schaal en morfologie van de wijk Te Werve. Daarnaast is de Sir Winston Churchilllaan benoemd in de hoogbouwvisie. Voor deze locatie zien we door de maat en schaal geen aanleiding voor een hoogbouwoplossing, waarbij de hoogte twee tot drie keer zo hoog is als de omgeving. De positie aan de Sir Winston Churchilllaan en het park leent zich wel om accenten toe te voegen, circa een half keer hoger dan de omgeving, waarbij het hoogste accent aan de zijde van de Sir Winston Churchilllaan ligt.

De locatie is het sleutelstuk tussen Te Werve (wonen) en de Plaspoelpolder (werken), welke staat in de groene overgang van het park de Driesprong met de Diepenhorstlaan en is ingeklemd tussen de doorgaande verkeersweg (Sir Winston Churchilllaan) en de wijkverbindingsweg (Karel Doormanlaan). Ook staat het in de groene tussenzone met beeldbepalende (hoge) gebouwen aan de Sir Winston Churchilllaan (Hofmeesters, scholen, erfgoed) en is het een herkenbare zichtlocatie.

Situering

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden aan de realisatie van twee afzonderlijke bouwmassa's. Dit is gedaan omdat het plangebied aan het park en in een belangrijke groen/blauwe verbindingzone staat. Door splitsing in twee bouwmassa's, die in de lengte noord-zuid georiënteerd zijn, ontstaat er rondom en tussen beide bouwmassa's ruimte voor groen. Hierdoor is het mogelijk om de bestaande groenstructuur ten noorden en ten zuiden van het plangebied door te trekken en daarmee de bestaande groenstructuur te versterken. Tegelijkertijd waarborgt deze opstelling er tevens voor dat beide bouwmassa's onderling op ruime afstand tot elkaar en de aangrenzende percelen staan. Ook ontstaan er hierdoor twee verbindingen voor loop- en fietsverkeer over en langs het plot.

Massaopbouw

De massaopbouw van beide bouwmassa's verschilt onderling van elkaar: het meest noordoostelijk gelegen bouwdeel kent een wisselende massaopbouw van maximaal 5 bouwlagen zonder kap terwijl het meest zuidwestelijk gelegen bouwdeel is opgebouwd uit 7 wisselende bouwlagen zonder kap. Daarmee past het plan in het bestaande stedelijk patroon, waarbij de Sir Winston Churchilllaan benoemd is in de hoogbouwvisie en het plan aan park staat. Echter, voor deze locatie is er door de maat en schaal geen aanleiding voor een hoogbouwoplossing, maar voor een hoogte accent aan het park.

Beeldkwaliteit

Voor onderhavig bouwplan wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld door middel van een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen. Voor de welstandscommissie vormt het beeldkwaliteitplan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting.

Bezonnning

Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden, is door middel van een bezonningsstudie de schaduwwerking van de beoogde bouwmassa inzichtelijk gemaakt. De bezonningsstudie is als bijlage 2 gevoegd bij deze toelichting. Uit de studie blijkt niet van een relevante toename van schaduwwerking op omliggende percelen.

Groenstructuur

Ten behoeve van de aanleg van de parkeergarage dienen aan de Karel Doormanlaan een vijftal bomen te worden gekapt. Het aantal te vellen bomen is beperkt tot het meest noodzakelijke. Tussen de beoogde bouwmassa's blijft ruimte voor de realisatie van nieuwe groenstructuren. Hiermee worden plaatselijke groenstructuren versterkt en wordt het groen binnen het plangebied opgewaardeerd.



Overzicht te behouden en te verwijderen bomen. Bron: Architectenburo ZIJN, 2018.

2.6 Parkeren en verkeer

2.6.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

De initiatiefnemer van het project Karel Doormanlaan 155-157 is voornemens om op deze locatie 64 appartementen te bouwen. Het bouwprogramma bestaat uit: 64 huurappartementen, waarvan:

- 58 huurappartementen met een gebruiksoppervlak tussen de 50 en de 80 m²;
- 6 huurappartementen met een gebruiksoppervlak tussen de 80 en de 120 m²

Bij dit project zullen 55 parkeerplaatsen voor bewoners worden aangelegd in een ondergrondse parkeergarage en 20 parkeerplaatsen voor bezoekers op het maaiveld bij het complex, op eigen terrein. De ontwikkelaar geeft aan dat in vergelijkbare gevallen 15% van de huishoudens geen auto bezit en dus geen parkeerplaats afneemt. Om deze reden is bij deze ontwikkeling niet bij elk appartement een parkeerplaats benodigd, maar kan volgens de ontwikkelaar worden volstaan met 55 parkeerplaatsen voor bewoners. Voor de bewoners en bezoekers die (daarnaast) van de fiets en/of het openbaar vervoer gebruik willen maken wordt, naast de mogelijkheid voor het parkeren van fietsen in de ondergrondse bergingen, 32 fietsparkeerplaatsen ingepast in het plan

nabij de entree. Voor wat betreft het openbaar vervoer geldt dat deze locatie dicht bij station is gelegen waardoor uitstekende OV voorzieningen aanwezig zijn.

Parkeereis - uitgangspunten

Uitgangspunt voor de parkeernormering vormt de Rijswijkse Nota Parkeernormen 2011. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen uit deze nota opgenomen.

Afwijken van de Nota Parkeernormen 2011

In 2019 heeft de gemeente het gemiddelde autobezit per huishouden geanalyseerd voor zowel grondgebonden woningen als appartementen met verschillende oppervlaktematen, in verschillende delen van de gemeente. Op grond van deze analyse is geconcludeerd dat het huidige autobezit significant afwijkt van de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlagen van de Nota Parkeernormen 2011. Gebleken is dat dit met name geldt voor appartementen en dan in het bijzonder huurappartementen. Als in het algemeen, in gevallen als deze wordt vastgehouden aan de vigerende parkeernorm, wordt gebouwd voor de leegstand, kunnen leegstaande parkeerplaatsen niet verhuurd worden aan nieuwe bewoners en zorgt de onrendabele top er voor dat projecten financieel onhaalbaar worden. Op grond hiervan wordt bij de bepaling van de parkeereis bij dit project uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlagen van de Nota Parkeernormen 2011, maar van de zogenaamde maatwerknormen die zijn gebaseerd op het actuele autobezit onder Rijswijkse huishoudens. Dit resulteert in de volgende parkeernormen voor dit project, zie laatste kolom van de volgende tabel:

Woningtype	Oppervlaktemaat (GBO)	P-norm voor 'Bestaand Stedelijk Gebied' (Nota parkeernormen)	Maatwerknorm voor 'rest bebouwde kom' (data analyse 2019)
Huurappartement / goedkoop - bewonersdeel	50 – 80 m ²	1,2	0,6
Huurappartement / midden - bewonersdeel	80 - 120 m ²	1,4	0,8
Huurappartement / duur - bewonersdeel	>120 m ²	1,5	1,1
Bezoekersdeel, per woning		0,3	0,3

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met de toepassing van de maatwerknormen voor deze ontwikkeling.

Berekening normatieve parkeereis

Als de maatwerknorm het uitgangspunt wordt genomen, zie laatste kolom in voorgaande tabel, zijn 60 parkeerplaatsen benodigd: $(58 \times 0,6) + (6 \times 0,8) + (64 \times 0,3) = (34,8) + (4,8) + (19,2) = (58,8) = 60$ pp (wegens een tussentijdse afronding zijn niet 59 pp, maar 60 pp benodigd).

Als juist niet wordt uitgegaan van de maatwerknormen, maar van de vigerende parkeernormen, zijn 98 parkeerplaatsen benodigd: $(58 \times 1,2) + (6 \times 1,4) + (64 \times 0,3) = (69,6) + (8,4) + (19,2) = (97,2) = 98$ pp.

Hier is ervoor gekozen om de maatwerknormen als uitgangspunt te nemen bij de parkeerbehoefteberekening. Het resultaat van de parkeerbehoefteberekening is de 'normatieve parkeereis'. Dit betreft het minimale aantal benodigde parkeerplaatsen waarbij wordt verondersteld dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen niet mogelijk is. Dubbelgebruik is niet aan de orde, omdat de initiatiefnemer heeft aangegeven zoveel mogelijk parkeerplaatsen uit te willen geven (verhuren) aan nieuwe bewoners. Bovenstaande berekening van de benodigde 60 parkeerplaatsen wordt in onderstaande tabel verder toegelicht:

Parkeerplaatsen exclusief dubbelgebruik

Functie / woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Aantal Parkeerplaatsen
Huurappartement / goedkoop - bewonersdeel	58	0,6	34,8
Huurappartement / midden - bewonersdeel	6	0,8	4,8
➤ Subtotaal bewonersdeel			39,6 = 40 pp
➤ Bezoekersdeel	64	0,3	19,2 = 20 pp
Totaal exclusief dubbelgebruik			60 pp
Gemiddelde parkeereis per appartement			0,94 pp

Geen exacte parkeereis, maar een minimale parkeereis

In de Nota parkeernormen 2011 is bepaald dat zeker niet minder, maar ook niet meer parkeerplaatsen aangelegd mogen worden dan de gestelde parkeereis. Het is echter niet realistisch om aan de initiatiefnemer op te leggen dat niet meer parkeerplaatsen aangelegd mogen worden dan de parkeereis. Reden is dat gedurende het ontwerpproces soms veranderingen doorgevoerd in het bouwprogramma waardoor het normatieve aantal parkeerplaatsen bij voortdurend wisselt. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen fluctueert vaak minder omdat dit vooral afhangt van de footprint van het te bouwen pand. Dit speelt overigens vooral bij projecten met niet-wonen functies en bij grotere woningbouwprojecten. Bovendien worden alleen meer parkeerplaatsen aangelegd als de initiatiefnemer verwacht deze parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig te hebben. Vanuit een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving is het dan verstandig om de initiatiefnemer toe te staan daarin te voorzien. Om die reden wordt de definitieve parkeereis niet als een exacte parkeereis gezien, maar als een minimale parkeereis.

Geen parkeervergunning voor bewoners en bezoekers

Om te stimuleren dat parkeerplaatsen worden gebruikt door de doelgroepen voor wie ze zijn bedoeld, zullen toekomstige bewoners worden uitgesloten voor een bewonersvergunning om op straat te parkeren respectievelijk voor een kortingsregeling

waarmee bezoekers tegen een aantrekkelijk tarief op straat kunnen parkeren. De initiatiefnemer dient dit actief te communiceren naar toekomstige bewoners, bijvoorbeeld op de website en in foldermateriaal. Bovendien dient de initiatiefnemer dit op te nemen in de huurcontracten. De gemeente zal deze voorwaarde opnemen in de parkeerparagraaf van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De normatieve, minimale parkeereis op basis van de maatwerknormen is 40 parkeerplaatsen voor bewoners en 20 parkeerplaatsen voor bezoekers. Opgeteld is dit 60 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer geeft aan 75 tot 84 parkeerplaatsen te zullen realiseren, waarvan 55 tot 64 voor bewoners en 20 voor bezoekers. Het plan voldoet dus aan de minimale parkeereis.

2.6.2 Verkeer

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 64 gestapelde woningen. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, zijn de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en te typeren als zeer sterk stedelijk gebied (bron: Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Rijswijk).

Bij de te realiseren woningtype 'huur, etage, midden' hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 3,6 per woning. Derhalve genereert het plan in totaal maximaal $(64 \times 3,6) = 230,4$ vpe. Onderhavig plan voorziet daarnaast in de sloop van een voormalig (kantoor)gebouw, waarmee aldus sprake zal zijn van een afname van verkeersgeneratie. Het voormalige gebouw heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 2.900 m². Het gebouw kan worden aangemerkt als 'bedrijfsverzamelgebouw' waarbij een maximaal aantal vpe van 6,4 per 100 m² hoort. Derhalve genereerde het gebouw in totaal maximaal $(29 \times 6,4) = 185,6$ vpe. Onderhavig bestemmingsplan veroorzaakt aldus per saldo een toename van $(230,4 - 185,6) = 44,8$ vpe. Dit is vergelijkbaar met de verkeersgeneratie van 5 vrijstaande woningen. Gelet op de aanwezige functies aan de Karel Doormanlaan (hoofdzakelijk wonen) en de nabijheid van doorgaande wegen (Sir Winston Churchillaan, Huis te Landelaan, Generaal Spoorlaan) mag worden aangenomen dat de wegen de uit het plan voortkomende extra verkeersgeneratie eenvoudig kunnen verwerken.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vast gesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.

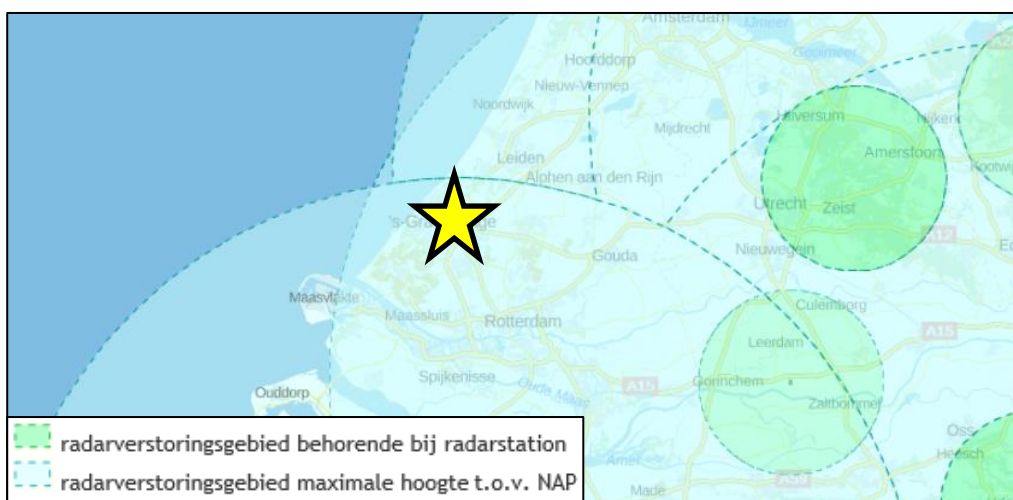
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom een radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.



Ligging van Rijswijk binnen het radarverstoringsgebied van locatie Herwijnen en Woensdrecht. Met de gele ster wordt globaal het plangebied gedeut. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van 64 gestapelde woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft thans de bestemming 'Gemengd'. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor kantoorlocaties en bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, groen en water. Burgerbewoning is niet toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 64 gestapelde woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De behoefte aan woningen in Zuid-Holland wordt bepaald aan de hand van de "Zuid-Hollandse woningbehoefteraming" (WBR). De laatste raming stamt uit 2019 en wordt wel aangeduid als WBR2019. In de WBR wordt per regio inzichtelijk gemaakt wat de groei van de woningbehoefte per periode per regio is. Rijswijk valt onder de regio Den Haag.

	2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Den Haag (regio) WBR 2019	8.440	31.400	26.020	65.860
Totaal regio	8.440	31.400	26.020	65.860
	8.440	31.400	26.020	65.860

Groei woningbehoefte regio Den Haag. Bron: WBR2019 Zuid-Holland.

Uit de WBR2019 blijkt dat in de periode t/m 2019 voor de regio Haaglanden een tekort van ruim 8.000 woningen bestaat. Voor de periode na 2019 loopt dat tekort verder op. Elke extra woningbouwontwikkeling binnen de regio wordt feitelijk als 'welkome aanvulling' gezien, om zo gezamenlijk het tekort in te lopen.

Rijswijk maakte onderdeel uit van het Stadsgewest Haaglanden. Per 1 januari 2015 zijn de stadsregio's, waar het Stadsgewest Haaglanden er één van was, opgeheven. Als min of meer zelfstandige bestuursorganen tussen de provincies en de gemeenten in vond het rijk de democratische legitimering van de regio's te gering en onvoldoende passend bij de huidige tijd. Niettemin was en is er op inhoudelijk vlak brede waardering en draagvlak voor de samenwerking tussen gemeenten binnen regio's. Op het beleidsterrein 'wonen' hebben de negen Haaglandse gemeenten daarom een "Bestuurlijke Tafel Wonen" opgericht. Deze tafel is op vrijwillige basis tot stand gekomen, vanuit een nog steeds breed gedragen overtuiging dat Haaglanden één samenhangend woningmarktgebied vormt. Binnen de tafel kunnen de gemeenten samen de woonvisie uitvoeren: door gezamenlijk afspraken te maken, prioriteiten te stellen en als collectief samen te werken met woningcorporaties en marktpartijen. Van oudsher ligt de focus daarbij op het realiseren en in stand houden van één sociale regionale woningmarkt met één regionaal aanbodsysteem voor woningzoekenden en het met elkaar afstemmen van het woningbouwprogramma.

Gemeentelijke woningbouwplannen zijn gecumuleerd in de 'Woningmarktmonitor Haaglanden 2018'. Uit de Woningmarktmonitor Haaglanden 2018 blijkt dat de voorgenomen productie tot en met 2025 in de Haaglanden-gemeenten ruim 70.000 woningen bedraagt. De voorgenomen productie bedraagt tot en met 2040 circa 121.000 woningen. Circa 51% van de woningbouwplannen is 'hard'. Vooral na 2020 is er sprake van veel 'zachte' plancapaciteit.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2020-2025	2026-2040	Pm	Totaal
Delft	80	540	1.080	1.230	900	1.350	210	510		9.370	440	15.700
Den Haag	3.810	2.950	6.670	4.330	2.270	940	530	130	7.460	22.630	4.880	56.600
Leidschendam-Voorburg	40	380	320	990	310	200	140	50				2.440
Midden-Delfland		70	230	130	220						300	950
Pijnacker-Nootdorp	360	360	660	480	440	270	190	100		20		2.870
Rijswijk	340	490	590	1.080	620	610	380	450		2.500		7.060
Wassenaar		90	20		20							390
Westland	900	1.560	960	550	470	520	440	430		550	1.100	7.480
Zoetermeer	520	630	2.910	180	150	130	180	6.070		16.000	790	27.560
Totaal	6.060	7.060	13.440	8.970	5.390	4.010	2.070	8.010	7.460	51.070	7.520	121.050

Voorgenomen woningbouwproductie, naar gemeente en jaar oplevering. Bron: Woningmarktmonitor Haaglanden 2018.

De gemeenten Zoetermeer, Westland, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Rijswijk hebben aangegeven voor de periode tot 2030 reeds meer woningen in de woningbouwprogramma's te hebben gepland dan de behoefteberekeningen volgens de WBR. De voornemens om meer woningen te realiseren dan de opgave, wordt door provincie Zuid-Holland omarmd wegens de krapte op de woningmarkt. In totaliteit mag de regio 130% programmeren van wat er gerealiseerd dient te worden in verband met circa 30% planuitval in de praktijk. Met het realiseren van de aantallen van de woningbouwprogramma's, blijft de regio binnen de 130% programmeer-ruimte. Vandaar dat Rijswijk uitgaat van het eigen woningbouwprogramma dat past binnen de trendraming. Het onderhavige planvoornemen is onderdeel van het regionaal afgestemde woningbouwprogramma waarop de provincie haar akkoord gegeven heeft. Kwantitatief gezien past onderhavige ontwikkeling binnen de woningbehoefte.

De kwalitatieve behoefte is lokaal uitgewerkt in de “Woonvisie 2015-2025 – Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk”. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2025 beschreven. De woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die Rijswijk maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Rijswijk het best kan inspelen op de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede woningen en onderscheidende woonmilieus voor huidige en toekomstige generaties. Locatie is daarbij van groot belang. In de wijk Te Werve wordt gestreefd naar meer verscheidenheid in woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. Onderhavig initiatief sluit aan bij het streefbeeld uit de woonvisie. Qua doelgroepen wordt met onderhavige ontwikkeling immers breed ingezet. Voor zowel starters, (jonge) gezinnen als voor ouderen is er behoefte aan extra woningen. Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de woonvoorraad die geschikt is voor meerdere doelgroepen op de woningmarkt.

Tot slot is het groene karakter van de stad een grote kwaliteit. Dit wil Rijswijk verder versterken door bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen gericht afspraken te maken met ontwikkelaars. Het gaat hierbij om een goede balans tussen groen en bebouwd gebied. Verder wordt ingezet op verbetering van de energieprestaties van nieuw te bouwen woningen. De nieuw te bouwen woningen worden in onderhavig initiatief betrokken bij het al aanwezige groen ten noordwesten van het plangebied. Daarmee wordt groen nadrukkelijk verwerkt in onderhavig initiatief.

Concluderend kan daarmee worden gesteld dat kwalitatief gezien onderhavige ontwikkeling past binnen de behoefte naar woningen binnen Rijswijk.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de ‘overzichtsuitspraak’ van de ABRvS blijkt dat indien de ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ buiten ‘bestaand stedelijk gebied’ is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het ‘bestaand stedelijk gebied’ van Rijswijk. Het plangebied kan immers volgens het voorgaande bestemmingsplan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende voorzieningen. De “ladder” hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. De ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ voorziet in een behoefte en is daarnaast gelegen binnen ‘bestaand stedelijk gebied’. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Toetsingskader

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsorteeert op de Omgevingswet. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Ten opzichte van de Visie ruimte en mobiliteit (dat van toepassing was tot 1 april 2019) is het beleid alleen redactioneel gewijzigd. De beleidsinhoud in het nieuwe Omgevingsbeleid is niet veranderd.

De provincie formuleert zes ambities voor de fysieke leefomgeving, namelijk:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- beste bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt blijkens de Omgevingsvisie binnen het gebied 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen dit gebied zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Het gaat daarbij onder andere om het belang van ruimtelijke kwaliteit en het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte.

Beoordeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussengebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 64 gestapelde woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk. De aard en schaal van de ontwikkeling is passend voor het gebied. Thans is binnen het plangebied sprake van een stedelijke functie in de vorm van een kantorengebouw. In de beoogde situatie is enkel nog sprake van een woonfunctie, waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen voor nieuwe woningen. Ook in de directe omgeving is reeds sprake van een woonfunctie. Daarmee is de onderhavige ontwikkeling als 'passend' in de omgeving te beschouwen. Ook is de schaal van de voorziene bebouwing passend in de omgeving, zie ook paragraaf 2.5 en 3.5.4 van deze toelichting. De positie van het plangebied aan de Sir Winston Churchilllaan en het park leent zich om accenten toe te voegen, circa een half keer hoger dan de omgeving, waarbij het hoogste accent aan de zijde van de Sir Winston Churchilllaan ligt. Daarmee is de ruimtelijke impact van de ontwikkeling beperkt en is derhalve onderhavig initiatief in zoverre passend binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk.

Ten aanzien de ligging van het plangebied binnen het gebied 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied' geldt dat het onderhavige initiatief in paragraaf 3.2.3 is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen het plangebied is sprake van herstructurering en transformatie, waarmee invulling wordt gegeven aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. De ruimtelijke kwaliteit blijft daarmee in ogenschouw genomen. Zo wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en behoud

het gebied een groene uitstraling door realisatie van een groene ruimte tussen de twee bouwmassa's (zie ook paragraaf 2.5). Hiermee is het initiatief passend binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Toetsingskader

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. De verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Voor de onderhavige locatie zijn de volgende artikelen relevant.

Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening hanteert een regeling voor ruimtelijke kwaliteit waaraan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening stelt daaromtrent het volgende:

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

- a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in

het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;

- b. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programmaruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Stedelijke ontwikkelingen

De Omgevingsverordening hanteert een regeling voor stedelijke ontwikkelingen. Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening stelt daaromtrent het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectarenodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Beoordeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 64 gestapelde woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk. Deze nieuwbouw vindt plaats in het bebouwde gebied van Rijswijk. Ter plaatse is thans nog een kantoorgebouw gesitueerd. Een toevoeging van een woonfunctie is aan te merken als een gebiedseigen ontwikkeling nu in de directe omgeving van het plangebied in vrijwel alle windrichtingen tevens sprake is van een woonfunctie. Qua schaal en maat is onderhavige ontwikkeling niet afwijkend ten opzichte van de directe omgeving. Aan de Sir Winston Churchilllaan 275, gelegen op circa 60 meter zuidelijk van het plangebied, is immers recent voorzien in de bouw van een tweetal wooncomplexen met in totaal 259 woningen en een maximum bouwhoogte van 60 meter. Ook de Generaal Swartlaan 60 e.v., gelegen op circa 35 meter ten westen van het plangebied, kent een wooncomplex met 40 wooneenheden. Tot slot kennen drie wooncomplexen gelegen aan de van Vollenhovenlaan 26 e.v., circa 30 meter tot het plangebied, in totaal 69 wooneenheden en een bouwhoogte van 17,5 meter. Onderhavig initiatief is daarmee, gelet op het aantal wooneenheden en de verdeling daarvan over twee bouwmassa's, passend in de directe omgeving van het plangebied. Tevens wordt het bestaande pand gesloopt waardoor de ruimtelijke impact van onderhavige ontwikkeling per saldo beperkt van aard is.

Onderhavig initiatief voldoet voorts aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, namelijk:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;

Hiervoor geldt dat de hoogteaccenten ten gevolge van onderhavig initiatief zoals gesteld samenvallen met bestaande hoogbouw in de omgeving. Voorts wordt natuurlijk groen uit het aangrenzende park 'De Driesprong' doorgetrokken naar onderhavig plangebied waarbij het groen nadrukkelijk wordt verweven met de twee wooncomplexen. De gevolgen voor het watersysteem met betrekking tot onderhavige ontwikkeling worden besproken in hoofdstuk 4

Tot slot geldt dat:

- onderhavig plangebied is niet gelegen in een gebied met beschermingscategorie 1 of 2;
- op onderhavige ontwikkeling een beeldkwaliteitplan van toepassing is (zie paragraaf 2.5 en 3.5.9);
- aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3 is getoetst en dat hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen past binnen de regels van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3.3 *Ontwerp Omgevingsbeleid 2020*

Toetsingskader

Op dit moment zijn wijzigingen van zowel de provinciale Omgevingsvisie als Omgevingsverordening in voorbereiding. De ontwerpversie van deze beleidsdocumenten heeft van 3 december 2020 tot en met 1 februari 2021 ter inzage gelegen. Het ontwerp Omgevingsbeleid 2020 is op het moment van schrijven van deze toelichting nog niet definitief vastgesteld, maar zal na vaststelling de beleidsdocumenten die in de voorgaande twee paragrafen getoetst zijn (deels) vervangen. Om die reden is hierna ook kort beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling past binnen het ontwerp Omgevingsbeleid 2020.

Ontwerp-wijziging van de Omgevingsvisie Zuid-Holland

De wijzigingen in de Omgevingsvisie betreffen in hoofdzaak aanscherpingen en verbeteringen van diverse onderdelen van de huidige Omgevingsvisie. Deze wijzigingen hebben geen relevante gevolgen voor de inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in de Omgevingsvisie. Op twee specifieke onderdelen is wel sprake van beleidsaanpassingen: klimaatadaptatie en circulariteit. Met name het eerste onderdeel is relevant voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat op dit punt ook een wijziging in de Omgevingsverordening is beoogd (zie verder hierna).

Ontwerp-wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland

De voor dit bestemmingsplan relevante wijziging van de Omgevingsverordening betreft de toevoeging van het volgende artikel over de risico's van klimaatverandering: In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte.

Beoordeling en conclusie

Uit de toelichting op deze wijziging van de Omgevingsverordening blijkt dat dit artikel een beleidsmatige 'doorvertaling' van het (provinciale) convenant klimaatadaptatie bouwen in Zuid-Holland is. Dit convenant is nader toegelicht in paragraaf 4.13, waarbij ook nadrukkelijk is ingegaan op hoe in het plan rekening is gehouden met klimaatadaptatie c.q. de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hiermee voorziet paragraaf 4.13 in de toets aan het betreffende 'nieuwe' artikel in de Omgevingsverordening. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee ook inpasbaar in de gewijzigde Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld. Dit plan heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening de status van provinciale structuurvisie. In het RSP wordt de ruimtelijke visie voor Haaglanden aangegeven. Haaglanden is een regio met een heel eigen karakter. Dit karakter moet in de toekomst behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt worden. Het regionale structuurplan bouwt voort op de sterke punten van de regio: de economische specialisaties, de mooie landschappen en de kwaliteit van leven. Haaglanden blijft daardoor een aantrekkelijk gebied om te wonen. Al deze kwaliteiten zijn een voorwaarde om nieuwe bedrijven en instellingen aan te kunnen trekken en zo voor nieuwe werkgelegenheid te zorgen.

Beoordeling

Vanuit het belang voor Haaglanden en voor de betekenis van Haaglanden in Randstad- en Zuidvleugelverband zijn er tien investeringsprioriteiten bepaald: drie centrale gebiedsontwikkelingen en zeven dragende projecten. Eén van de zeven belangrijkste projecten uit het RSP betreft 'herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken'. Met de herontwikkeling binnen het plangebied wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de herstructurering en het intensievere gebruik.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020.

3.4.2 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Toetsingskader

Op 29 maart 2017 is de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 vastgesteld. Als belangrijkste doel van de nieuwe regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden. In woonvisie Haaglanden wordt met feiten en cijfers het wonen in Haaglanden beschreven. Het maakt inzichtelijk voor welke woonopgaven de regio gesteld staat. De gemeenten geven hun visie op het toekomstige wonen in de regio en hun belangrijkste uitgangspunten voor een goed woonbeleid in de periode tot 2025.

Beoordeling

De regionale woonvisie omarmt de visie van de provincie Zuid-Holland dat het wenselijk is om in de toekomst voorrang te geven aan binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van 'bouwen in het weiland'. Dit uitgangspunt draagt ook bij aan het zorgvuldig gebruiken van de ruimte en het versterken van bestaande steden en dorpen. De gemeenten zetten dan ook nadrukkelijk in op het herontwikkelen van transformatielocaties en -gebieden naar wonen. Het onderhavige plan vormt hier een uitwerking van, nu het plangebied is gelegen op een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de regionale woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2020.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Stadsvisie Rijswijk 2030

Toetsingskader

Rijswijk staat de komende jaren voor veel uitdagingen:

- de regio houdt rekening met een sterke bevolkingsgroei;
- veel van de woningen die tijdens de wederopbouw zijn gebouwd, verouderen;
- de verschillen in de bevolkingssamenstelling groeien;
- de arbeidsmarkt en bedrijvigheid veranderen;
- de impact van klimaatverandering is ook in Rijswijk merkbaar.

Om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden en kansen voor Rijswijk te benutten, is het noodzakelijk om bewust na te denken over de toekomst. Met welke ontwikkelingen krijgt Rijswijk het meest te maken? Welke gevolgen hebben ze voor Rijswijk? En wat moet gedaan worden om ze ten goede van Rijswijk te laten komen?

De Stadsvisie beschrijft de ambities van Rijswijk. Deze ambities worden door de stad zelf bepaald: inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en bestuur. De stad zelf heeft ook een eigen identiteit. Die is gevormd door de geschiedenis, de ambities van eerdere inwoners, de ligging tussen grotere steden en de cultuur van de bewoners in de verschillende wijken. De kenmerken, de kwaliteiten en het karakter vormen samen de identiteit van Rijswijk.

De stadvisie steunt op drie pijlers, namelijk:

- betrokken inwoners pakken kansen;
- groene buitenplaats voor stedelijk wonen;
- innovatieve katalysator van de regionale economie.

Deze drie pijlers vormen de grootste uitdaging van de stadvisie. Voor onderhavig initiatief is hoofdzakelijk de pijler 'groene buitenplaats voor stedelijk wonen' van belang. Binnen deze pijler staat de gewenste ontwikkeling van Rijswijk op het gebied van wonen beschreven. Daarbij dient ook aandacht te zijn voor de groene longen van de stad. Groen en water zorgen voor een aantrekkelijke leef- en recreatieomgeving. De parken, groene zones en het water zijn cruciaal voor het leefklimaat in de stad, om de effecten van klimaatverandering, waaronder hittestress en hevige regenbuien, te temperen. Het weghalen van stenen is een manier om groen meer ruimte te geven.

Nieuwbouw van woningen vindt voornamelijk plaats binnen het stedelijk gebied. Dit geschiedt door transformatie van leegstaande gebouwen of door woningbouw in bebouwde gebieden. De verouderde woningen in de naoorlogse wijken uit de jaren '50 en '60 maken fasegewijs plaats voor nieuwbouw of duurzaam gerenoveerde woningen. In de wijken worden de groenvoorzieningen slim geïntegreerd.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van 64 appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk op de plaats waar thans een leegstaand en

incourant pand is gevestigd. Herontwikkeling van dergelijke gebieden heeft blijkens de stadsvisie de voorkeur boven het verder uitbreiden van het stedelijk gebied van Rijswijk. Natuurlijk groen uit het aangrenzende park 'De Driesprong' wordt doorgetrokken naar onderhavig plangebied waarbij het groen nadrukkelijk wordt verweven met de te realiseren wooncomplexen. Hierdoor wordt bijgedragen aan een groen Rijswijk, hetgeen de stadsvisie nastreeft.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de Stadsvisie Rijswijk 2030.

3.5.2 Woonvisie 2015-2025 - Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk

Toetsingskader

Op 24 november 2015 heeft de gemeenteraad van Rijswijk de Woonvisie 2015-2025 vastgesteld. In de woonvisie zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2025 beschreven. De woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die Rijswijk maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Rijswijk het beste kan inspelen op de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede woningen en onderscheidende woonmilieus voor huidige en toekomstige generaties. Locatie is daarbij van groot belang. Qua doelgroepen wordt breed ingezet. Voor zowel starters, (jonge) gezinnen als voor ouderen is er behoefte aan extra woningen.

Beoordeling

Onderhavig plangebied ligt in grensovergang van de wijk 'Te Werve' en 'Plaspoelpolder'. Blijkens de woonvisie liggen met name aan de randen van de Plaspoelpolder kansen. De gemeente faciliteert en stimuleert ontwikkelaars om hier woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen en om vernieuwende concepten op de markt te zetten. Vooral herstructurering en transformatie van leegstaande panden verdienen hierbij prioriteit. In de wijk Te Werve wordt gestreefd naar meer verscheidenheid in woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. Mede daarom wordt er ingezet op de middeldure huur- en koopsector. Dit bevordert namelijk de doorstroming vanuit de sociale huurvoorraad. Dit bouwplan draagt hier aan bij, omdat het plan uit vrije sector huurappartementen in het middensegment bestaat.

Onderhavig initiatief sluit aan bij het streefbeeld uit de woonvisie. Onderhavige ontwikkeling betreft immers een binnenstedelijke ontwikkeling op de rand van de wijk Te Werve en Plaspoelpolder waarbij een leegstaand pand wordt herontwikkeld. Onderhavige planvoornemen draagt bij aan de woonvoorraad die geschikt is voor meerdere doelgroepen op de woningmarkt.

Op 11 mei 2021 is de Actualisatie van de Woonvisie 2015 – 2025 door de raad vastgesteld. Deze Actualisatie vervangt de huidige woonvisie niet, maar brengt nieuwe speerpunten (pijlers) aan. Voor onderhavig plan is de pijler "Doelgroepgericht woningbouwprogramma" van belang. Hierin wordt gesteld dat de woningvoorraad in Rijswijk de komende jaren fors mag toenemen en dat hierbij vooral wordt ingezet op de middeldure en dure huur- en koopsegmenten. Het streven is om deze segmenten in

zowel absolute als relatieve zin te laten toenemen. Het onderhavige plan valt in het gebied dat in de Actualisatie wordt weergegeven met “Fysieke wijkaanpak op korte termijn”. In verschillende wijken wil de gemeente de woningvoorraad gevarieerder maken, te beginnen bij Te Werve. De gemeente vernieuwt dat wat is verouderd en voegt toe dat wat ontbreekt. De gemeente focust hier vooral op doorstroming van ouderen en jonge stellen en gezinnen en op de komst en behoud van huishoudens met middeninkomens. Het plan draagt hier aan bij.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.5.3 *Structuurvisie mobiliteit 2020*

Toetsingskader

In de Structuurvisie mobiliteit 2020 worden tien kernpunten benoemd die verdeeld zijn onder drie thema's: 'Bereikbaarheid', 'Verkeersveiligheid', en 'Leefbaarheid'. Deze zijn opgesteld aan de hand van de nieuwste inzichten over mobiliteit, interne beleidsplannen, het beleid van omliggende gemeenten en uitkomsten van de enquêtes die onder belanghebbenden, burgers en raadsleden zijn verspreid. Voor onderhavig initiatief zijn de thema's bereikbaarheid en leefbaarheid van belang.

Bereikbaarheid:

Bij programmatische ontwikkelingen, zoals nieuwe woningen, kantoren of winkelvoorzieningen, ontstaat nieuwe vraag naar mobiliteit en infrastructuur. De structuurvisie mobiliteit legt de koppeling tussen deze ontwikkelingen en de benodigde extra infrastructuur om de mobiliteitseffecten van deze ontwikkelingen op te vangen. Daarnaast geeft de structuurvisie de gemeente ook bevoegdheden op grond van afdeling 6.4 van de Wro voor het verevenen van (bovenplanse) kosten c.q. het opleggen van een bijdrage.

Leefbaarheid:

De parkeerdruk neemt de laatste decennia toe door groei van het autobezit en toename van het gebruik van de auto. Er worden meer locaties met de auto bezocht en zijn meer parkeerplaatsen nodig om dit te faciliteren. Door de toenemende parkeerdruk komt het functioneren van gebieden en met name de economische centra, onder druk te staan. Het is daarom nodig om prioriteiten te stellen en maatregelen te nemen om de huidige situatie te verbeteren en in te springen op de toekomstige problemen. In dit licht is het parkeerbeleid aangepast. Uitgangspunt is dat de geldende parkeereis op eigen terrein wordt voorzien.

Beoordeling

Met betrekking tot bereikbaarheid is de werkwijze dat met de veroorzaker van mobiliteit afspraken worden gemaakt over de bijdrage aan (bovenplanse) kosten zoals voor de aanleg van noodzakelijke extra infrastructuur. In ieder geval worden de kosten in rekening gebracht die direct zijn toe te rekenen aan de te realiseren ontwikkeling. Indien sprake is van een bepaalde mate van profijt van de getroffen verkeersmaatregel buiten een specifiek plangebied (ofwel: het ontwikkelingsgebied van de initiatiefnemer), zullen deze (buitenplanse) kosten naar rato worden verhaald. Het uitgangspunt is dat de

gemeente Rijswijk is dat kostenverhaal en het verhaal van bovenplanse kosten via overeenkomsten met initiatiefnemers verloopt. Van belang is dat onderhavig plangebied blijkens de structuurvisie niet ligt op een zogenoemde 'toplocatie'. Deze locaties trekken veel bezoekers en/of hebben een belangrijke economische functie in de gemeente. Voor deze locaties is een betrouwbare bereikbaarheid extra belangrijk.

Met betrekking tot leefbaarheid is de parkeerbalans beschreven in hoofdstuk 2. Parkeren vindt overeenkomstig het uitgangspunt van de structuurvisie plaats op eigen terrein.

Conclusie

Onderhavig initiatief is passend binnen de Structuurvisie mobiliteit 2020 van de gemeente Rijswijk.

3.5.4 Hoogbouwvisie Rijswijk

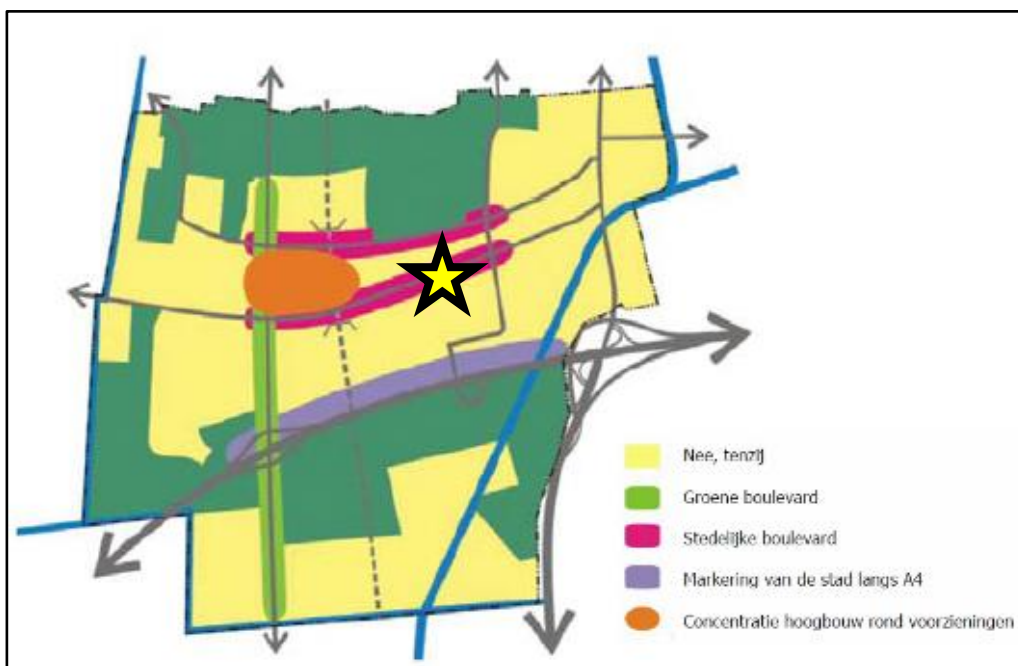
Toetsingskader

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad van Rijswijk de Hoogbouwvisie van Rijswijk vastgesteld als richtinggevend kader voor nieuwe ontwikkelingen die hoogbouw behelzen. Met de samenhangende visie op hoogbouwontwikkelingen in Rijswijk is het mogelijk geworden om in een breder kader te beoordelen of hoogbouw op een voorgestelde plek wel of niet wenselijk is. De hoogbouwvisie vervult de behoefte aan een beoordelingskader om de discussie over hoogbouwplannen beter te kunnen structureren. Een belangrijk kenmerk van de huidige Rijswijkse bebouwing is de veel- en overal voorkomende hoogbouw. Door meer structuur aan te brengen in deze hoogbouw wordt de ruimtelijke en landschappelijke structuur van Rijswijk nog verder benadrukt. De eigenheid, uniciteit en herkenbaarheid van Rijswijk in de regio wordt daarmee vergroot. Tevens kan met hoogbouw een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de herstructureringsopgave. Er is in de visie voor gekozen om de gelaagde opbouw van Rijswijk te accentueren en daarom hoogbouw te concentreren aan de belangrijke structuur dragende lijnen.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Sir Winston Churchilllaan. De Generaal Spoorlaan en de Sir Winston Churchilllaan worden benoemd als 'Stedelijke boulevard'. Deze stedelijke boulevards zijn de belangrijkste routes naar de voorzieningencentra Oud-Rijswijk en In de Bogaard. Langs deze routes ligt het voor de hand om de bebouwde ruimte te intensiveren met hoogbouw, vooral in de vorm van woonbebouwing.

Zoals in paragraaf 3.3.2 nader uiteengezet, is er in de directe omgeving van het plangebied reeds sprake van omvangrijke hoogbouw. Gelet op het aantal wooneenheden en de verdeling daarvan over twee bouwmassa's, is het onderhavige initiatief aldus visueel passend in de directe omgeving van het plangebied. Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden, is door middel van een bezonningsstudie de schaduwwerking van de beoogde bouwmassa inzichtelijk gemaakt. De bezonningsstudie is als bijlage 2 gevoegd bij deze toelichting. Uit de studie blijkt niet van een relevante toename van schaduwwerking op omliggende percelen.



Visiekaart hoogbouw Rijswijk met plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: hoogbouwvisie van de gemeente Rijswijk.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de Hoogbouwvisie van Rijswijk. Het plangebied ligt in een gebied waar de bebouwde ruimte kan worden geïntensiveerd met hoogbouw. Uit de bezonningsstudie blijkt niet dat er sprake is van een relevante toename van schaduwwerking op omliggende percelen.

3.5.5 Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk Te Werve

Toetsingskader

Het Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk Te Werve is een onderdeel van de integrale wijkverbetering en richt zich hoofdzakelijk op de openbare ruimte. Het gaat om het vastleggen van een ruimtelijk raamwerk en het benoemen van later in te vullen woonvelden en deelgebieden. Het thema 'groen' maakt hiervan een belangrijk onderdeel uit. Door inventarisatie en analyse is een duidelijk beeld ontstaan van de huidige groenstructuur, ambities en benodigde samenhang tussen woningbouwopgave, parkeeropgave, waterberging en beheer en onderhoud van de verschillende deelgebieden. Dit is vastgelegd en verbeeld in een ruimtelijk raamwerk, dat de basis vormt voor de verdere invulling van de deelgebieden en waarmee bij de uitwerking de groene kwaliteit van Te Werve gewaarborgd wordt.

Beoordeling

Het Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk Te Werve voorziet op wijkniveau in een integraal ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk voor Te Werve bestaat uit een robuuste ruimtelijke hoofdstructuur. De hoofdstructuur heeft een eigen kwaliteit, los van de concrete invulling van diverse gebieden binnen Te Werve. De kwaliteit zit vooral in de groene opzet. Onderhavige ontwikkeling is van dusdanig kleine schaal dat feitelijk enkel kan worden bijgedragen aan opschaling van deze groene opzet. Het onderhavige

bestemmingsplan voorziet hierin door ruimte te bieden voor de realisatie van voldoende groen, onder andere tussen beide bouwmassa's. In vergelijking met de huidige situatie binnen het plangebied groeit hiermee het aandeel aan groen. Voorts geldt dat de parkeercapaciteit binnen het ruimtelijk raamwerk niet verslechtert. Zoals in paragraaf 2.6 gemotiveerd, wordt met onderhavig bestemmingsplan voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met het Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk Te Werve.

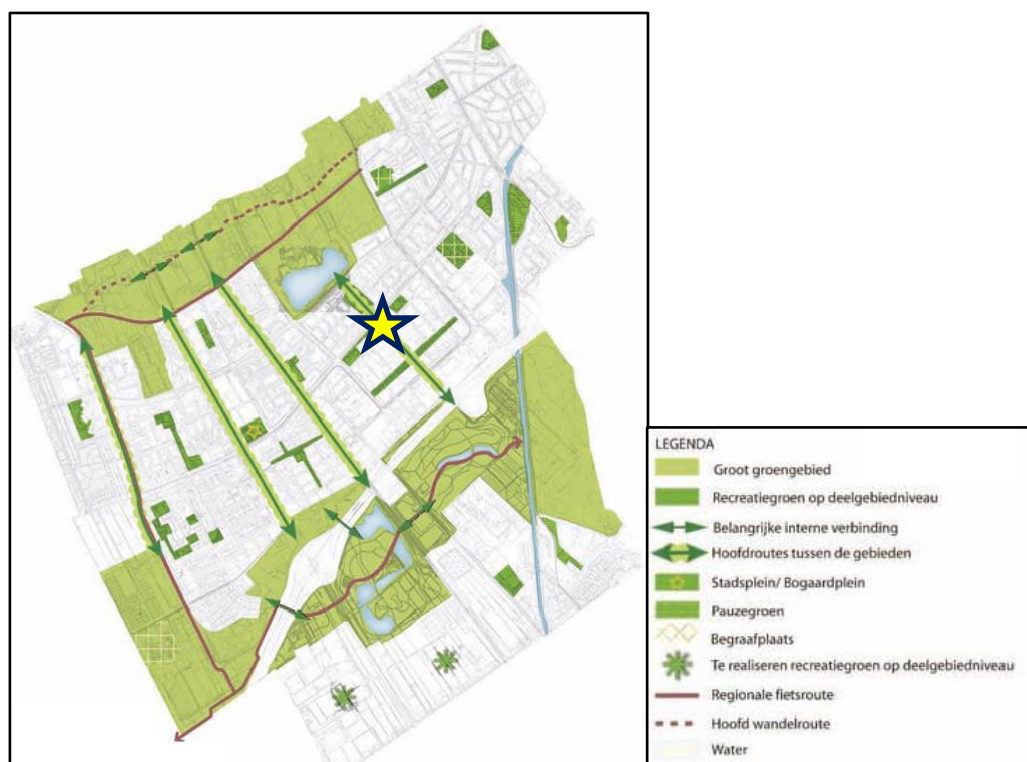
3.5.6 Groenbeleidsplan 2010-2020

Toetsingskader

Rijswijk heeft een groen imago en is een groene woon- en werkstad midden in Haaglanden. Rijswijk is een stad met twee belangrijke parkgebieden: de landgoederenzone in het noorden en de stadsparkzone in het zuiden. Dit zijn gebieden met een eigen groene identiteit die door hun omvang ook belangrijk zijn in de regionale groenstructuur. Door de bebouwde kom van Rijswijk lopen meerdere groene aders die in vorm, omvang en uiterlijk sterk van elkaar verschillen. Deze groene aders verbinden de landgoederenzone en de stadsparkzone met elkaar. Dat groen is in Rijswijk belangrijk, want door groen krijgt de stad een prettig woon- leef en werkgebied en zorgt groen voor een gezond klimaat in de stad.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen ten zuiden van park 'Te Werve', grenzend aan park 'De Driesprong'. Het plangebied ligt blijkens het Groenbeleidsplan 2010-2020 in de hoofdroute tussen de noordelijke en zuidelijke parkgebieden. Met onderhavig planvoornemen wordt geen wijziging beoogd aan deze hoofdroute.



Hoofd recreatiestructuur van Rijswijk. Het plangebied is aangeduid met een gele ster en ligt in een hoofdroute tussen de twee belangrijke parkgebieden van Rijswijk. Bron: Groenbeleidsplan 2010-2020 van de gemeente Rijswijk.

Op basis van het Groenbeleidsplan is het plangebied gelegen in 'Deelgebied G' (Te Werve west). Voor dit gebied worden een aantal 'zwakke punten' genoemd, namelijk:

- langs de Sir Winston Churchilllaan zijn de bomenrijen plaatselijk onderbroken;
- er is geen optimale doorgaande recreatieve en natuurverbinding via groengebied de Driesprong vanaf de Plaspoelpolder naar de landgoederenzone;
- de Generaal Spoorlaan en Sir Winston Churchilllaan vormen een barrière voor onder andere kleine zoogdieren die gebruik maken van de dwarsverbindingen die uitkomen op deze wegen;
- de beschikbare open ruimte langs de Burgemeester Elsenlaan is zeer beperkt om een natuurverbinding aan te leggen.

Onderhavige ontwikkeling is echter van dusdanig beperkte schaal dat hierbij geen grote bijdrage kan worden geleverd aan de verbetering van de bovengenoemde 'zwakke punten'. Wel geldt dat de bomenlanen aanwezig in het deelgebied deel uitmakend van de hoofd boomstructuur (langs de Huis te Landelaan, Generaal Spoorlaan, Burgemeester Elsenlaan en Sir Winston Churchilllaan) intact blijven. Ook geldt dat door de beoogde groenzone tussen de gebouwen binnen het plangebied, de ecologische verbinding tussen de Landgoederenzone en de Plaspoelpolder wordt versterkt. Dat is een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied ten opzichte van de bestaande situatie waarin het pand de verbindingzone als het ware blokkeert.

Ten behoeve van de aanleg van de parkeergarage dienen aan de Karel Doormanlaan een vijftal bomen te worden gekapt. Blijkens het Groenbeleidsplan is het streefbeeld langs deze straat echter dat hier bomen staan van de 1^e grootte (hoger dan 15 meter). Het verdwijnen van deze bomen is aldus niet in lijn met het Groenbeleidsplan. Het aantal te vellen bomen is echter beperkt tot het meest noodzakelijke. Bovendien geldt dat tussen beide bouwmassa's in ruimte blijft voor de realisatie van nieuwe groenstructuren. Hiermee worden plaatselijke groenstructuren versterkt en wordt het groen binnen het plangebied opgewaardeerd.

Conclusie

Natuurlijk groen uit het aangrenzende park 'De Driesprong' wordt doorgetrokken naar onderhavig plangebied waarbij het groen nadrukkelijk wordt verweven met de twee wooncomplexen. Hierdoor wordt bijgedragen aan een groen Rijswijk.

3.5.7 Welstandsnota 2015

Toetsingskader

De Woningwet schrijft voor dat een gemeente die haar aanvragen om een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk toetst aan 'redelijke eisen van welstand' een welstandsnota moet vaststellen met daarin de criteria, waaraan omgevingsvergunningsplichtige bouwplannen moeten voldoen. Conform de wettelijke verplichting (Woningwet) heeft de gemeente Rijswijk de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie in de bouwverordening opgenomen. In deze welstandsnota zijn op zo concreet en objectief mogelijke wijze welstandscriteria met betrekking tot het bouwen vastgelegd.

De voorgenomen bouwplannen moeten voldoen aan de uitgangspunten van de welstandsnota. 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.

Beoordeling

Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat wordt voorzien in de realisatie van twee wooncomplexen voor in totaal 64 gestapelde woningen. De maximale bouwhoogte bedraagt 21 meter. Zoals besproken in paragraaf 3.3.2 betreft dit een gebiedseigen ontwikkeling in een omgeving waar reeds sprake is van diverse hoogbouw. Derhalve is het planvoornemen passend in de directe omgeving. Door ruimte te laten voor groenstructuren wordt de kwaliteit van het openbaar gebied gerespecteerd. Het onderhavig plan betreft echter de facto een bestemmingsplan. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor 'bouwen' zal het bouwplan worden getoetst aan de overige eisen van welstand. Van belang daarbij is dat voor onderhavig bouwplan een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de welstandscommissie vormt het beeldkwaliteitplan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid.

Conclusie

Het bouwplan zal worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Hiervoor wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld.

3.5.8 *Beeldkwaliteitsplan Te Werve*

Toetsingskader

Voor de wijk Te Werve is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit betreft het 'Beeldkwaliteitsplan Te Werve' uit 2014. Het Beeldkwaliteitsplan biedt op drie niveaus handvaten voor de gewenste beeldkwaliteit. Ten eerste op niveau van de verkaveling van woonvelden. Ten tweede op het niveau van het openbaar gebied en de overgang openbaar-privé. Ten derde op niveau van de bebouwing.

Beoordeling en conclusie

Het 'Beeldkwaliteitsplan Te Werve' schetst de gewenste beeldkwaliteit voor de gehele wijk Te Werve. Voor onderhavig bouwplan is een gespecificeerd beeldkwaliteitplan opgesteld, benoemd in paragraaf 2.5.

3.5.9 *Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk 2011*

Toetsingskader

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. Het parkeerbeleid is tevens vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk' (vastgesteld op 12 juni 2018). 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 automobilititeit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid nadelig wordt beïnvloed.

Beoordeling en conclusie

Aan de parkeernormen 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. In paragraaf 2.6.1 is nader ingegaan op de invulling van de parkeernorm.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- luchtkwaliteit;
- akoestiek;
- bodem;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- waterhuishouding;
- ecologie;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³.

Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 64 gestapelde woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het plangebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Tot slot blijkt uit hoofdstuk 2 dat het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van het onderhavige planvoornemen slechts beperkt toeneemt. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Sir Winston Churchillaan, de Treubstraat en de Diephorstlaan. Dit betreffen binnenstedelijke wegen met een snelheidsregime van 50 km per uur. Door Wematech akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai uitgevoerd. Rapportage van het onderzoek is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Treubstraat en de Diephorstlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Het aanvragen van hogere grenswaarden voor deze wegen is niet noodzakelijk. Als gevolg van de Sir Winston Churchillaan wordt ter plaatse van de nieuwe appartementen ten hoogste 55 dB berekend. Om te bezien of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, is gekeken of mitigerende maatregelen kunnen worden getroffen. Het treffen van mitigerende maatregelen in de vorm van bronmaatregelen is niet als reële maatregel te stellen vanwege de hoge kosten. Afscherming van het bouwplan middels geluidsschermen, het verplaatsen van de appartementen en het verlagen van de maximum snelheid is vanuit financieel oogpunt, stedenbouwkundig oogpunt dan wel verkeerskundig oogpunt eveneens niet als reële maatregel te stellen. Derhalve dienen door de gemeente Rijswijk hogere grenswaarden aangevraagd te worden voor de geveldelen van de nieuwe appartementen waar de geluidbelasting meer dan 48 dB bedraagt als gevolg van de Sir Winston Churchillaan.

De gemeente Rijswijk beschikt nog niet over een vastgesteld hogere waardenbeleid. Wel is reeds een conceptversie beschikbaar van het hogere waardenbeleid. Getoet is of aan dit beleid kan worden voldaan. Om aan het hogere waardenbeleid (concept) van de gemeente Rijswijk te kunnen voldoen dient iedere woning een geluidluwe zijde te hebben. Hieronder wordt verstaan een gevel waarop de cumulatieve geluidbelasting niet meer bedraagt van 58 dB voor wegverkeerslawaai. Omdat enkel aan de zuidoostzijde van de bebouwing sprake is van een belasting hoger dan 58 dB, zal derhalve voor elke woning, ongeacht de indeling, altijd sprake zijn van minimaal één geluidluwe zijde. Op dit punt kan dus worden voldaan aan het hogere waardenbeleid. Tevens dient bij de indeling van de woning voldaan te worden aan de navolgende eisen:

- Elke woning bevat minimaal één slaapkamer die aan de geluidluwe zijde is gelegen.
- Een buitenruimte bevindt zich aan de geluidluwe zijde of is voldoende afgeschermd dat er sprake is van een geluidluwe buitenruimte.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om er voor zorg te dragen dat ook aan bovengenoemde punten kan worden voldaan. Voor het onderhavige initiatief kunnen derhalve hogere waarden worden verleend.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is inzicht verkregen in de cumulatieve geluidbelasting. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake is van een geluidbelasting van 40 - 55 dB. Een dergelijke belasting is te kwalificeren als een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Bovendien geldt dat op basis van het Bouwbesluit een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB is gegarandeerd. Derhalve kan worden gesteld dat binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Treubstraat en de Diephorstlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Als gevolg van de Sir Winston Churchilllaan wordt ter plaatse van de nieuwe appartementen ten hoogste 55 dB berekend. Omdat voldaan kan worden aan het (concept) hogere waardenbeleid van de gemeente Rijswijk, zijn hogere waarden verleend. Het besluit hogere waarden is tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gelet op de cumulatieve geluidbelasting en de vereisten uit het Bouwbesluit, is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb 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 nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven met eventuele bodembedreigende activiteiten aanwezig (geweest). Wel zijn bij enkele gebouwen (ondergrondse) huisbrandolietanks aanwezig (geweest). Het is niet bekend of deze tanks inmiddels verwijderd en/of gesaneerd zijn.

De indicatieve kwaliteit van de bovengrond (0-0,5 m-maaiveld) is “wonen” en die van de ondergrond (0,5-2,0 m-maaiveld.) is “AW2000” op basis van de vigerende Nota bodembeheer van de gemeente Rijswijk.

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

Op en in de directe omgeving van het plangebied zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met aangetroffen verontreinigingen, herinrichting en/of bouwplannen. De hierbij aangetroffen verontreinigingen zijn inmiddels gesaneerd. Verder is in de nabijheid van de locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is sprake bij een gemiddelde overschrijding van de interventiewaarde in meer dan 25 m³ vaste bodem en/of 100 m³ grondwater (bodenvolume), of bij de overschrijding van de norm voor asbest van 100 mg/kg.ds. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage daarvan is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting. Uit het onderzoek komt naar voren dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, zink en/of PAK. Deze gehalten bevinden zich onder de achtergrondwaarden voor de bodemgebruiksvorm “woon midden”, die door de gemeente Rijswijk wordt gehanteerd.

In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waardoor Econsultancy adviseert geen onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 uit te voeren. Wel is er tijdens de terreininspectie een kelder aangetroffen onder de bebouwing. Het uitgevoerde bodemonderzoek maakt de bodemkwaliteit onder deze kelder niet inzichtelijk. Uit omliggende boorpunten blijkt echter niet van een verontreiniging. Mocht de bodem onder de kelder zijn verontreinigd, dan geldt dat deze verontreiniging op dusdanige diepte is gesitueerd dat deze redelijkerwijs niet van invloed is op de beoogde woonfunctie binnen het plangebied. Bovendien zal onder de beoogde appartementen een parkeergarage worden gerealiseerd. Gelet hierop zal de beoogde woonfunctie niet in contact komen met mogelijk verontreinigde grond. Gelet hierop kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie ‘wonen’.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de geplande nieuwbouw binnen het plangebied.

4.5 Externe veiligheid

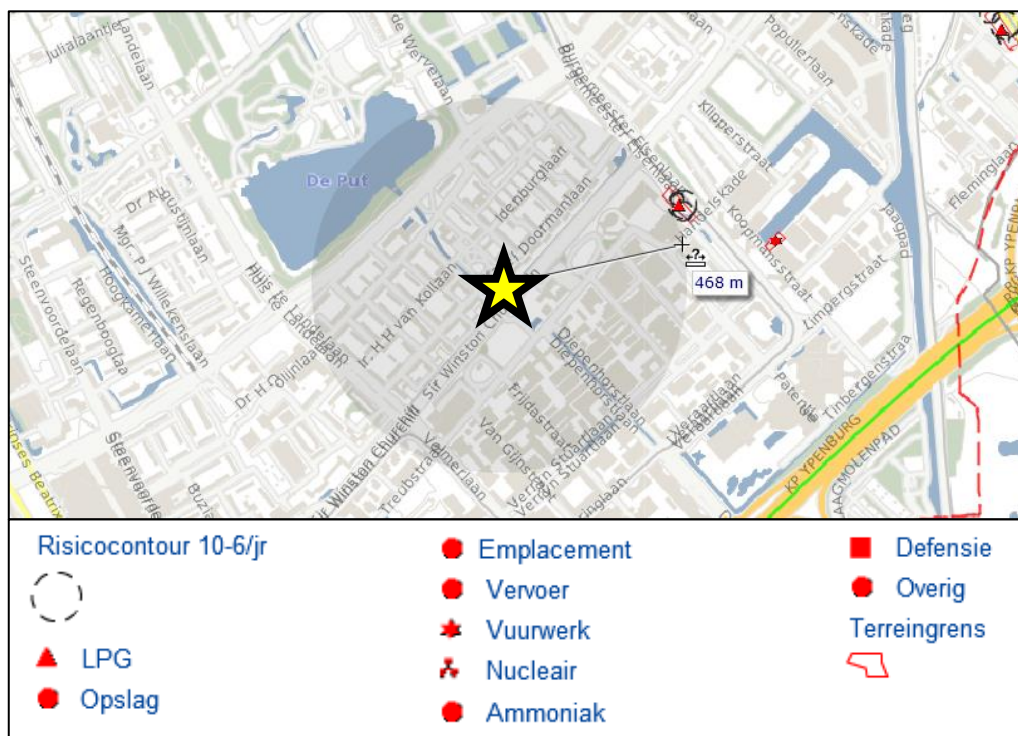
4.5.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een LPG-installatie aan de Burgemeester Elsenlaan 156 te Rijswijk. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 468 meter tot het plangebied. Er is sprake van een PR 10^{-6} risicocontour waar het onderhavige plangebied niet binnen in gelegen is. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bovendien zal deze LPG-installatie worden ontmanteld ten gevolge van een te realiseren sporthal aan de Burgemeester Elsenlaan. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.



Uitsnede risicokaart met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt op 860 meter ten zuidoosten van de Rijksweg A4, op 1.200 meter ten oosten van het knooppunt Ypenburg en op 1.750 meter ten zuidoosten van de Rijksweg A13. In geval van een calamiteit kan zich een incident voordoen op een van bovenstaande wegen waarbij giftige stoffen vrijkomen. Gezien de afstand van het plangebied tot aan bovenstaande transportroutes met gevaarlijke stoffen zal het groepsrisico als gevolg van de (eventuele) ontwikkelingen niet significant toe- of afnemen. De Veiligheidsregio adviseert wel enkele maatregelen om incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren. Gezien de afstand van de risicobronnen tot aan het plangebied worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- Afschakelbare ventilatie;
- Voorbereiding interne organisatie;
- Risicocommunicatie.

Waar mogelijk wordt hieraan gevolg gegeven.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen

(Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer tot het plangebied. Gelet op deze ruime afstand vormt de ligging van deze buisleiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Richtafstanden uit de VNG-brochure gelden derhalve onverkort. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van 64 woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het plangebied bevinden zich binnen of nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. In onderstaande tabel is hier een overzicht van gegeven:

Plangebied Karel Doormanlaan 155-157 te Rijswijk				
Inrichting	Locatie	Milieucategorie	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
Kiwa Nederland	Sir Winston Churchillaan	1	10 meter	circa 48 meter
Diverse inrichtingen	Bedrijventerrein Plaspoelpolder	3.2	100 meter	circa 130 meter
Godfried Bomansschool	Treubstraat 4c	2	30 meter	circa 110 meter
SSBO Rehobothschool	Dr. H. Colijnlaan 3	2	30 meter	circa 155 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan ten aanzien van de beoogde woningen binnen het plangebied aan alle richtafstanden uit de VNG-brochure worden voldaan. Derhalve kan worden gesteld dat omliggende hindergevendende bedrijven niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Omgekeerd hindert het planvoornemen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Immers liggen andere woningen in alle windrichtingen op kortere afstand tot eventuele relevante bedrijvigheid. Uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden derhalve niet belemmerd door het onderhavige initiatief.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Voorts belemmert onderhavig initiatief omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.7 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP5) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2021. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar

zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

Standstill-beginsel (thema voorkomen wateroverlast)

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater) riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Wanneer bij sloop en nieuwbouw het verhard oppervlak afneemt, hoeft geen extra waterberging te worden gerealiseerd.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juni 2018 een watertoets uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 5 gevoegd bij deze toelichting. Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van $\pm 1.820 \text{ m}^2$ (met inbegrip van bijgebouwen, erfverharding en/of bestrating). In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven.

Verhard oppervlak	Huidig (m ²)	Verhard oppervlak	Toekomstig (m ²)
Parkeergarage	-	Parkeergarage:	± 3.000
Dak	± 1.650	- Dak	(± 1.375)
Terrein, paden en parkeren	± 1.600	- Terrein, paden en parkeren	(± 410)
Totaal	± 3.250	Totaal	± 3.000

Huidig en toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied.

Ten opzichte van de voormalige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met circa 250 m^2 . Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 3.000 m^2 .

Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren, is de Watersleutel van hoogheemraadschap Delfland ingevuld. Conform het beleid van hoogheemraadschap van Delfland en de watersleutel is ten aanzien van de ontwikkeling geen compenserende berging nodig. Daar de planlocatie wordt begrensd door enkele watergangen wordt, mede ook vanuit de gemeente Rijswijk, verwacht dat het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) in de voormalige situatie niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer;

DWA) was aangesloten, maar separaat werd afgevoerd en geloosd op het nabij gelegen oppervlaktewater. Mede hierdoor zal ook in de toekomstige situatie het HWA dat niet op het DWA wordt aangesloten direct worden afgevoerd op het oppervlaktewater. Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang (zoals dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc.) is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente Rijswijk besproken moeten worden. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120$ liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Er zullen in totaal 64 gestapelde woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 19 m³/dag.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Westduinpark & Wapendal, welke is gelegen op een afstand van circa 6 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen wel negatieve gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten hiervan besproken.

Gebruiksfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) ten behoeve van de nieuwbouw vinden in de gebruiksfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen. De woningen worden volledig gasvrij uitgevoerd. De berekeningen zijn verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

Aanlegfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) ten behoeve van de nieuwbouw vinden in de aanlegfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plangebied ten behoeve van de bouw en gebruik van bouwmaterieel binnen het plangebied. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De berekening van het projecteffect van de aanlegfase is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming voor wat betreft gebiedsbescherming. Uit een stikstofberekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.8.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Econsultancy is in december 2017 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 7 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of indien binnen broedseizoen vooraf broedvogelin-spectie
	jaarrond beschermd	ja	ja	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar roek
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar vleermuizen
	foerageergebied	ja	ja	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	ja	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar vliegroutes
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		ja	mogelijk	*mogelijk	**mogelijk	*Indien niet gewerkt gaat worden volgens de gedragscode voor de alpenwatersalamander. **Indien alpenwatersalamander aangetroffen is en niet gewerkt gaat worden volgens de gedragscode dient een ontheffing aangevraagd te worden. Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, gewone pad, meerkiikker en bruine kiikker.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

Op basis van de quickscan flora en fauna is voor uitvoering van de plannen door middel van aanvullend onderzoek meer duidelijkheid verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de roek en vleermuizen (inclusief vliegroutes van vleermuizen). Dit nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd in de periode mei-september 2018. Rapportage daarvan is als bijlage 8 gevoegd bij deze toelichting. Uit het aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat geen roeken zijn waargenomen op en rond het plangebied. Er zijn daarnaast geen vogelnesten van andere soorten aangetroffen in de bomen op de onderzoekslocatie welke wellicht gekapt dienen te worden voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan worden uitgesloten dat de sloop van de bebouwing en de bomenkap verstoring veroorzaakt van een nestlocaties van de roek.

Ten aanzien van vleermuizen is uit het nader ecologisch onderzoek gebleken dat geconstateerde vliegroutes van vleermuizen behouden blijven. Wel is gebleken dat bij de voorgenomen herontwikkeling binnen het plangebied, zonder het nemen van maatregelen, sprake is van een verstoring en vernieling van ten minste vier zomerverblijfplaatsen (of mogelijk paarverblijfplaatsen), en daarmee naar verwachting ook winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Er zijn echter maatregelen mogelijk om verstoring van een winterverblijfplaats uit te sluiten en de functionaliteit van de zomer- (en mogelijk paar-) verblijfplaatsen te behouden. Deze maatregelen zien achtereenvolgens op het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten, het (buiten de kwetsbare periode) ongeschikt maken van verblijfplaatsen, het nadien controleren van de ongeschikt gemaakte verblijfplaatsen en

het duurzaam bestendigen van de nieuwe verblijfplaatsen. Deze maatregelen zijn genomen en ook ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland.

Op 18 december 2019 is naar aanleiding van de resultaten uit de bovengenoemde onderzoeken een ontheffingsaanvraag ingediend. Er is op 9 september 2020 ontheffing verleend in het kader van de Wnb voor het genoemde project bij besluit met kenmerk ODH-2020-00114897. Daar mitigerende maatregelen (als onderdeel van de ontheffingsaanvraag) zijn genomen om de gunstige instandhouding van de vleermuizen te waarborgen, kan worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve effecten veroorzaakt voor beschermde soorten.

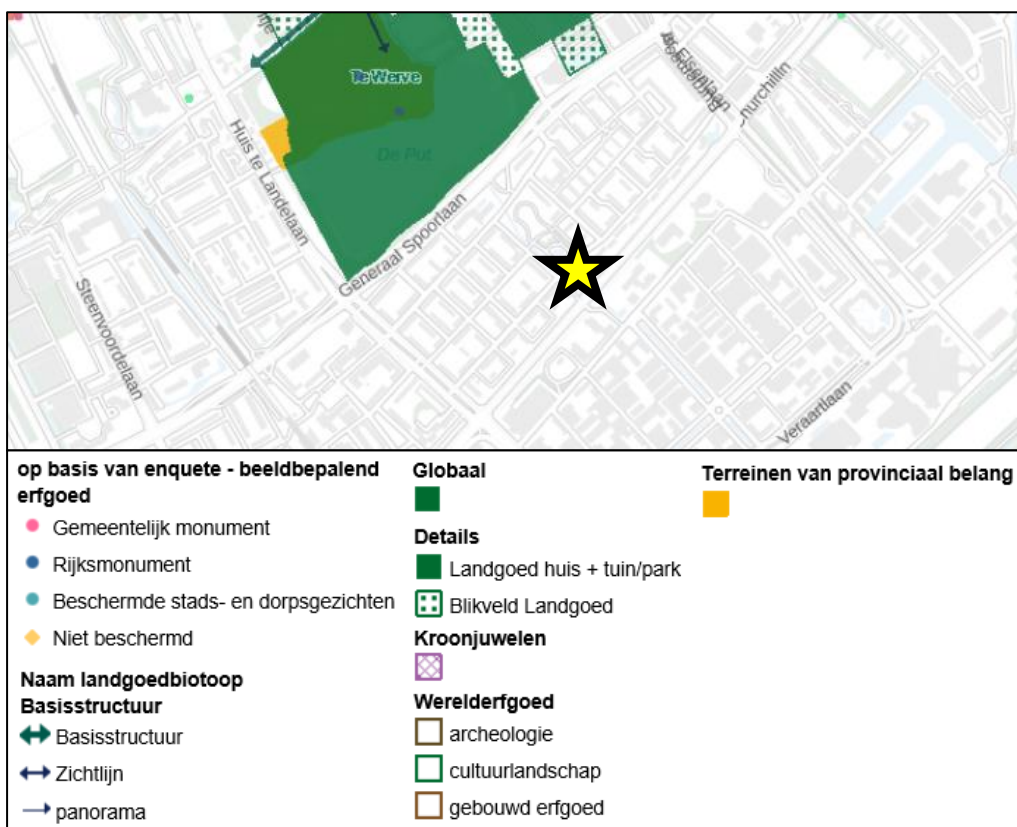
Conclusie

Door middel van nader onderzoek is vastgesteld dat binnen het plangebied sprake is van ten minste vier zomerverblijfplaatsen (of mogelijk paarverblijfplaatsen), en daarmee naar verwachting ook winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Vanwege de aangetroffen verblijfplaatsen dient vanwege de sloop van het gebouw ontheffing te worden verleend in het kader van de Wnb. De ontheffing is verleend.

4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland. Het plangebied is globaal aangeduid met een gele ster.

Beoordeling

Het beleid voor cultureel erfgoed is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en uitgewerkt in de Verordening Ruimte 2014. Daarnaast is het cultureel erfgoed ook opgenomen in de provinciale Kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Na raadpleging van de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt in het plangebied geen cultureel erfgoed te liggen of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen waar bij de planvorming rekening mee moet worden gehouden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf

1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Het plangebied is in 2011 door middel van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek onderzocht als onderdeel van het grotere plangebied aan Te Werve West (*Coppens & De Kruif, 2011*). In 2014 is aan de Churchillaan, direct ten zuiden van het plangebied, een karterend booronderzoek uitgevoerd naar de ligging van het Kanaal van Corbulo (*Raczynsky-Henk, 2014*). Op basis van beide rapportages is geadviseerd om bij bodemverstorende werkzaamheden een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Alvorens hiermee wordt aangevangen is het echter de wens inzicht te verkrijgen in de gespecificeerde archeologische verwachtingen voor het plangebied. Daarom is door Econsultancy een aanvullend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 9 gevoegd bij deze toelichting.

Uit het aanvullend archeologisch bureauonderzoek blijkt dat binnen het plangebied archeologische waarden uit de Romeinse tijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd zijn te verwachten. Deze resten worden in de top van de Gantel-afzettingen verwacht, aanwezig op -0,8 m NAP. Ter plaatse van de bestaande kelder zijn archeologische waarden verdwenen, maar in het overige deel van het plangebied kunnen deze resten nog wel worden verwacht.

Het archeologisch niveau, de top van de Gantel-afzettingen, wordt aangetast door de voorgenomen nieuwbouw. De nieuwbouw wordt onderkelderd en de oppervlakte van de nieuwe kelder wordt 2.470 m². Dit is vier keer groter dan de bestaande kelder (560 m²). Buiten de bestaande kelder vormen de nieuwbouwwerkzaamheden dan ook een bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Daarom adviseert Econsultancy om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te handhaven. Dit betekent dat, bij toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden, eerst verder archeologisch onderzoek moet worden gedaan in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, verkennende/waarderende fase. Omdat archeologische resten met name in de vorm van grondsporen worden verwacht, kan dit onderzoek het best worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het onderzoek kan worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande bebouwing. Het onderzoek moet worden uitgevoerd aan de hand van een door de gemeente Rijswijk goed gekeurd Programma van Eisen (PvE).

Ter bescherming en behoud van mogelijke archeologische waarden binnen het plangebied, blijft de archeologische dubbelbestemming, behoudens ter plaatse van de bestaande kelder, met het onderhavige bestemmingsplan onverkort van toepassing.

Conclusie

Op basis van een aanvullend archeologisch bureauonderzoek is de aanwezigheid van archeologische waarden niet uit te sluiten. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' blijft onverkort van toepassing. Na sloop wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) staat of bij de voorbereiding van een plan of een besluit m.e.r.-(beoordeling) procedure moet worden doorlopen. In het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen, die uit vier onderdelen bestaat; de onderdelen A, B, C en D. Om te beoordelen of er een m.e.r.-procedure nodig is, zijn de onderdelen C en D van belang. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. In de onderdelen C en D worden per activiteit de drempelwaarden beschreven. Ook voor een activiteit onder de D-drempelwaarde moet het bevoegd gezag nagaan of de activiteit of het besluit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en er dus een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Bij het bepalen van het belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van mogelijke effecten.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 64 woningen. Het bouwen van woningen komt voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 64 gestapelde woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde drempelwaarde van de D-lijst. Hiermee kan worden volstaan met het doorlopen van de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure. Navolgend wordt ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van mogelijke effecten.

Kenmerken van het project

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van 64 gestapelde woningen binnen het stedelijk gebied van Rijswijk. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. In de directe omgeving van het plangebied is in overwegende mate reeds sprake van een woonfunctie. Er is geen sprake van relevante cumulatie met andere projecten in de directe omgeving van het plangebied. De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Er is sprake van een ruimtebeslag dat beperkt wordt vergroot. Tijdens de sloop- en heiwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal gas, elektriciteit en water nodig zijn. Tijdens de aanlegfase kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden op de bouwplaats mogelijk een (tijdelijke) verslechtering van de lokale luchtkwaliteit optreden en kan er bouwlawaai optreden. Dit is echter tijdelijk van aard. Bij de bouw van de woningen komt afval vrij. Het bouwafval wordt volgens de geldende regels afgevoerd. Er worden geen gevaarlijke stoffen die nadelige gevolgen hebben voor het milieu tijdens de bouwfase gebruikt. De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de gebruiksfase valt onder de categorie huishoudelijk afval. Er wordt tijdens de bouw geen toename van het risico op een ongeval verwacht. Mede daar geen sprake is van een risicovolle inrichting.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen in de woonwijk 'Te Werve'. Deze wijk ligt centraal in Rijswijk, tussen de winkelgebieden 'In de Bogaard' en 'Oud Rijswijk'. Het plangebied zelf ligt nabij park 'De Driesprong'. De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.930 m² en is kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie D, nummer 7570. Binnen het plangebied is een bestaand hoofgebouw aanwezig, welke gedeeltelijk is onderkelderd. Het hoofdgebouw is gebouwd in 1976 en heeft een footprint van circa 1.670 m². Het gebouw is opgebouwd uit vier verspringende lagen zonder kap. Het aansluitend terrein is in gebruik ten behoeve van parkeren, ontsluiting en groenvoorzieningen.

Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse kantoren en maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende bebouwing toe. Circa 50% van het plangebied is gelegen binnen het bouwvlak. Gronden binnen het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd, tot een maximum bouwhoogte van 15 meter. Buiten het bouwvlak is erfbebouwing toegestaan tot een maximum oppervlak van 100 m².

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een ander beschermd natuurgebied. De locatie ligt binnen het stedelijk gebied van Rijswijk op een locatie die thans nog in gebruik is ten behoeve van een stedelijke functie. De plaats van het project rechtvaardigt geen MER.

Kenmerken van het potentiële effect

Beoogd wordt binnen het plangebied 64 woningen te realiseren. In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. De effecten van het planvoornemen blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling stuit niet op bezwaren in relatie tot de aangehaalde milieuaspecten. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Resumé

In het kader van dit bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

De onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling is tevens opgenomen in een door het bevoegd gezag beoordeelde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie is bijgesloten als bijlage 10 bij deze toelichting. Besloten is dat de noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapportage ontbreekt.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

4.13 Duurzaamheidsagenda 2020 - op weg naar een duurzaam Rijswijk & plan van aanpak duurzaam bouwen

Toetsingskader

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. In dit kader worden verschillende projecten uitgevoerd zoals bijvoorbeeld het wijkgericht energiebesparingsproject en het gebruiken van het DPL- instrument om duurzaamheidsambities bij gebiedsontwikkeling/herstructurering in kaart te brengen en zo duurzaamheid te waarborgen, etc. In augustus 2016 stelde het college het meerjarenplan vast als aanvulling op de eerdere duurzaamheidsagenda 2020. In het meerjarenplan wordt een verbinding gemaakt tussen diverse duurzaamheidsthema's en zijn de kansen te zien om de duurzaamheid te verbeteren in Rijswijk. Voor het thema duurzaam bouwen verwijst het duurzaamheidsplan naar de ambities in het plan van aanpak duurzaam bouwen.

De gemeente Rijswijk heeft een plan van aanpak duurzaam bouwen vastgesteld (december 2006) waarin de duurzaam bouwen ambities in beleid zijn verankerd. Dit beleid is gericht op het besparen van energie en duurzaam materiaalgebruik in nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. De gemeente hanteert de volgende definitie voor duurzaam bouwen: het op zodanige wijze inrichten, bouwen, beheren en slopen van gebouwen en van de gebouwde omgeving, dat de schade aan het milieu in alle stadia van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt of tot stand wordt gebracht. Duurzaam bouwen betekent ook het toevoegen van positieve milieuaspecten, waardoor de draagkracht van milieu wordt verhoogd. De ambities geformuleerd in het plan van aanpak dienen als uitgangspunt voor de duurzame kwaliteit van de woningen en gebouwen binnen deze gemeente. Te denken valt aan gebruik van milieuvriendelijke materialen, gezond binnenmilieu, laag energie-en waterverbruik, verminderen of hergebruik van afval, etc. Om duurzaam bouwen meetbaar te maken, maakt de gemeente gebruik van het rekenprogramma GPR gebouw (gemeentelijk praktijk richtlijn gebouw). Door het invoeren van gegevens worden prestaties zichtbaar voor de thema's energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente heeft in het plan van aanpak duurzaam bouwen aangegeven dat ze gemiddeld een ambitie van GPR 7 of hoger heeft over alle thema's voor nieuwbouw en een EPC-waarde (energieprestatie coëfficiënt) van 10% onder het wettelijk minimum.

In 2012 is het dubo-advies team opgezet. Dit team geeft intern en extern advies over duurzaam bouwen en de ambities van de gemeente (inclusief het dubo-instrument GPR). Op die manier kunnen projectontwikkelaars en bouwers dit zo vroeg mogelijk in het bouwproces opnemen.

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 onze bijdrage aan

de Regionale Energiestrategie en de opgave om eind 2021 een gemeentelijke Transitievisie Warmte op te leveren. 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.

Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland

Dit (provinciale) convenant is in oktober 2018 door onder andere de gemeente Rijswijk ondertekend. Belangrijk uitgangspunt is de volgende constatering: *klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan hebben een grote impact op de maatschappij. Het is van groot belang dat we klimaatadaptief gaan bouwen [...]*. In het convenant is verder de ambitie uitgesproken om nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen. Voor mogelijke oplossingen gaat daarbij aandacht uit naar onder andere uit naar gevels, daken, funderingen en de buitenruimte. Klimaatadaptief bouwen wordt daarbij concreter gemaakt door te streven naar het volgende:

1. Minder wateroverlast;
2. Meer biodiversiteit;
3. Minder hittestress;
4. Minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan;
5. Minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan.

Daarbij is een belangrijk uitgangspunt van het convenant dat de kwaliteit van de leefomgeving, milieu, biodiversiteit, technische, financiële en economische aspecten worden meegenomen en dat wordt gelet op betaalbaarheid en beheersbaarheid.

Beoordeling

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). Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd.

Tevens maakt duurzaam bouwen standaard deel uit van het gemeentelijke beleid. De uitgangspunten hiervoor staan in het Plan van aanpak duurzaam bouwen. Voor de ontwikkelingen aan de Karel Doormanlaan 155-157 zal zoveel mogelijk conform het duurzaam bouwen beleid worden gebouwd. In het plan zijn de volgende duurzaamheidsaspecten geïntegreerd:

- Het nieuwe gebouw zal gerealiseerd worden met een hoge isolatiewaarde, zonnepanelen en een lucht- of bodemwarmte pomp op basis van de later uit te voeren technische uitwerking.
- Het volledige plan wordt gasloos gebouwd.
- Het plan voorziet in voorkomen van hittestress door behoud van groen.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid is in onderhavig bestemmingsplan gerespecteerd.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het gemeentelijk handboek.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 *Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'*

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 'Groen'

Om de stedenbouwkundige kwaliteit van het planvoornemen juridisch te verzekeren is het structureel groen in het plangebied bestemd als 'Groen'. Dit betreffen de gronden die op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds als dusdanig waren bestemd. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, alsmede paden, berm en oevers. De gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt. Bouwmogelijkheden op deze gronden zijn beperkt: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Er gelden meerdere maximale bouwhoogten, afhankelijk van de categorie bouwwerken.

Artikel 4 'Wonen - 2'

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' kunnen de beoogde 64 gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt. Op de verbeelding is hiervoor en bouwvlak opgenomen en een gevellijn. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op het bouwvlak zijn de maximale bouwhoogten vermeld. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is geen erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage mogelijk. De parkeergarage kan uitsluitend worden gerealiseerd binnen de daarvoor opgenomen aanduiding 'parkeergarage' en tot maximaal 4 meter onder maaiveld.

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn naast het wonen in de vorm van gestapelde woningen, mede bestemd voor bij deze bestemming behorende

parkeervoorzieningen en ontsluitingen. Om te waarborgen dat voldoende ruimte voor groen behouden blijft, is tussen de twee bouwmassa's de aanduiding 'groen' opgenomen. Afgezien van de onder het maaiveld gelegen parkeergarage, zijn de gronden ter plaatse van deze aanduiding enkel bestemd voor onverharde paden, groen en water.

Artikel 5 'Waarde - Archeologie 3'

Ten behoeve van het behoud van mogelijk aanwezige archeologische waarden, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming is een vertaling van de archeologische verwachtingenkaart van gebieden die liggen binnen 'zone 3' (hoge archeologische verwachting).

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Tevens is een regeling opgenomen voor van het bestemmingsplan overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om het bestemmingsplan onder voorwaarden te wijzigen.

Overige regels

Gelet op de "Reparatiewet BZK 2014" is in het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Karel Doormanlaan 155-157'.

6 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In zijn algemeenheid geldt dat er in de bestemmingsplanprocedure aandacht is voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Door het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen, biedt de gemeente Rijswijk aan bewoners en belanghebbenden de mogelijkheid om hun inspraakreactie te geven en het plan te verbeteren (zie paragraaf 7.1). Uiteraard kunnen belanghebbenden in de formele bestemmingsplanprocedure hun zienswijze naar voren brengen. Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure is in april 2017 voor omwonenden reeds een inloopbijeenkomst georganiseerd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 64 gestapelde woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Rijswijk heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten is vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

6.3 Handhaving

De gemeente Rijswijk heeft besloten om de handhaving te verbeteren en heeft daarom een integrale handhavingsnota opgesteld. De nota heeft betrekking op bouwen, ruimtelijke ordening, milieu, APV, openbare orde, de Drank en Horecawet en de Brandweer. Het doel van de integrale handhavingsnota is enerzijds om meer eenheid en uniformiteit te bewerkstelligen. Anderzijds wil de gemeente transparanter beleid, waarbij programmatische handhaving middels een jaarprogramma voor de uitvoering een belangrijk onderdeel is.

De integrale handavingsnota geeft het ambitieniveau weer van de gemeente en beschrijft hoe dit gerealiseerd kan worden. De ambitie van de gemeente is dat zij zo effectief en efficiënt mogelijk handhaaft op de wet- en regelgeving waarvoor zij bevoegd gezag is. Men richt zich op het voorkomen van overtredingen. Daarnaast worden burgers en bedrijven geïnformeerd over het gewenst naleefgedrag en over de consequenties van ongewenst naleefgedrag.

Voor het handhaven van regels heeft de gemeente de beschikking over een drietal instrumenten, de zogenoemde bestuurlijke, strafrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten. Het bestuursrechtelijke instrumentarium kan de gemeente zelfstandig toepassen. Het bestaat uit bestuursdwang en een bestuurlijke dwangsom. Bij strafrechtelijke handhaving heeft de gemeente de medewerking van politie en openbaar ministerie nodig. Strafrechtelijke sancties kunnen de bestuursrechtelijke aanpak van overtredingen zeer effectief ondersteunen. Als derde middel kan de gemeente privaatrechtelijk handhaven. De gemeente treedt dan op, op basis van haar eigendomsrecht.

Efficiënte handhaving is gebaat bij heldere en overzichtelijke regels. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is dan ook nadrukkelijk rekening gehouden met het voorkomen van ongewenste situaties in de toekomst. Door de eenduidige opzet van het bestemmingsplan kan er efficiënt worden gehandhaafd. Tevens kunnen ongewenste situaties worden voorkomen, omdat bouwinitiatieven makkelijker kunnen worden getoetst aan het bestemmingsplan.

Bovendien heeft bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan een gebiedsinventarisatie plaatsgevonden waardoor eventuele handavingsituaties in beeld zijn.

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgmeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie, de veiligheidsregio en het waterschap. Het waterschap heeft in een vooroverlegreactie laten weten in te kunnen stemmen met het plan. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is volgens het waterschap invulling gegeven. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft advies uitgebracht over de externe veiligheidsaspecten omtrent het planvoornemen. Dit advies is verwerkt in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

Inspraak

Naast vooroverleg heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen vanaf vrijdag 8 maart 2019 tot en met donderdag 18 april 2019. Op maandag 18 maart 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden.

Gedurende de inspraakperiode zijn 12 inspraakreacties ingediend. Alle inspraakreacties en standpunten van de gemeente zijn samengevat in een Nota van vooroverleg en inspraak en ambtshalve aanpassingen. Deze is als bijlage 11 gevoegd bij deze toelichting. In deze nota is tevens verwerkt hoe het plan is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties en welke ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd.

7.2 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerp bestemmingsplan, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, ter inzage gelegen in de periode van vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021. Een analoge versie van het plan kon worden opgevraagd bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. In totaal is één

zienswijze in het kader van het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van ter inzagelegging en is derhalve ontvankelijk. In de als bijlage 12 bijgesloten brief wordt de zienswijze toegelicht en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Wonen - 2	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7	Algemene bouwregels	24
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 11	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 12	Overgangsrecht	31
Artikel 13	Slotregel	32
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Karel Doormanlaan 155-157' met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpkareldoormanIn-VA01 van de gemeente Rijswijk;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

een percentage dat aangeeft welk deel van het bestemmings- of aanduidingsvlak maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bed & breakfast

een activiteit ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

1.10 bedrijfscategorie:

Een aan een bedrijf toegekende categorie volgens de in de Bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

1.11 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.12 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw waarvan de vloer zich op maaiveld, of nagenoeg op maaiveld, bevindt;

1.13 berging:

een gebouw, bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk vuil en overige huishoudelijke zaken;

1.14 beroep aan huis:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.15 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van de ontwerpbestemmingsplan van het ontwerpbestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwebestaande aantal: het aantal zoals aanwezig op het tijdstip van de
- c. terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen

- een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een onbenoemde ruimte, waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 carport:

een overkapte stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen;

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending;

1.29 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw

1.30 erfbebouwing:

verzamelnaam voor bouwwerken op het erf, behorende bij een bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen:

- a. een aanbouw,
- b. een uitbouw,
- c. een bijgebouw en
- d. een overkapping of carport;

1.31 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw; bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 gevellijn:

de geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

1.34 gestapelde woning:

boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen;

1.35 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.37 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (warmte)energie;

1.38 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen;

1.39 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen voor bouwwerken: bovenkant vanaf het gemiddelde maaiveld van het aansluitend afgewerkt terrein.

tenzij elders in deze regels anders bepaald;

1.40 prostitutie:

het zich in bedrijfsmatige zin beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.41 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub,

al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 tuin:

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen en bestrating;

1.43 uitbouw:

een uitbreiding van een bestaande ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.44 verblijfsgebied:

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg;

1.45 voorerf(gebied):

erf dat geen onderdeel is van het achtererf(gebied);

1.46 voorgevel:

gevel van een gebouw georiënteerd op de gevellijn;

1.47 voorgevelbouwgrens:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte bouwgrens; indien bij een hoofdgebouw meerdere voorgevelbouwgrenzen kunnen worden aangegeven, geldt als voorgevelbouwgrens de bouwgrens waar het hoofdgebouw hoofdzakelijk op is georiënteerd;

1.48 voorziening van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.49 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc;

1.50 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.51 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.52 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van een al dan niet bestaand gebouw en langs het openbaar toegankelijk gebied is gelegen, en dat wordt begrensd door het verlengde van de voorgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de bebouwde oppervlakte:

de som van de oppervlakte van alle bouwwerken binnen een bouwperceel, een binnen het bouwperceel aanwezig bouwvlak of ander terrein;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, zie ook de 'Algemene bouwregels';

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de grondoppervlakte:

buitenwerks en boven peil;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen, oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. paden en bruggen voor langzaam verkeer;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen met uitzondering van parke(e)r(voorziening)en.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 7 meter voor kunstobjecten en lichtmasten;
 - 2. 3 meter voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
 - 3. 4 meter voor vlonders, steigers en bruggen;
 - 4. 2 meter voor andere overige bouwwerken.
- b. er mogen geen geluidwerende voorzieningen, reclame-/infozuilen/-borden en/of vlaggenmasten worden gebouwd/opgericht.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van maximaal 64 gestapelde woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor een ondergrondse parkeergarage met bij deze parkeergarage horende voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'groen', uitsluitend onverharde paden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoudens andere daar voorkomende aanduidingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren', tevens parkeren op het maaiveld;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder, ontsluitingen, tuinen, erven, paden, groen en water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan;
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk gebouwd te worden in of evenwijdig aan de gevellijn;
- d. de bouwhoogte in meters mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

4.2.2 Parkeergarage

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage de volgende regels:

- a. een ondergrondse parkeergarage is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. er mag uitsluitend worden gebouwd tussen maaiveld en 4 meter onder maaiveld.

4.2.3 Erfbebouwing

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt voor erfbebouwing dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet zijn toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 meter voor kunstobjecten en lichtmasten;
- b. 3 meter voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- c. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
- d. 1 meter voor andere bouwwerken.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aantal wooneenheden

Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 64.

4.3.2 Beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

Het bepaalde in lid 4.1 ten aanzien van het medegebruik van woningen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan onder de voorwaarden, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 40 m²;
- b. het beroep aan huis wordt uitgevoerd door degene die woonachtig is op het perceel;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- e. detailhandel (al dan niet via internet) alleen is toegestaan;
 1. in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is;
 2. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de beroepsactiviteit.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.2 voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen ten behoeve van bedrijf aan huis behorende tot en met ten hoogste categorie 2 zoals opgenomen in de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', al dan niet in combinatie met handel in en verkoop van de goederen en diensten via internet, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 40 m²;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgevoerd door degene die woonachtig is op het perceel;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- e. er geen meldingplichtige inrichtingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen worden opgericht;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet.

4.4.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het toestaan van de afwijking bestaande bebouwing;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. het aantal slaapplekken maximaal 7 bedraagt.

4.4.3 Aantal wooneenheden bij woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1 ten behoeve van splitsing van bestaande woningen, met dien verstande dat de voorwaarden in lid 4.4.5 in acht wordt genomen.

4.4.4 Aantal wooneenheden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1 en meer woningen toestaan, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

- a. het bepaalde in lid 4.4.5 onder b dient onverkort in acht te worden genomen;
- b. voldaan moet worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsting Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

4.4.5 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;

- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

5.1.2 Prioriteitenstelling

Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,50 m onder maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen krachtens andere daar voorkomende bestemmingen, mits de archeologische waarden niet worden geschaad. Alvorens de omgevingsvergunning (voor het bouwen) te kunnen verlenen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een archeologisch rapport te overleggen, dan wel een schriftelijk advies van de gemeentelijke archeoloog.

5.3.2 Voorwaarden aan een te verlenen omgevingsvergunning voor bouwen

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting zorg te dragen voor het archeologisch erfgoed conform de Erfgoedwet en de procedures van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), welke zijn vastgelegd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De AMZ omvat de inventarisatie en waardering van archeologische waarden, selectie en het nemen van maatregelen (beschermen, opgraven, vrijgeven);
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in situ (in de bodem) kunnen worden behouden (bescherming);
- c. de verplichting tot het (laten) verrichten van opgravingen, indien van behoud in situ geen sprake kan zijn;
- d. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een gecertificeerd deskundige op het gebied van de Archeologische Monumentenzorg. Deze zogenaamde Opgraving – variant archeologische begeleiding kan niet als vervanging van de in de

AMZ vastgelegde procedure van inventarisatie (verkennend archeologisch onderzoek: boor- en/of proefsleuvenonderzoek) en waardering dienen. Slechts bij hoge uitzondering, wanneer door fysieke belemmeringen de fase van inventarisatie en waardering binnen de gangbare AMZ-cyclus niet kan plaatsvinden, kan deze vorm van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen.

5.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. tussen maaiveld en 0,50 m onder maaiveld worden uitgevoerd;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. die van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

5.4.3 Adviesprocedure

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijk archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de archeologie niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

7.1.1 Algemeen

De regels ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, galerijen en luifels, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 0,50 m overschrijden;
- d. erkers en balkons voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1,50 m overschrijden;
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

7.1.2 Afwijking

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.1.1 voor het overschrijden van de bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:
 1. toegangen van bouwwerken;
 2. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
 3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 4. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 5. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 6. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 7. kelderingen en kelderkoekoeken;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen, mits die uit oogpunt van stedenbouwkunde en verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

7.2 Ondergronds bouwen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen, niet zijnde een parkeergarage, zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen, met dien verstande, dat dit niet van toepassing is op situaties als bedoeld in 7.1.1, onder e;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik onbebouwde gronden

Onder verboden gebruik van onbebouwde gronden wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het opslaan van vuurwerk en/of andere gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (artikel 1 onder g).

8.2 Uitzonderingen gebruiksverbod

Het bepaalde in lid 8.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

8.3 Gebruik bouwwerken

Onder verboden gebruik van bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

- a. prostitutie;
- b. seksinrichtingen;
- c. het opslaan van vuurwerk en/of andere gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (artikel 1 onder g).

8.4 Uitzondering gebruiksverbod

Het bepaalde in lid 8.3 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de bouwwerken.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:
1. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de oppervlakte ten hoogste 35 m² en de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
 3. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrems, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten;
 4. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van overige bouwwerken met maximaal 20%;
 5. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied.
 6. de bouw van overige bouwwerken, zoals een kunstobject, antennes en dergelijke tot een bouwhoogte van 15 m;
 7. ten behoeve van het houden van evenementen voor de duur van maximaal 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement;
 8. ten behoeve van het toestaan van geluidwerende voorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
 9. ten behoeve van het toestaan van één vlaggenmast per perceel, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
 10. ten behoeve van het toestaan van één reclame- en/of informatiezuil- of bord per perceel, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
- b. Afwijken is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de 'Algemene afwijkingsregels' niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

10.2 Dubbelbestemming en aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het (gedeeltelijk) wijzigen van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een hogere dan wel lagere verwachtingswaarde;
- b. het (gedeeltelijk) verwijderen van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat geen sprake meer is van archeologische verwachtingswaarden;

10.3 Algemene randvoorwaarden bij wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;

9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid op basis van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk' zoals vastgesteld op 8 februari 2011. Als deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bepaalde onder a bij omgevingsvergunning af te wijken, indien:
 1. het geldende gemeentelijke parkeerbeleid daartoe mogelijkheid biedt;
 2. zij van oordeel zijn dat er op andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid; of
 3. zij van oordeel zijn dat het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en geen sprake zal zijn van onevenredige toename van de parkeerdruk en geen afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;
- d. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Karel Doormanlaan 155-157'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Rijswijk, gehouden op d.d.....

Griffier,

Burgemeester,

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal bezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zoning) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zonodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; "het groene boekje"). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-orderingsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Gemeente Rijswijk – Bestemmingsplan 'Te Werve'

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten **geeft slechts inzicht in milieuplanologische aspecten per bedrijfstype** en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen diverse productie- en handelsbedrijven en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

In verband met de specifieke situatie van bedrijventerreinen is er, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, gekozen voor het in eerste instantie uitsluiten van een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten (de negatieve lijst). Deze activiteiten zijn in bijgaande staat doorgehaald. Aan vestiging van de doorgehaalde bedrijven kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, en na een nadere belangenafweging, medewerking worden verleend. In de regels is aangegeven of en zo ja onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend. Aan de ontheffing kunnen daarbij, zo nodig voorwaarden worden gesteld.

Voor wat betreft de milieucomponenten zijn "afstanden" bepaald ten aanzien van:

- geur;
- stof;
- geluid;
- gevaar.

Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De in lijst 1 en 2 vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd::

- het betreft "gemiddelde" nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- het referentiegebied betreft woningen in een "rustige woonwijk" en een "rustig buitengebied";
- de opgenomen richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

Wijze van meten richtafstanden

De richtafstanden gelden enerzijds de grens van de bestemming of perceel die bedrijven/bedrijfsactiviteiten en/of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van het milieugevoelig object zoals een woning of een andere milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen (bijvoorbeeld voor een uitbreiding van de woning) mogelijk is. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen.

Geringe afwijkingen kunnen in de lokale situatie (gemotiveerd) mogelijk zijn.

Bij de onderscheiden bedrijfstypen is bij de beoordeling van de milieu-planologische aspecten uitgegaan van:

- in Nederland aanvaarde normen voor wat betreft de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor wat betreft de toelaatbare immissies bij woningen en andere milieugevoelige objecten;
- ervaringen/waarnemingen voor wat betreft de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

Doordat de bedrijfstypen zodanig gedefinieerd/geclusterd zijn dat voor wat betreft de milieubelastingen sprake is van een zekere uniformiteit kan, onder meer door verschillende installaties, processen, (grond)stoffen, producten, productieomvang, terreinindeling, voorzieningen en dergelijke, sprake zijn een zekere variatie. De in de lijst aangegeven afstanden zijn dan ook indicatief. In concrete situaties kan er sprake zijn van afwijkingen van de gehanteerde uitgangspunten voor lijst 1 en 2. Daarbij kan er in concrete situaties sprake zijn van een hogere dan wel een lagere milieubelasting

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is, waar van toepassing, de letter "C" van continu opgenomen om aan te geven dat bij de betreffende activiteiten voor geluid meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. Voor bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van

de Wet geluidhinder art 4.2 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer is de letter "Z" opgenomen.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

Het betreft hier over het algemeen alle gevaarsaspecten met inbegrip van brandgevaar en explosiegevaar. De letter "R" is opgenomen voor activiteiten die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten die altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is en dient zonodig te worden getoetst aan de in het Bevi opgenomen vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast geldt ook nog de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom deze inrichtingen. Nieuwvestiging van een Bevi-inrichting is slechts mogelijk nadat een "afweging op maat" heeft plaatsgevonden, waarbij is bezien wat de gevolgen zijn voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de omgeving van de vestiging. De letter "V" is opgenomen voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

Grootste afstand en milieucategorie

- Per bedrijfsactiviteit is voor elke milieucategorie een afstand aangegeven, die vanwege die milieucategorie tot een milieugevoelig object in beginsel moet worden aangehouden. De grootste daarvan vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Deze grootste afstand is daarom in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in de kolom "afstand". De in deze kolom gegeven afstandsmaten bepalen tezamen met

de indices de milieucategorie van een bedrijfsactiviteit; deze categorieën staan vermeld in de kolom "cat". Er zijn zes milieucategorieën; per milieucategorie gelden de volgende afstanden:

Kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden is uitgegaan van "gemiddelde moderne activiteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. In deze kolom is de letter "D" opgenomen indien er sprake is van een grote variatie in productieprocessen, waardoor er sprake kan zijn van een grote variatie in milieubelasting. In die gevallen dient dat per casus te worden bekeken.

Milieucategorie	Aan te houden richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	0 - 10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tevens zijn indices opgenomen voor verkeer, visueel, bodem en lucht, waarbij voor:

- index 1 sprake is van potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- index 2 sprake is van aanzienlijke emissie of hinder;
- index 3 sprake is van potentieel ernstige emissie of hinder.

Index voor verkeersaantrekkende werking

In de kolom is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P). De index is van belang in relatie tot de gekozen verkeersontsluiting. Daar waar de verkeersontsluiting slecht is zijn activiteiten met een relatief grote verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoe kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3; een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Door aankleding of afscherming kunnen "lelijke" installaties worden gemaskeerd. De index heeft dan ook vooral een signaalfunctie.

Bodemverontreiniging

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gebieden zoals bodembeschermingsgebieden. In de kolom is de letter "B" opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans geeft op

bodemverontreiniging bijvoorbeeld bij calamiteiten, incidenten of "sluimerende" lekkages.

Luchtverontreiniging

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot milieugevoelige objecten in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht planologisch relevant zijn, zoals ingeval van geëmitteerde stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora, zoals ingeval van neerslag verzurende stoffen op natuurgebieden en de neerslag van ware metalen op groenten. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter "L" van luchtverontreiniging opgenomen.

Tabellen

De Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG bevat twee tabellen.

Tabel 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bevat de verschillende bedrijfstypen met de SBI-codes, alsmede de bij de bedrijfstypen behorende milieu-planologische kenmerken gerelateerd aan de richtafstand tot het omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied"; deze gegevens zijn verwerkt in de hierna volgende Staat van bedrijfsactiviteiten.

De in **tabel 2** van de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen "Opslagen en installaties" zijn niet afzonderlijk in de hierna volgende versie van de Staat vermeld, omdat deze doorgaans reeds tot een andere bedrijfsvoering gerekend worden.

Lijst van afkortingen:

- niet van toepassing of niet relevant
- < kleiner dan
- > groter dan
- = gelijk aan
- cat. categorie
- e.d. en dergelijke
- kl. klasse
- n.e.g. niet elders genoemd
- o.c. opslagcapaciteit
- p.c. productiecapaciteit
- p.o. productieoppervlak
- v.c. verwerkingscapaciteit
- u uur
- d dag
- w week
- t ton
- j jaar
- B bodemverontreiniging
- C continu
- D divers
- L luchtverontreiniging
- Z zonering (op basis van de Wet geluidhinder)
- R risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
- V vuurwerkbesluit van toepassing

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2
15	10, 11	-							
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	19	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20		-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
25	22	-							
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
28	25	-							
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen						
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m²	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m²	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
32	26, 33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							

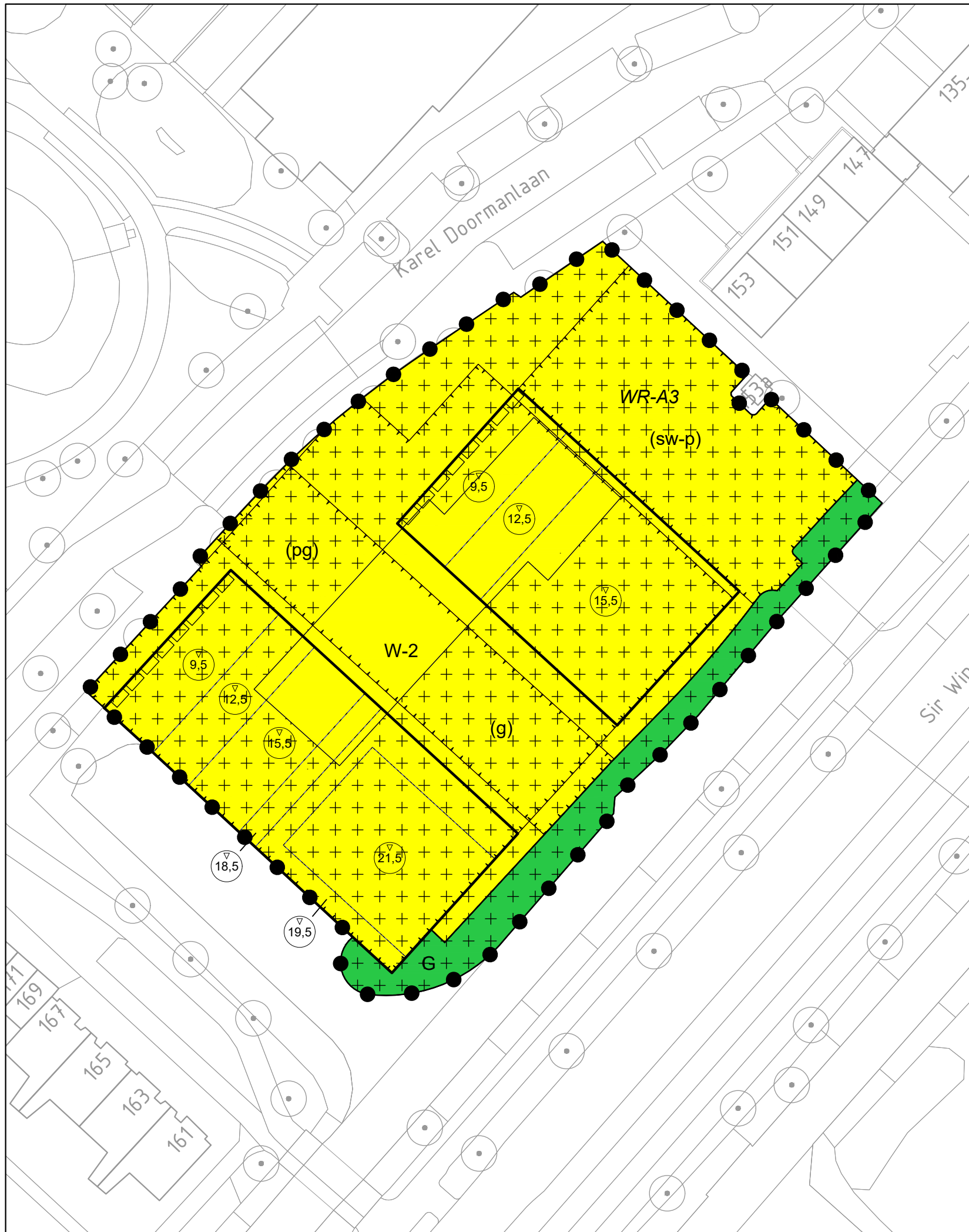
SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	- Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	473	0	Benzineservicestations:						
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
52	47	-							
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
60	49	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1
64	64	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
642	61	B0	zendinstallaties:						
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1
70	41, 68	-							
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62	-							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
73	72	-							
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	84	-							
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN						
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1
92	59	-							
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	93	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9303	9603	0	Begraafondernemingen:						
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1

Verbeelding



Plangebied

Bestemmingsplan Karel Doormanlaan 155-157

Enkelbestemmingen

G Groen

W-2 Wonen - 2

Dubbelbestemming

~~WR-A3~~ Waarde - Archeologie 3

Funcieaanduidingen

(g) groen

(pg) parkeergarage

(sw-p) specifieke vorm van wonen - parkeren

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoering

15,5 maximum bouwhoogte (m)

Figuur

gevellijn

Verklaring

(ondergrond)

basisregistratie grootschalige topografie

Compositie 5
 stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv
 Boschstraat 35
 4811 GB Breda
 telefoon 076-5225262
 e-mail info@c5s.nl
 website www.c5s.nl

Schaal : 1:500
 Papierformaat: A3

Bestemmingsplan Karel Doormanlaan 155-157

Verbeelding

Opdrachtgever : Lammers Real Estate
 Projectnummer : 172260
 Gemeente : Rijswijk
 Id./nr. : NL.IMRO.0603.bpkareldoormanln-VA01
 Getekend : 12-10-2021 M.v.B.
 Status : vastgesteld