

Wijziging Omgevingsplan gemeente Rijswijk - Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven

De gemeenteraad van Rijswijk maakt bekend dat het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Rijswijk, Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en haven op 28 mei 2026 is vastgesteld.

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Rijswijk wordt gewijzigd zoals is aangegeven in 'bijlage A'.

Artikel II

[Gereserveerd]

Artikel III

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 28 mei 2026.

*De gemeenteraad,
de griffier, J.A. Massaar, bpa
de voorzitter, H. Sahin*

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Omgevingsplan gemeente Rijswijk

A

Artikel 4.99 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.99 Doelen

Binnen het Werk-woongebied gelden de volgende doelen :

- a. een economisch sterke stad met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en
- b. ~~<PM-uit omgevingsvisie halen>; en~~
- c. b. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

B

Na afdeling 4.2 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 4.3 Transformatiegebieden

Paragraaf 4.3.1 Transformatie werk-woongebied

Artikel 4.104 Aanwijzing

Er is een Transformatiegebied werk-woongebied.

Artikel 4.105 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het transformeren naar werk-woongebied binnen het Transformatiegebied werk-woongebied.

Artikel 4.106 Doelen

Binnen het transformatiegebied werk-woongebied gelden de volgende doelen:

- a. de transformatie van een bedrijventerrein naar een werk-woongebied;
- b. een economisch sterke stad met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; en
- c. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 4.107 Transformeren

In deze paragraaf wordt onder transformeren verstaan:

- a. het aan bepaalde locaties toedelen van de volgende activiteiten met gebruiksruimte:
 - 1. bedrijfsactiviteiten;
 - 2. detailhandelsactiviteiten;
 - 3. dienstverleningsactiviteiten;
 - 4. horeca-activiteiten;
 - 5. maatschappelijke activiteiten; en
 - 6. woonactiviteiten.
- b. het aan bepaalde locaties toedelen van:
 - 1. bouwwolumes voor hoofdgebouwen;
 - 2. openbaar groen, water, wegen en parkeerplaatsen;
- c. het bouw- en woonrijp maken van gronden;
- d. het bouwen van hoofdgebouwen;
- e. het inrichten van het publiek toegankelijk gebied, het openbaar gebied en de ondergrond als dit onderdeel is van de integrale ontwikkeling als bedoeld in artikel 24.7;
- f. het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen, als bedoeld in artikel 3.21 Besluit kwaliteit leef-omgeving;
- g. het verrichten van een geluidveroorzakende activiteit.

Artikel 4.108 Regels voor activiteiten met gebruiksruimte

Met het oog op de doelen, bedoeld in Artikel 4.99, worden binnen het Werk-woongebied, voor zover het gaat om de activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld in Artikel 4.86, alleen de volgende activiteiten verricht:

- a. bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandelsactiviteiten;
- c. dienstverleningsactiviteiten;
- d. horeca-activiteiten;
- e. maatschappelijke activiteiten;
- f. recreatieactiviteiten;
- g. woonactiviteiten;
- h. infrastructuuractiviteiten.

Artikel 4.109 Bedrijfsactiviteiten

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden de volgende bedrijfsactiviteiten niet verricht:
 - a. Seveso-inrichtingen;
 - b. activiteiten met betrekking tot een ippc-installatie;
 - c. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - d. mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteiten als bedoeld in afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit;
 - e. activiteiten met externe veiligheidsrisico's als bedoeld in bijlage VII bij het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
 - f. activiteiten die aanzienlijke geurhinder veroorzaken.
2. Bij het verrichten van bedrijfsactiviteiten wordt voldaan aan hoofdstuk 24.

Artikel 4.110 Detailhandelsactiviteiten

Bij het verrichten van detailhandelsactiviteiten wordt voldaan aan hoofdstuk 24.

Artikel 4.111 Dienstverleningsactiviteiten

Bij het verrichten van dienstverleningsactiviteiten wordt voldaan aan hoofdstuk 24

Artikel 4.112 Horeca-activiteiten

Bij het verrichten van horeca-activiteiten wordt voldaan aan hoofdstuk 24.

Artikel 4.113 Maatschappelijke activiteiten

Bij het verrichten van maatschappelijke activiteiten wordt voldaan aan hoofdstuk 24.

Artikel 4.114 Recreatieactiviteiten

Bij het verrichten van recreatieactiviteiten wordt voldaan aan hoofdstuk 24.

Artikel 4.115 Woonactiviteiten

Bij het verrichten van woonactiviteiten wordt voldaan aan hoofdstuk 24.

Artikel 4.116 Infrastructuuractiviteiten

Bij infrastructuuractiviteiten in de vorm van aanleggen van de openbare ruimte wordt voldaan aan hoofdstuk 24.

C

Artikel 5.96 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.96 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw wordt alleen verleend als:
 - a. de dakopbouw gelijk is aan de trendsetter, als deze aanwezig is;
 - b. op het betreffende dakvlak nog geen dakopbouw is geplaatst;
 - c. de dakopbouw tussen bestaande schoorstenen of woningscheidende wanden wordt geplaatst;
 - d. bij het plaatsen van een dakopbouw bij een eindwoning, de dakopbouw doorloopt tot aan de zijgevel;
 - e. de afstand van een dakopbouw tot een hoek- of kilkeper meer dan 1 m bedraagt;
 - f. de maatverhoudingen van de dakopbouw zijn gerelateerd aan de vormgeving van de gevel;
 - g. het materiaal- en kleurgebruik en de vormgeving van de dakopbouw aansluit bij de rest van de woning en de bebouwing in de omgeving, waarbij karakteristieke goot- en daklijnen behouden worden;
 - h. in de periode van 19 februari tot 21 oktober, in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van ieder naastgelegen gebouw, ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn als gevolg van de dakopbouw;
 - i. geen onevenredige aantasting van de privacy van omliggende woningen plaatsvindt;
 - j. de dakopbouw niet wordt gebouwd:
 1. aan de randen van de wijk: aan de achterzijde van de bebouwing; en
 2. op beeldbepalende punten; en
 - k. de gevelwand zich voor kappen leent.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel h, wordt de vergunning voor het bouwen van een dakopbouw in het Havenkwartier alleen verleend, als in de periode van ~~19 februari~~ 21 januari tot ~~21 oktober~~ 22 november in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van ieder naastgelegen gebouw ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag zijn, tenzij in dit omgevingsplan anders is bepaald.
3. Onverminderd het eerste lid wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van de dakopbouw zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan de goede omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de wet.

D

Artikel 5.155 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.155 Informatieplicht terras aanbrengen

1. Ten minste vier weken voor het ~~aanbrengen~~ aanbrengen van een gevelterras worden aan het bevoegd gezag de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een terraskaart met daarop aangeduid de begrenzing en indeling van het terras;
 - b. een beschrijving van het type terrasmeubilair; en
 - c. foto's van het toe te passen terrasmeubilair.
2. Ten minste vier weken voordat de begrenzing of indeling van het terras of het type terrasmeubilair wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.

E

Artikel 5.372 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.372 Water bij motorvoertuigen wassen

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan afvalwater afkomstig van het wassen van motorvoertuigen worden geloosd in een vuilwaterriool. Het afvalwater wordt niet geloosd in een schoonwaterriool.
2. Het lozen op of in de bodem is toegestaan, als per week ten hoogste één motorvoertuig waarmee geen gewasbeschermingsmiddelen zijn toegepast, uitwendig wordt gewassen.

3. Voor het afvalwater dat wordt geloosd in een vuilwaterriool is de emissiegrenswaarde voor olie 20 mg/l, gemeten in een steekmonster, of dat afvalwater wordt voor vermenging met ander afvalwater geleid door een slibvangput en olieafscheider:
 - a. ~~volgens NEN-EN 858-1 of NEN-EN 858-1/A1 en NEN-EN 858-2; of~~
als bedoeld in artikel 6.3f van de Omgevingsregeling; of
 - b. die zijn geplaatst voor 2 november 2010 en zijn afgestemd op de hoeveelheid afvalwater dat wordt geloosd.

F

Artikel 7.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.21 Tijdvak voor het kostenverhaal

1. Er is een kostenverhaalsgebied Havenkwartier
2. Voor het kostenverhaalsgebied ~~PM~~ Havenkwartier geldt geen tijdvak.

G

Artikel 7.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.23 Maximum van de globaal te verhalen kosten

Het plafond van de totale aan kostenverhaalsgebied ~~PM~~ Havenkwartier toe te rekenen kosten worden geraamd op € ~~PM~~28.760.000, prijspeil 1 januari 2026.

H

Artikel 7.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.24 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

1. ~~Het maximum van de verhaalbare kosten per activiteit bedraagt:~~
 - a. ~~voor een appartement sociale huur: € PM per woning;~~
 - b. ~~voor een appartement sociale koop: € PM per woning;~~
 - c. ~~voor een appartement middenhuur: € PM per woning;~~
 - d. ~~voor een rijwoning: € PM per woning;~~
 - e. ~~voor een vrijstaande woning: € PM;~~
 - f. ~~voor kantoorruimte: € PM per m² bruto vloeroppervlakte; en~~
 - g. ~~voor detailhandel: € PM per m² bruto vloeroppervlakte.~~
 Het maximum van de verhaalbare kosten per activiteit, prijspeil 1 januari 2026, bedraagt:
 - a. € 131 per m² bruto vloeroppervlakte wonen inclusief een risico-opslag van 10%, uitgezonderd sociale huurwoningen;
 - b. € 65,50 per m² bruto vloeroppervlakte sociale huurwoning inclusief een risico-opslag van 10%; en
 - c. € 65,50 per m² bruto vloeroppervlakte commerciële voorzieningen inclusief een risico-opslag van 10%.
2. Voor de activiteiten slopen en bouwen is geen sprake van verhaalbare kosten als het gaat om:
 - a. vervangende nieuwbouw voor bedrijfs- en kantooractiviteiten;
 - b. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - c. gemeenschappelijke verkeersruimten en bergingen ten behoeve van zelfstandige woningen; of
 - d. maatschappelijke activiteiten zonder commercieel winstoogmerk.

I

Na artikel 7.24 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 7.25 Aanvullende regels eindafrekening Havenkwartier

In aanvulling op artikel 7.11 geldt voor het kostenverhaalsgebied Havenkwartier:

- a. dat op eindafrekeningen op verzoek als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de wet jaarlijks op 1 juli door het college van burgemeester en wethouders wordt beslist, als de verzoeken ten minste 8 weken voor die datum zijn ontvangen;
- b. dat de risico-opslag uitsluitend voor gedeeltelijke terugbetaling in aanmerking komt als de beschikking van de woningbouwimpuls onherroepelijk is en onherroepelijk vaststaat dat meer dan 5% van de resterende risico-opslag overbodig blijkt; en
- c. dat verhaalbare kosten voor inrichting van het openbaar gebied uitsluitend naar rato voor gedeeltelijke terugbetaling in aanmerking komen als blijkt dat op 1 januari 2043 deze niet zijn besteed aan het doel waarvoor zij verhaald zijn en het gaat om 5% of meer van het totaal aan verhaalbare kosten.

Artikel 7.26 Rente

1. In aanvulling op artikel 7.13 geldt voor het kostenverhaalsgebied Havenkwartier dat bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening de volgende renteparameters worden toegepast:
 - a. voor de debetrente in perioden waarin de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, hoger zijn dan de totale ontvangsten uit kostenverhaalbijdragen met toepassing van renteparameter 1%.
 - b. voor de creditrente in perioden waarin de totale ontvangsten uit kostenverhaalbijdragen hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, met toepassing van renteparameter 1%.
2. Als bij een eindafrekening terugbetaling plaatsvindt, wordt het terug te betalen bedrag verhoogd met een samengestelde rente met toepassing van renteparameter 1%.

J

Het opschrift van artikel 7.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.25~~ 7.27 Waterbergingsfonds

K

Het opschrift van artikel 7.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.26~~ 7.28 Uitgaven uit het waterbergingsfonds

L

Het opschrift van artikel 7.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.27~~ 7.29 Financiële bijdrage aan het waterbergingsfonds

M

Artikel 8.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 8.2 Advies Adviescommissie omgevingskwaliteit Rijswijk bij omgevingsvergunningen cultureel erfgoed en transformatie

1. Het bevoegd gezag zendt onmiddellijk een afschrift van de ontvankelijke aanvraag om de volgende omgevingsvergunningen aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit Rijswijk:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in Artikel 5.39, Artikel 5.53, Artikel 5.69, Artikel 5.77, Artikel 5.87, Artikel 5.94 of Artikel 5.99;
 - b. een omgevingsvergunning voor een beschermd gemeentelijk monument als bedoeld in Artikel 5.216; of
 - c. een omgevingsvergunning voor een beschermd rijksmonument;~~;~~ of
 - d. een omgevingsvergunning voor het transformeren als bedoeld in Artikel 24.3.
2. Binnen 4 weken na de datum van verzending van het afschrift brengt de adviescommissie schriftelijk advies uit aan het college.
 3. Bij overschrijding van de termijn, bedoeld in het tweede lid, wordt de adviescommissie bij overschrijding van de termijn geacht geadviseerd te hebben en de beoordeling over te laten aan de monumentenambtenaar.
 4. Het derde lid is niet van toepassing op een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, onder d.
 - ~~4~~ 5. Het bevoegd gezag kan de procedure zonder advies van de adviescommissie vervolgen, als binnen de in het tweede lid genoemde termijn geen advies is uitgebracht.

N

Hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 10 Monitoring en informatie

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 10.1 Geluid

Artikel 10.1 Geluidregister

1. Er is een geluidregister.
2. In dit geluidregister is de geluidruimte van geluidveroorzakende activiteiten in het Havenkwartier fase 2, per bedrijf vastgelegd in een 'geluidcontour-bedrijf'.
3. Is voor een bedrijf geen 'geluidcontour-bedrijf' in het geluidregister opgenomen dan geldt een contour van 10 meter vanaf de perceelsgrens waar de geluidveroorzakende activiteiten worden verricht.
4. Het register wordt beheerd door het college van burgemeester en wethouders.
5. Het register is voor eenieder langs elektronische weg toegankelijk.
6. Het college van burgemeester en wethouders zijn verplicht om binnen 6 weken de in het geluidregister opgenomen 'geluidcontour-bedrijf' te actualiseren na het verlenen van een omgevingsvergunning met effect op geluidruimte.

O

Artikel 11.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 11.9 Voorrangsbepaling tijdelijk deel omgevingsplan

1. De regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, over het bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing voor zover de regels van Paragraaf 4.1.1 van toepassing zijn.
2. Het eerste lid geldt niet voor regels in het tijdelijke deel over het maximale aantal woningen, het maximale volume van hoofdgebouwen en andere gebouwen ~~en~~, de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen, overige gebouwen en overige bouwwerken geen gebouw zijnde en de specifiek in het tijdelijk deel opgenomen parkeernormen en -regels.

3. De regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, over andere activiteiten dan het bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing, voor zover de regels van Paragraaf 4.1.2 tot en met Paragraaf 4.1.5 van toepassing zijn en de oogmerken van die regels hetzelfde zijn als de oogmerken van de regels in dat tijdelijke deel.

P

Na artikel 11.10 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 11.11 Voorrangsbepaling hoofdstuk 24

1. De regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder c, van de wet, over het bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing voor zover de regels van hoofdstuk 24 van toepassing zijn.
2. De regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder c, van de wet, over andere activiteiten dan het bouwen en in stand houden van bouwwerken zijn niet van toepassing, voor zover de regels van hoofdstuk 24 van toepassing zijn.

Q

Na hoofdstuk 22 worden twee hoofdstukken ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 23

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 24 Activiteiten met betrekking tot transformatiegebied

Afdeling 24.1 Activiteiten met betrekking tot transformeren

Artikel 24.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het transformeren van de locatie Havenkwartier fase 2 naar een werk-woongebied.

Artikel 24.2 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het bieden van ruimte aan economische activiteiten, waarbij bestaande bedrijven die willen blijven ook kunnen blijven;
- b. het realiseren van woningbouw in een gedifferentieerd woningbouwprogramma;
- c. het realiseren van een verbeterde kwaliteit van het gebied waaronder klimaatadaptief en natuur-inclusief;
- d. een aanvaardbaar akoestisch klimaat;
- e. het bereiken van een hoge kwaliteit van het publiek toegankelijke gebied en het openbaar gebied;
- f. het bereiken van een integrale ontwikkeling van het gebied.

Artikel 24.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een gebied naar werk-woongebied te transformeren als bedoeld in Artikel 4.107.

Artikel 24.4 Bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het transformeren als bedoeld in artikel 24.3, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de relevante documentatie die aantoonst dat sprake is van een integraal plan voor het gehele kwadrant zoals bedoeld in artikel 24.7 of wanneer integrale ontwikkeling niet mogelijk blijkt, de relevante documentatie van de gemeente of een MFN- of ADR-gecertificeerd mediator waaruit blijkt dat integrale ontwikkeling niet mogelijk is en op welke wijze bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet;
- b. een advies van de supervisor op het integrale plan als bedoeld onder a;
- c. de onderzoeksgegevens voor de beoordeling van het integrale plan;
- d. de relevante gegevens die aantonen dat de bestaande woning rechtmatig aanwezig is als het integrale plan het verplaatsen van een woning omvat;
- e. een overzicht van relevante activiteiten die van toepassing zijn op het integrale plan;
- f. de instemming van alle grondeigenaren in het kwadrant met het integrale plan dan wel documentatie van gemeente en/of een MFN- of ADR-gecertificeerd mediator dat integrale ontwikkeling niet mogelijk is en de wijze waarop wordt geborgd dat bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet;
- g. een geohydrologisch onderzoek, indien ondergronds wordt gebouwd;
- h. een windklimaat onderzoek conform NEN 8100:2006, indien hoger gebouwd wordt dan vier bouwlagen;
- i. bezonningsonderzoek, indien hoger gebouwd wordt dan 15 meter boven peil, dat inzicht geeft in het aantal mogelijke bezonningsuren per dag conform de strenge TNO-norm;
- j. een overzicht van maatregelen voor natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen en de wijze waarop deze maatregelen in stand worden gehouden;
- k. een overzicht van het totaal aantal woningen en het aantal woningen in de categorieën 'betaalbare woningen' en 'sociale huurwoningen';
- l. een overeenkomst met de corporatie voor de categorie 'sociale huurwoning'.
- m. een beschrijving van de voorgenomen bedrijfsactiviteit;
- n. de benodigde bruto vloeroppervlakte in m² voor de bedrijfsactiviteit; en
- o. een onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsactiviteit.
- p. een akoestische onderbouwing of een akoestisch onderzoek, gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als het akoestisch onderzoek 'Geluid bij transformatie van Havenkwartier Rijswijk fase 2' van Peutz met nummer OB 16754-1-RA-002, dat inzicht geeft in de effecten van de wijziging op de geluidruimte aangegeven met 'geluidcontour-bedrijf';
- q. een akoestisch onderzoek waarin de mate van geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw blijkt en dat inzicht geeft in maatregelen en effecten die worden genomen;
- r. een onderbouwing van de karakteristieke geluidwering van de gevel;
- s. een kaart met daarop de locatie van de grens van de activiteit en de locatie van de nabijgelegen geluidgevoelige gebouwen;
- t. situatie- en inrichtingstekeningen van de bestaande toestand en de nieuwe toestand;
- u. beschrijving van het huidige en het beoogde gebruik gronden en bouwwerken;
- v. een opgave van de bouw- en aanlegkosten;
- w. een waterhuishoudkundig- en rioleringsplan inclusief een advies van het Hoogheemraadschap Delfland;
- x. gegevens en bescheiden over de archeologische verwachtingswaarde en niet-gesprongen explosieven;
- y. gegevens en bescheiden over de verharding en fundering van de wegen, uitwegen, en fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen; overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan artikel 24.6;
- z. plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedenetekening voor de nieuwe situatie, en voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie;
- aa. een opgave van de bruto inhoudt in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²;
- ab. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 - 1. de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlakte; en
 - 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
- ac. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil;
- ad. het aantal bouwlagen;
- ae. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- af. principedetails van het gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- ag. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
- ah. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 24.5 Eisen aan gegevens en bescheiden

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het transformeren zijn tekeningen voorzien van schaal en maatvoering.
2. De situatie- en inrichtingstekeningen, bedoeld in artikel 24.4, onder t, bevatten de volgende gegevens:
 - a. de afmetingen van de percelen en het bebouwd oppervlak;
 - b. de hoogte van gronden en bebouwing ten opzichte van het maaiveld en uitgiftepeil;
 - c. de situering van de bouwvlakken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
 - d. de hoogte van de bouwwerken ten opzichte van het straatpeil;
 - e. het aantal bouwlagen van de bouwwerken;
 - f. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m²;
 - g. grenzen particulier, publiek toegankelijk en openbaar gebied;
 - h. situering van groen, wegen, parkeervoorzieningen, wadi's, watergangen en kunstwerken;
 - i. dwaars- en lengteprofielen van de publiek toegankelijke ruimte en openbare ruimte;
 - j. tracés voor riolering, drainage en kabels en leidingen inclusief bijbehorende randvoorzieningen;
 - k. situering van openbare verlichting, straatmeubilair, afvalinzameling, speelvoorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking en -opslag; en
 - l. elektrische laadplekken in het publiek toegankelijk gebied.
3. Het integrale plan, als bedoeld onder artikel 24.4, onder a, bevat de volgende gegevens:
 - a. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing, groen- en waterelementen en infrastructuur;
 - b. materialisering van de bebouwing en publiek toegankelijk gebied;
 - c. een beeldkwaliteitsplan;
 - d. een stedenbouwkundig dwarsprofiel en aanzichten van structurerende elementen uit het stedenbouwkundig plan; en
 - e. een beplantingsplan met gegevens over biodiversiteit en schaduwwerking.
4. het waterhuishoudkundig plan als bedoeld onder artikel 24.4, onder w, bevat de volgende gegevens:
 - a. gegevens en bescheiden over de geotechnische, geohydrologische en milieukundige situatie van de waterbodem, inclusief bemalingsadvies en berekening van het opbarstrisico;
 - b. een stresstest wateroverlast;
 - c. de capaciteit van de waterberging op kavelniveau en van de publiek toegankelijke gebieden;
 - d. de waterhuishoudkundige uitgangspunten;
 - e. berekening toe- en afname verhard oppervlakte;
 - f. de ligging en afmetingen van het hoofdwatersysteem, de maximale afvoer en de (maximaal) optredende oppervlaktewaterpeilen, duikers en de peil-regulerende (kunst)werken;
 - g. het bepalen van het waterniveau;
 - h. de keuze van het rioolstelsel;
 - i. de berekening van gevolgen van het bouwplan voor peilstijgingen in de omgeving;
 - j. de gevolgen voor het grondwater;
 - k. de consequenties voor de waterhuishouding in het omliggende gebied;
 - l. hoe eventuele negatieve gevolgen worden gecompenseerd; en
 - m. frequentie en wijze van onderhoud van de watergangen.

Artikel 24.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, als sprake is van:
 - a. een integrale ontwikkeling van alle gronden in een kwadrant als bedoeld in artikel 24.7 en 24.8;
 - b. een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 24.9;
 - c. een voldoende klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling als bedoeld in artikel 24.10;
 - d. een voldoende bijdrage aan een gevarieerd aanbod van woonruimte als bedoeld in artikel 24.11;
 - e. een passende bedrijfsactiviteit als bedoeld in artikel 24.12;
 - f. een passende detailhandelsactiviteit als bedoeld in artikel 24.13;
 - g. een passende dienstverleningsactiviteit als bedoeld in artikel 24.14;
 - h. een passende horeca-activiteit als bedoeld in artikel 24.15;
 - i. een passende maatschappelijke activiteit als bedoeld in artikel 24.16;

- j. een aanvaardbaar akoestisch geluidniveau als bedoeld in artikel 24.17;
 - k. een aanvaardbaar geluidniveau op geluidgevoelige ruimten door activiteiten als bedoeld in artikel 24.18;
 - l. een aanvaardbaar geluidniveau op geluidgevoelige ruimten binnen een geluidaanachtsgebied als bedoeld in artikel 24.19;
 - m. een aantrekkelijke en groene publiek toegankelijke ruimte en openbare ruimte als bedoeld in artikel 24.20;
 - n. een doelmatige afvalinzameling als bedoeld in artikel 24.21; en
 - o. een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening als bedoeld in artikelen 5.32 en 5.33.
2. In aanvulling op het bepaalde in lid 1 wordt een omgevingsvergunning ook verleend als naar het oordeel van het college van B&W wordt voorzien in een gelijkwaardige maatregel die ten minste hetzelfde resultaat bereikt als de voorgeschreven maatregelen in de artikelen 24.7 tot en met 24.20 en de artikelen 5.32 en 5.33.

Artikel 24.7 Integrale ontwikkeling

1. Een integrale ontwikkeling van alle gronden in een kwadrant, als bedoeld in artikel 24.6, onder a, houdt in ieder geval in dat:
 - a. in aanvulling op artikel 5.170 is voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Gebiedsparkeernormen Havenkwartier' die als bijlage 2 bij de regels is gevoegd of de rechtsopvolger daarvan;
 - b. in elk kwadrant is voorzien in een inpandige nutsvoorziening van tenminste 25 m² bruto vloeroppervlakte;
 - c. indien is voorzien in pleintjes dit in overeenstemming is met het Ontwikkelkader Havenkwartier (RV 21-007) en addendum (RV25-047), de inrichting past binnen het bepaalde in Artikel 24.20 onder b, uitgezonderd fietspaden en parkeervoorzieningen en is voorzien van een advies van de supervisor over de locatie, omvang en inrichting daarvan;
 - d. rechtmatig aanwezige woningen tellen niet mee voor het aantal woningen als bepaald in lid 2 tot en met 5 en mogen verplaatst worden in het kwadrant bij herontwikkeling, met dien verstande dat de m² bvo woningen niet mag worden verruimd; en
 - e. een warmte-koudeopslag voldoet aan het strokenpatroon zoals dat is opgenomen in het 'Bodemenergieplan Rijswijk – Bogaard stadscentrum en Plaspoelpolder' en in aanvulling op het bepaalde in artikel 5.84 zijn uitpandig bijbehorende bouwwerken ten dienste van een warmte-koude opslag niet hoger dan 3 meter en niet groter dan 25 m².
2. In aanvulling op het eerste lid houdt een integrale ontwikkeling van alle gronden voor het kwadrant Noord-Oost in dat:
 - a. maximaal 130 woningen worden toegevoegd;
 - b. is voorzien in minimaal 8.800 m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsactiviteiten, waarvan aangetoond wordt dat tenminste 1397 m² bruto vloeroppervlakte met bijbehorende buitenruimte overeenkomt met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG;
 - c. ter plaatse van de locatie wonen aan de straat alleen woningen worden gerealiseerd met een oriëntatie op straat en het water;
 - d. tussen kwadrant Noord-Oost en kwadrant Zuid-Oost is voorzien in een doorsteek voor voetgangers zoals opgenomen in het ruimtelijk kader en is voorzien van een advies van de supervisor op de breedte van de doorsteek; en
 - e. in het kwadrant is voorzien in een waterberging van 698 m³, tenzij aangetoond wordt dat door andere maatregelen in het Havenkwartier fase 2 is voorzien in voldoende waterberging en deze aantoonbaar in stand worden gehouden.
3. In aanvulling op het eerste lid houdt een integrale ontwikkeling van alle gronden voor het kwadrant Noord-West in dat:
 - a. maximaal 93 woningen worden toegevoegd;
 - b. is voorzien in minimaal 100 m² bruto vloeroppervlakte maatschappelijke of dienstverlenende activiteiten;
 - c. maximaal 1 horecavestiging met een oppervlakte van 300 m² bvo;
 - d. is voorzien in minimaal 9.900 m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsactiviteiten, waarvan aangetoond wordt dat tenminste 830 m² bruto vloeroppervlakte overeenkomt met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG;
 - e. ter plaatse van de locatie wonen aan de straat alleen grondgebonden woningen, rijwoningen of beneden-bovenwoningen worden gerealiseerd;

- f. tussen kwadrant Noord-West en kwadrant Zuid-West is voorzien in een doorsteek voor voetgangers zoals opgenomen in het ruimtelijk kader en is voorzien van een advies van de supervisor op de breedte van de doorsteek; en
 - g. in het kwadrant is voorzien in een waterberging van 680 m³, tenzij aangetoond wordt dat door andere maatregelen in het Havenkwartier fase 2 is voorzien in voldoende waterberging en deze aantoonbaar in stand worden gehouden.
4. In aanvulling op het eerste lid houdt een integrale ontwikkeling van alle gronden voor het kwadrant Zuid-Oost in dat:
- a. maximaal 215 woningen worden toegevoegd;
 - b. is voorzien in minimaal 50 m² bruto vloeroppervlakte maatschappelijke of dienstverlenende activiteiten;
 - c. tussen kwadrant Zuid-Oost en kwadrant Noord-Oost is voorzien in een doorsteek voor voetgangers zoals opgenomen in het ruimtelijk kader en is voorzien van een advies van de supervisor op de breedte van de doorsteek;
 - d. is voorzien in minimaal 12.600 m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsactiviteiten, waarvan aangetoond wordt dat tenminste 2018 m² bruto vloeroppervlakte met bijbehorende buitenruimte overeenkomt met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG;
 - e. in het kwadrant is voorzien in een waterberging van 746 m³, tenzij aangetoond wordt dat door andere maatregelen in het Havenkwartier fase 2 is voorzien in voldoende waterberging en deze aantoonbaar in stand worden gehouden.
5. In aanvulling op het eerste lid houdt een integrale ontwikkeling van alle gronden voor het kwadrant Zuid-West in dat:
- a. maximaal 225 woningen worden toegevoegd;
 - b. ter plaatse van de locatie wonen aan de straat alleen grondgebonden, rijwoningen of beneden-bovenwoningen worden gerealiseerd;
 - c. is voorzien in minimaal 100 m² bruto vloeroppervlakte aan maatschappelijke of dienstverlenende activiteiten;
 - d. maximaal 1 horecavesting met een oppervlakte van 300 m² bvo;
 - e. is voorzien in minimaal 11.600 m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsactiviteiten, waarvan aangetoond wordt dat tenminste 510 m² bruto vloeroppervlakte met bijbehorende buitenruimte overeenkomt met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG;
 - f. tussen kwadrant Zuid-West en kwadrant Noord-West is voorzien in een doorsteek voor voetgangers zoals opgenomen in het ruimtelijk kader en is voorzien van een advies van de supervisor op de breedte van de doorsteek;
 - g. in het kwadrant is voorzien in een waterberging van 685 m³, tenzij aangetoond wordt dat door andere maatregelen in het Havenkwartier fase 2 is voorzien in voldoende waterberging en deze aantoonbaar in stand worden gehouden; en
 - h. is voorzien in ten minste 220 parkeerplaatsen danwel het aantal parkeerplaatsen dat is bepaald in de omgevingsvergunning voor de ingebruikname van het gebouw voor de woningbouwontwikkeling "De Havenmeester", die voldoen aan het bepaalde in 'upgrading SP6', opgenomen in bijlage 2;
 - i. is voorzien in een langzaamverkeersroute van de Koopmansstraat naar de parkeergarage in dit kwadrant.
6. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan in geval geen sprake zijn van één integrale ontwikkeling van alle gronden binnen een kwadrant, een kwadrant uitsluitend worden getransformeerd als op de gronden die geen deel uitmaken van de transformatie de bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet.
7. In afwijking van het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is een ander type woningen mogelijk ter plaatse van de locatie wonen aan de straat als is voorzien in een advies van de supervisor hierover en naar het oordeel van het college een gevarieerder woningaanbod nodig is.

Artikel 24.8 Flexibiliteit tussen kwadranten

1. In afwijking van het bepaalde in Artikel 24.7 onder lid 1 kan sprake zijn van een integrale ontwikkeling als voldaan wordt aan het principe 'uitruilen en overeenstemming tussen kwadranten', bedoeld in het derde lid, ook als niet wordt voldaan aan:
- a. het maximaal aantal woningen;

- b. het minimum m² bruto vloeroppervlakte aan voorzieningen; of
 - c. het minimum m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsactiviteiten.
2. Bij de toepassing van het eerste lid, worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in Artikel 24.3, de volgende aanvullende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. een inzicht in het aantal woningen, typologie van woningen, aantal m² bruto vloeroppervlakte bedrijfsactiviteiten en aantal m² bruto vloeroppervlakte voorzieningen voor het uitlenende en ontvangende kwadrant;
 - b. een inzicht in parkeren en verkeersafwikkeling voor het uitlenende en ontvangende kwadrant;
 - c. de overeenkomst die is gesloten aangaande het 'uitruilen en overeenstemmen';
 - d. op welke wijze wordt voorzien in de kenbaarheid van de overeenkomst tussen de kwadranten door middel van een kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding bij verkoop.
3. Er is sprake van overeenstemming met het principe 'uitruilen en overeenstemming tussen kwadranten' als wordt voldaan aan:
- a. het in absolute getallen of m² bruto vloeroppervlaktes ruilen van het programma als bedoeld in artikel 24.7 tweede tot en met vijfde lid;
 - b. na het uitruilen zowel het uitlenende als het ontvangende kwadrant voorziet in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in Artikel 24.7 en de uitruil geen onevenredige invloed op de verkeersafwikkeling heeft;
 - c. een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen wordt gesloten en via een kwalitatieve verplichting en kettingbeding voldoende kenbaar wordt gemaakt bij tussentijdse verkoop van gronden binnen een kwadrant.
 - d. de privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen als bedoeld onder c is met instemming van alle grondeigenaren in de betreffende kwadranten dan wel documentatie van gemeente en/of een MFN- of ADR-gecertificeerd mediator dat integrale ontwikkeling niet mogelijk is en de wijze waarop wordt geborgd dat bestaande activiteiten in de kwadranten kunnen worden voortgezet.

Artikel 24.9 Goede omgevingskwaliteit

1. In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 5.2.2. houdt een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 24.6, onder b, in ieder geval in dat:
- a. hoofdgebouwen binnen locatie bouwvelden worden gebouwd;
 - b. hoofdgebouwen niet hoger zijn dan het bouwplafond uit het Ontwikkeldkader Havenkwartier (RV 21-007), uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen als bedoeld in artikel 5.20 of bij behoud van een bestaand pand;
 - c. ter plaatse van de locatie stedenbouwkundig accent een hoogteaccent niet hoger is dan de maximale hoogte van het bouwplafond;
 - d. hoofdgebouwen in overeenstemming zijn met het Ontwikkeldkader Havenkwartier (RV 21-007) en het addendum (RV25-047);
 - e. parkeervoorzieningen niet zichtbaar zijn in de plint;
 - f. op de grondwaterstroming en de grondwaterstand geen onevenredig negatief effect wordt verwacht;
 - g. de basiskwaliteit qua windhinder voor 'doorlopen' en 'slenteren' goed tot matig worden gewaardeerd conform NEN 8100:2006;
 - h. in de periode van 21 januari tot en met 22 november in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van ieder naastgelegen woongebouw ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag zijn.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder h kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 1 onder h als is voorzien in een advies van de supervisor en naar het oordeel van het college de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen hoofdgebouwen ook buiten de locatie bouwvelden gebouwd worden als is voorzien in een advies van de supervisor en naar het oordeel van het college sprake is van een betere stedenbouwkundige inpassing.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder g kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 1 onder g als naar het oordeel van het college sprake is van een aanvaardbaar windklimaat in relatie tot de activiteit en tenminste sprake is van een matig windklimaat.

5. Ingeval van toepassing van een omgevingsvergunning voor het transformeren als bedoeld in artikel 24.3 is paragraaf 5.2.2 niet van toepassing op het bouwen van een hoofdgebouw.

Artikel 24.10 Voldoende klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling

1. Een voldoende klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling als bedoeld in artikel 24.6, onder c, houdt in ieder geval in dat maatregelen worden toegepast die voortkomen uit:
 - a. het voldoen aan het puntensysteem van Rijswijk voor natuurinclusief bouwen en het 'Natuurinclusief bouwen Havenkwartier Rijswijk, Inspiratie- en toetsingsinstrument van Tauw met nummer R001-1284087PDK-V01-srb-NL' en het faciliteren van doelsoorten uit de buurt volgend uit de quickscan Flora en Fauna Havenkwartier Fase 2 te Rijswijk van Equipe met nummer 25Q0812 v1.0; en
 - b. bijlage A.1 Programma van Eisen van het Convenant Klimaatadaptief bouwen, Provincie Zuid-Holland.
2. Het college kan advies vragen aan een deskundige ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde in het eerste lid.

Artikel 24.11 Gevarieerd aanbod van woonruimte

Een voldoende bijdrage aan een gevarieerd aanbod van woonruimte als bedoeld in Artikel 24.6, onder d, houdt in ieder geval in dat:

- a. de woningbouw categorieën, bedoeld in tabel 24.11, worden aangehouden.

Tabel 24.11 Het maximaal aantal betaalbare woningen en de daarvan minimaal aantal sociale huurwoningen per kwadrant

<u>Locatie</u>	<u>Maximaal aantal betaalbare woningen</u>	<u>Minimaal aantal sociale huurwoningen</u>
<u>Kwadrant Noord-Oost</u>	<u>106</u>	<u>53</u>
<u>Kwadrant Zuid-Oost</u>	<u>160</u>	<u>80</u>
<u>Kwadrant Zuid-West</u>	<u>148</u>	<u>60</u>
<u>Kwadrant Noord-West</u>	<u>28</u>	<u>28</u>

- b. zeer kwetsbare gebouwen niet zijn toegestaan;
- c. voor beroep- en bedrijf aan huis geldt het bepaalde in paragraaf 5.2.18.

Artikel 24.12 Passende bedrijfsactiviteit

Een passende bedrijfsactiviteit als bedoeld in artikel 24.6, onder e, houdt in ieder geval in dat:

- a. de volgende bedrijfsactiviteiten niet worden verricht:
 1. het exploiteren van een logistiek bedrijf;
 2. het exploiteren van een automotive bedrijf; of
 3. het exploiteren van een opslag bedrijf; en
- b. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsactiviteit;
- c. op het bepaalde onder sub a zijn bestaande geluidveroorzakende activiteiten Havenkwartier fase 2 uitgezonderd.

Artikel 24.13 Passende detailhandelsactiviteit

Een passende detailhandelsactiviteit als bedoeld in artikel 24.6, onder f, houdt in dat er uitsluitend een webshop wordt geëxploiteerd.

Artikel 24.14 Passende dienstverleningsactiviteit

Een passende dienstverleningsactiviteit als bedoeld in artikel 24.6, onder g, houdt in ieder geval in dat de dienstverleningsactiviteit een lokaal verzorgingsbereik heeft.

Artikel 24.15 Passende horeca-activiteit

1. Een passende horeca-activiteit als bedoeld in artikel 24.6, onder h, houdt in ieder geval in dat:

- a. de horeca-activiteit valt in categorie horeca 1a en 1b van het retail- en horecabeleid zoals opgenomen in lid 2, met dien verstande dat hotels niet zijn toegestaan; of
 - b. de horeca-activiteit als nevenactiviteit wordt na 20.00 niet meer verricht of zoveel eerder als de hoofdactiviteit niet meer wordt verricht.
2. een horeca-activiteit in de categorie 1a en 1b als bedoeld in sub a zijn horeca-activiteiten met een minimale overlast op de omgeving, zoals automatiek, broodjeszaak, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom en een traiteur en overige lichte horeca in de vorm van een bistro of restaurant.

Artikel 24.16 Passende maatschappelijke activiteit

Een passende maatschappelijke activiteit als bedoeld in artikel 24.6, onder i, houdt in ieder geval in dat:

- a. de maatschappelijke activiteit een lokaal verzorgingsbereik heeft; en
- b. zeer kwetsbare gebouwen niet zijn toegestaan.

Artikel 24.17 Aanvaardbaar akoestisch geluidniveau

1. Een aanvaardbaar akoestisch geluidniveau als bedoeld in artikel 24.6, onder j, houdt in ieder geval in dat:
 - a. bij het verrichten van de geluidveroorzakende activiteit het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet meer bedraagt dan de waarden opgenomen in tabel 24.17a.; of

Tabel 24.17a

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
<u>Langtijdgemiddelde beoorde- lingsniveau (L_A,L_T) als gevolg van activiteiten</u>	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
<u>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijf- geluid van transportmiddelen</u>		70 dB(A)	70 dB(A)
<u>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</u>	75 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)

- b. als binnen een afstand van 10 meter van de grens van de activiteit nog geen geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien of op een afstand van 10 meter van de grens wordt voldaan aan de waarden opgenomen in tabel 24.17a.
 - c. de afstand, bedoeld onder b, kan worden verruimd tot 30 meter indien geen geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien binnen die contour.
2. In dit artikel worden voor de regels over geluid als één activiteit beschouwd:
- a. activiteiten als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
 - b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
 1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
 2. elkaar functioneel ondersteunen.
3. De waarden in dit artikel voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
- a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwag:
 - b. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of
 - c. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen.
4. De waarden in dit artikel voor het geluid door een activiteit gelden niet voor het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel.
5. Bij het bepalen van de waarden van geluid in dit artikel zijn artikel 22.70 lid 1 en 2 en 22.74 van overeenkomstige toepassing.

6. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan voor een bestaande geluidveroorzakende activiteit Havenkwartier fase 2 worden afgeweken van de regels over activiteiten in dit artikel, met dien verstande dat:

- a. bij het verrichten van een activiteit het geluid in geluidgevoelige ruimten in geluidgevoelige gebouwen niet meer mag bedragen dan opgenomen in tabel 24.17b;

Tabel 24.17b

	<u>07.00 – 19.00 uur</u>	<u>19.00 – 23.00 uur</u>	<u>23.00 – 07.00 uur</u>
<u>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT})</u>	<u>35 dB(A)</u>	<u>30 dB(A)</u>	<u>25 dB(A)</u>
<u>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen</u>		<u>55 dB(A)</u>	<u>55 dB(A)</u>
<u>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</u>	<u>55 dB(A)</u>	<u>45 dB(A)</u>	<u>45 dB(A)</u>

- b. bij het verrichten van een activiteit het geluid als gevolg van die activiteit voor het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} niet meer bedraagt dan opgenomen in tabel 24.17c.

Tabel 24.17c

	<u>07.00 – 19.00 uur</u>	<u>19.00 – 23.00 uur</u>	<u>23.00 – 07.00 uur</u>
<u>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) als gevolg van activiteiten</u>	<u>55 dB(A)</u>	<u>50 dB(A)</u>	<u>45 dB(A)</u>

- c. bij het verrichten van een activiteit mag het geluid, veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen, meer dan 70 dB(A) bedragen, maar maximaal 78 dB(A), tussen 19 uur en 23 uur en tussen 6 en 7 uur als:

1. maximum voor het binnenniveau: 55 dB(A) L_{Amax};
2. maximum op een te openen deel van een relevante verblijfsruimte: 70 dB(A) L_{Amax}; en
3. de overschrijding is voorzien van een nadere motivering vanuit de bescherming van de gezondheid van bewoners/gebruikers van de geluidgevoelige gebouwen; en

- d. bij het verrichten van een activiteit mag het geluid, veroorzaakt door andere piekgeluiden, anders dan het aandrijfgeluid van transportmiddelen, meer dan 65 dB(A) bedragen, maar maximaal 73 dB(A), tussen 19 uur en 23 uur en tussen 6 en 7 uur als:

1. maximum voor het binnenniveau: 45 dB(A) L_{Amax};
2. maximum op een te openen deel van een relevante verblijfsruimte: 65 dB(A); en
3. de overschrijding is voorzien van een nadere motivering vanuit de bescherming van de gezondheid van bewoners/gebruikers van de geluidgevoelige gebouwen.

7. Een verleend maatwerkbesluit is overdraagbaar voorzover het gaat om dezelfde type activiteit op dezelfde locatie waarvoor het maatwerkbesluit oorspronkelijk is verleend.

Artikel 24.18 Een aanvaardbaar geluidniveau door activiteiten op geluidgevoelige ruimten

1. Een aanvaardbaar geluidniveau op een geluidgevoelig gebouw door activiteiten en binnen geluidgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 24.6, onder k, houdt in ieder geval in dat:
 - a. wordt voldaan aan de waarden van tabel 24.17a en 24.17b;
 - b. het geluidgevoelig gebouw buiten een 'geluidcontour – bedrijf' ligt zoals aangegeven in het geluidregister als bedoeld in artikel 10.1 of de contour van 10 meter zoals bedoeld in artikel 10.1 derde lid als geen 'geluidcontour – bedrijf' is bepaald in het geluidregister; of
 - c. het geluidgevoelig gebouw binnen een 'geluidcontour – bedrijf' ligt zoals aangegeven in het geluidregister als bedoeld in artikel 10.1 of de contour van 10 meter zoals bedoeld in artikel 10.1 derde lid als geen 'geluidcontour – bedrijf' is bepaald in het geluidregister:
 1. en een maatwerkvoorschrift is verleend of een vergunningvoorschrift kan worden gesteld als bedoeld in 24.17 lid 5 wordt voldaan aan het bepaalde in het vierde lid; of

2. en deze 'geluidcontour – bedrijf' als gevolg van de transformatie wordt beëindigd of zodanig wordt verplaatst dat het geluidgevoelig gebouw in de nieuwe situatie buiten de geluidcontour komt te liggen.
2. De waarden in dit artikel voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
 - a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen;
 - b. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of
 - c. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen;
3. De waarden in dit artikel voor het geluid door een activiteit gelden niet voor het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel.
4. Bij het bepalen van de waarden van geluid in dit artikel zijn artikel 22.70 lid 1 en 2 en 22.74 van overeenkomstige toepassing.
5. Bij toepassing van het eerste lid:
 - a. bedraagt ter plaatse van een te openen deel in de gevel van een geluidgevoelige ruimte het piekniveau in het betreffende dagdeel niet meer dan de standaardwaarden.
 - b. Het te open deel van de gevel als bedoeld in sub b heeft een luchtdoorlaat van minimaal 15 dm³/s op basis van NEN 1087.

Artikel 24.19 Aanvaardbaar geluidniveau op een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied

1. Een aanvaardbaar geluidniveau op een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied als bedoeld in artikel 24.6, onder I, houdt in ieder geval in dat wordt voldaan aan dit artikel.
2. Het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw is niet meer dan de waarden, opgenomen in tabel 24.19a;

Tabel 24.19a

<u>Geluidbronsort</u>	<u>Waarde</u>
<u>Provinciale en Rijkswegen</u>	<u>50L_{den}</u>
<u>Gemeentewegen</u>	<u>53 L_{den}</u>
<u>Hoofdspoorwegen</u>	<u>55 L_{den}</u>

3. In afwijking van het tweede lid, kan als niet wordt voldaan aan de waarden in tabel 24.19a, er sprake zijn van een aanvaardbaar geluidniveau op een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied als:
 - a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de waarden in tabel 24.18 te kunnen voldoen;
 - b. de overschrijding van de waarde, bedoeld in tabel 24.19a door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
 - c. de geluidbeperkende maatregelen, bedoeld onder b, doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
 - d. het geluid niet meer is dan de grenswaarden, opgenomen in tabel 24.19b.

Tabel 24.19b

<u>Geluidbronsort</u>	<u>Waarde</u>
<u>Provinciale en Rijkswegen</u>	<u>60L_{den}</u>
<u>Gemeentewegen</u>	<u>68 L_{den}</u>

	Hoofdspoorwegen	65 Lden
e.	<u>het geluidgevoelige gebouw heeft ten minste één geluidluwe zijde waar het gezamenlijk geluid van de verkeerswegen voldoet aan 58 dB;</u>	
f.	<u>ten minste één slaapvertrek aan de geluidluwe zijde grenst, bedoeld onder e;</u>	
g.	<u>het geluidgevoelige gebouw ten minste één geluidluwe buitenruimte heeft aan de geluidluwe zijde, bedoeld onder e; en</u>	
h.	<u>het door wegverkeer gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw aanvaardbaar is en niet meer bedraagt dan 69,5 dB.</u>	
i.	<u>Bij de toepassing van dit lid wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken.</u>	
4.	<u>In het geval het niet redelijkerwijs mogelijk is te voorzien in een buitenruimte aan de geluidluwe gevel, kan in afwijking van het derde lid, onder g, sprake zijn van een aanvaardbaar geluidniveau als:</u>	
a.	<u>de geluidsbelasting van een individuele verkeersweg ter plaatse van de buitenruimte niet meer is dan 58 dB; of</u>	
b.	<u>als er sprake is van geluidbelasting van meerdere verkeerswegen het gezamenlijk geluid van de verkeerswegen ter plaatse van de buitenruimte niet meer is dan 60 dB L_{cum}.</u>	
5.	<u>De waarden in dit artikel voor het geluid gelden, tenzij anders bepaald:</u>	
a.	<u>op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen:</u>	
1.	<u>als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of</u>	
2.	<u>als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen;</u>	
b.	<u>bij een geluidluwe buitenruimte: op het deel van de uitwendige scheidingsconstructie dat grenst aan het verblijfsgebied.</u>	
6.	<u>De waarden in deze paragraaf voor het geluid gelden niet voor het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel.</u> <u>Overschrijding van de grenswaarden op een gevel van een geluidgevoelig gebouw is uitsluitend aanvaardbaar als wordt voorzien in een niet-geluidgevoelige gevel en dit naar het oordeel van het college aanvaardbaar is en wordt onderbouwd door middel van een akoestisch onderzoek.</u>	
7.	<u>Onder een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen wordt verstaan een gevel waaraan bouwkundige maatregelen worden getroffen die:</u>	
a.	<u>bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan een gemeenschappelijke doorgang; of</u>	
b.	<u>borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die directe grenzen aan een verblijfsgebied, zodanig geweerd wordt dat het geluid bij de openen delen niet hoger is dan de in het omgevingsplan vastgelegde grenswaarde.</u> <u>In de voorschriften bij een omgevingsvergunning wordt in ieder geval het gezamenlijke geluid vastgelegd op de gevels waar toepassing is gegeven aan het derde lid.</u>	

Artikel 24.20 Inrichten publiek toegankelijk gebied en openbare ruimte

Een aantrekkelijke en groene publiek toegankelijke ruimte en openbare ruimte als bedoeld in artikel 24.6, onder m, houdt in ieder geval in dat:

- a. het PvE Openbare Ruimte 1.5 of een rechtsopvolger daarvan en het Ontwikkelkader Havenkwartier (RV 21-007) en addendum (RV25-047) naar het oordeel van het college voldoende is toegepast bij het tweede tot en met vijfde lid en hiervoor is voorzien in een advies van de supervisor;
- b. binnen de locatie verkeer de inrichting alleen bestaat uit:
 1. wegen, straten en pleinen;
 2. parkeervoorzieningen;
 3. voet- en fietspaden;
 4. groenvoorzieningen;
 5. wateropvang- en waterbergingsvoorzieningen;
 6. bermen en beplanting;

7. speelvoorzieningen;
 8. openbare nutsvoorzieningen;
 9. kunstobjecten; en
 10. verhardingen.
- c. binnen de locatie autovrije kade de inrichting alleen bestaat uit:
1. groenvoorzieningen;
 2. bermen en beplanting;
 3. speelvoorzieningen;
 4. openbare nutsvoorzieningen;
 5. voet- en fietspaden;
 6. kunstobjecten;
 7. verhardingen;
 8. ter plaatse van parkeergarage uitgesloten zijn geen gebouwde parkeervoorzieningen toege-
laten; en
 9. aanlanding van de brug als bedoeld in sub c onder iii.
- Een brug wordt uitsluitend binnen de locatie brug gebouwd en de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.

Artikel 24.21 Afvalinzameling

1. Een doelmatige afvalinzameling als bedoeld in artikel 24.6, onder n, houdt in ieder geval in dat voor het inzamelen van afval voldaan wordt aan de eisen van het Ontwikkelkader Havenkwartier (RV 21-007) opgenomen en de 'Beleidscriteria voor het plaatsen van ondergrondse containers toepassing Havenkwartier', vastgesteld op 2 maart 2021 of de opvolger daarvan.
2. De inzameling van bedrijfsafval (niet-wonen) wordt particulier georganiseerd en vindt plaats op eigen terrein.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid is het inzamelen van afval ook met een ondergronds afval transportsysteem mogelijk.
4. Uitpandige bijbehorende bouwwerken ten dienste van ondergrondse inzamelmiddelen zijn niet groter dan 25 m².

Afdeling 24.2 Activiteiten voorafgaand aan transformeren als bedoeld in afdeling 24.1

Artikel 24.22 Aanmeren pleziervaartuigen

1. Dit artikel gaat over het aanmeren van een pleziervaartuig met of zonder anker op openbaar water.
2. Het is verboden aan te meren met een pleziervaartuig buiten de locatie 'aanmeren pleziervaartuigen Havenkwartier'.
3. Het is verboden aan te meren anders dan met een pleziervaartuig.
4. Nachtverblijf vindt niet plaats op het vaartuig.
5. Vaartuigen worden niet afgemeerd met behulp van andere dan de daarvoor bestemde voorwerpen.
6. Een vaartuig waarmee als gevolg van andere dan eenvoudig te verhelpen gebreken niet kan worden gevaren, wordt niet langer dan drie achtereenvolgende dagen aangemeerd.
7. Een vaartuig wordt niet geheel of gedeeltelijk gebouwd, verbouwd, gesloopt of vertimmerd en er worden geen reparaties of meer dan routinematig onderhoud verricht.
8. Een vaartuig, met uitzondering van kano's en open roeiboten, wordt niet te water gelaten of uit het water gehaald, anders dan via een daarvoor speciaal ingerichte helling.
9. Motoren of generatoren worden alleen gedraaid als het vaartuig wordt verplaatst.
10. Kortstondig aanleggen van vaartuigen vindt uitsluitend plaats bij aanlegvoorzieningen gericht op het kortstondig aanleggen.

Artikel 24.23 Dakopbouw bouwen

1. Dit artikel is, in aanvulling op paragraaf 5.2.11, van toepassing op het bouwen van een dakopbouw.
2. Het bouwen van een dakopbouw plaatsvindt binnen de locatie bouwhoogte bestaand hoofdgebouw.
3. De bouwhoogte van een hoofdgebouw, inclusief dakopbouw, niet meer bedraagt dan 15 meter.
4. De verhoging van de voorgevel plaatsvindt in de gevellijn van het bestaande hoofdgebouw;
5. Het bouwen uitsluitend plaatsvindt ten dienste van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 24.24 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

1. Dit artikel is, in aanvulling op paragraaf 5.2.3 en paragraaf 5.2.13, van toepassing op het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
2. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.
3. De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 10 m2 per bouwwerk.
4. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 7 meter.
5. Steigers en vlonders:
 - a. worden evenwijdig aan de oeverlijn gebouwd;
 - b. zijn ten hoogste 6 meter lang;
 - c. zijn ten hoogste 1,20 meter breed;
 - d. indien, in afwijking van het bepaalde in 5.2.7, worden voorzien van een afschermend hekwerk, de hoogte van het hekwerk ten hoogste 30 cm bedraagt;
 - e. liggen op ten hoogste 0,50 meter afstand van de oeverlijn.
6. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, dan bedoeld in het tweede lid tot en met het vijfde lid, bedraagt ten hoogste 3 meter, met uitzondering van het hekwerk als bedoeld in lid 5 onder d.
7. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen, als daarbij niet wordt voldaan aan het tweede lid tot en met het zesde lid.
8. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. situatie- en inrichtingstekeningen van de bestaande toestand en de nieuwe toestand;
 - b. een opgave van de bouw- en aanlegkosten;
 - c. de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlakte;
 - d. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
 - e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil;
 - f. principedetails van het gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 - g. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
9. De omgevingsvergunning als bedoeld in het zevende lid wordt verleend als:
 - a. het bouwwerk geen gebouw zijnde passend is in het PvE Openbare Ruimte 1.5 of een rechtsopvolger daarvan en het Ontwikkelkader Havenkwartier (RV 21-007) en addendum (RV25-047);
 - b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bij bedrijfsactiviteiten ten hoogste 3 meter bedraagt;
 - c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij bedrijfsactiviteiten ten hoogste 15 meter bedraagt; en
 - d. de bouwhoogte van voorzieningen voor de scheepvaart ten hoogste 10 meter bedraagt.

Artikel 24.25 Bedrijfsactiviteit verrichten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bedrijfsactiviteit te starten of te wijzigen binnen het Transformatiegebied werk-woongebied.
2. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een beschrijving van de voorgenomen bedrijfsactiviteit;
 - b. de benodigde bruto vloeroppervlakte in m² voor de bedrijfsactiviteit; en
 - c. een onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsactiviteit.
3. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
 - a. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsactiviteit.

Artikel 24.26 Detailhandelsactiviteit verrichten

1. Dit artikel gaat over het verrichten van een detailhandelsactiviteit binnen de locatie Transformatiegebied werk-woongebied.
2. Het is uitsluitend toegestaan om een webshop te exploiteren.

Artikel 24.27 Recreatieactiviteit verrichten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een recreatieactiviteit te starten of te wijzigen binnen de locatie Transformatiegebied werk-woongebied.
2. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een beschrijving van de voorgenomen recreatieactiviteit;
 - b. de benodigde bruto vloeroppervlakte in m² voor de recreatieactiviteit; en
 - c. een onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van de recreatieactiviteit.
3. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
 - a. uitsluitend sprake is van kleinschalige recreatie-activiteiten; en
 - b. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking van de recreatieactiviteit.

Artikel 24.28 Geluidveroorzakende activiteit verrichten

1. Dit artikel gaat over het verrichten van een geluidveroorzakende activiteit.
2. In dit artikel worden voor de regels over geluid als één activiteit beschouwd:
 - a. activiteiten als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
 - b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
 1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
 2. elkaar functioneel ondersteunen.
3. De waarden in dit artikel voor het geluid door een activiteit gelden, tenzij anders bepaald:
 - a. op een geluidgevoelig gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten, anders dan een woonschip of woonwagen;
 - b. als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; of
 - c. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen.
4. De waarden in dit artikel voor het geluid door een activiteit gelden niet voor het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel.
5. Bij het bepalen van de waarden van geluid in dit artikel zijn artikel 22.70 lid 1 en 2 en 22.74 van overeenkomstige toepassing.

6. Het is verboden een bestaande geluidveroorzakende activiteit Havenkwartier fase 2 te wijzigen die past in de geluidruimte van de 'geluidcontour – bedrijf' dat is vastgelegd in het geluidregister of de contour van 10 meter zoals bedoeld in artikel 10.1 derde lid als geen 'geluidcontour – bedrijf' is bepaald in het geluidregister, bedoeld in artikel 10.1, zonder dit tenminste 4 weken voor het begin ervan te melden.
7. Een melding als bedoeld in het zesde lid, bevat een akoestisch rapport waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de geluidruimte van de 'geluidcontour – bedrijf' dat is vastgelegd in het geluidregister als bedoeld in artikel 10.1 of de contour van 10 meter zoals bedoeld in artikel 10.1 derde lid als geen 'geluidcontour – bedrijf' is bepaald in het geluidregister.
8. Een akoestisch rapport als bedoeld in het zevende lid is niet nodig als naar het oordeel van burgemeester en wethouders volstaan kan worden met een toelichting als de wijziging duidelijk minder geluid produceert dan is opgenomen in het geluidregister of de contour van 10 meter zoals bedoeld in artikel 10.1 derde lid als geen 'geluidcontour – bedrijf' is bepaald in het geluidregister.
9. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bestaande geluidveroorzakende activiteit Havenkwartier fase 2 van locatie te wijzigen of een geluidveroorzakende activiteit te starten.
10. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en verscheiden verstrekt:
 - a. een toelichting of akoestische onderbouwing of een akoestisch onderzoek, gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als het akoestisch onderzoek 'Geluid bij transformatie van Havenkwartier Rijswijk fase 2' van Peutz met nummer OB 16754-1-RA-002, dat inzicht geeft in de geluidruimte van de 'geluidcontour-bedrijf'; en
 - b. een kaart met daarop de locatie van de grens van de activiteit en de locatie van de nabijgelegen geluidgevoelige gebouwen.
11. De omgevingsvergunning, bedoeld in het negende lid, wordt verleend als:
 - a. binnen een afstand van 10 meter van de grens van de activiteit nog geen geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien, op een afstand van 10 meter van de perceelsgrens wordt voldaan aan de waarden opgenomen in tabel 24.28a.

Tabel 24.28a

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L _A ,L _T) als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen		70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden		65 dB(A)	65 dB(A)

- b. de afstand, bedoeld onder a, kan worden verruimd tot 30 meter indien geen geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien binnen die contour; en
- c. bij het verrichten van een activiteit het geluid in geluidgevoelige ruimten in geluidgevoelige gebouwen niet meer bedraagt dat opgenomen in tabel 24.28b;

Tabel 24.28b

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L _A ,L _T)	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen		55 dB(A)	55 dB(A)

Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	45 dB(A)	45 dB(A)
--	----------	----------

12. In aanvulling op het bepaalde in het elfde lid, wordt de omgevingsvergunning, bedoeld in het negende lid, ook verleend als de geluidveroorzakende activiteit de 'geluidscontour-bedrijf' opgenomen in het geluidregister als bedoeld in artikel 10.1 niet overschrijdt;
13. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan voor een bestaande geluidveroorzakende activiteit Havenkwartier fase 2 worden afgeweken van de regels over activiteiten in dit artikel, met dien verstande dat:
- bij het verrichten van een activiteit het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ in geluidgevoelige ruimten in geluidgevoelige gebouwen niet meer bedragen dan is opgenomen in tabel 24.28b;
 - bij het verrichten van een activiteit het geluid als gevolg van die activiteit voor het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ niet meer bedraagt dan opgenomen in tabel 24.28c.

Tabel 24.28c

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) als gevolg van activiteiten	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- bij het verrichten van een activiteit mag het geluid, veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen, meer dan 70 dB(A) bedragen, maar maximaal 78 dB(A), tussen 19 uur en 23 uur en tussen 6 en 7 uur als:
 - maximum voor het binnenniveau: 55 dB(A) L_{amax} ;
 - maximum op een te openen deel van een relevante verblijfsruimte: 70 dB(A) $L_{amax, en}$;
 - de overschrijding is voorzien van een nadere motivering vanuit de bescherming van de gezondheid van bewoners/gebruikers van de geluidgevoelige gebouwen; en
 - bij het verrichten van een activiteit mag het geluid, veroorzaakt door andere piekgeluiden, anders dan het aandrijfgeluid van transportmiddelen, meer dan 65 dB(A) bedragen, maar maximaal 73 dB(A), tussen 19 uur en 23 uur en tussen 6 en 7 uur als:
 - maximum voor het binnenniveau: 45 dB(A) L_{amax} ;
 - maximum op een te openen deel van een relevante verblijfsruimte: 65 dB(A); en
 - de overschrijding is voorzien van een nadere motivering vanuit de bescherming van de gezondheid van bewoners/gebruikers van de geluidgevoelige gebouwen.
14. Een verleend maatwerkbesluit is overdraagbaar voorzover het gaat om dezelfde type activiteit op dezelfde locatie waarvoor het maatwerkbesluit oorspronkelijk is verleend.

Artikel 24.29 Openbare ruimte

- Dit artikel gaat over het aanleggen van openbare ruimte.
- De aanleg van de openbare ruimte geschiedt conform het PvE Openbare Ruimte 1.5 of een rechtsopvolger daarvan en het Ontwikkeldkader Havenkwartier (RV 21-007) en addendum (RV25-047).
- Binnen de locatie verkeer de inrichting alleen bestaat uit:
 - wegen, straten en pleinen;
 - parkeervoorzieningen;
 - voet- en fietspaden;
 - groenvoorzieningen;
 - wateropvang- en waterbergingsvoorzieningen;
 - bermen en beplanting;
 - speelvoorzieningen;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - kunstobjecten; en
 - verhardingen.

4. Binnen de locatie water Havenkwartier de inrichting alleen bestaat uit:
 - a. waterlopen en waterpartijen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. een brug voor voetgangers ter plaatse van de locatie brug;
 - d. kortstondige aanlegmogelijkheden voor vaartuigen;
 - e. aanlegmogelijkheden in de vorm van steigers of vlonders ten behoeve van ligplaatsen als bedoeld in artikel 24.22
 - f. (drijvende) wandelvoorzieningen;
 - g. (drijvende) groenvoorzieningen; en
 - h. ondersteunende kunstwerken c.q. waterhuishoudkundige voorzieningen.
5. binnen de locatie autovrije kade de inrichting alleen bestaat uit:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. voet- en fietspaden;
 - f. kunstobjecten;
 - g. verhardingen;
 - h. ter plaatse van de locatie [parkeergarage uitgesloten] geen gebouwde parkeervoorzieningen toegelaten zijn; en
 - i. aanlanding van de brug als bedoeld in lid 4, suc c.
6. Een brug wordt uitsluitend binnen de locatie brug gebouwd en de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.

Afdeling 24.3 Activiteiten na transformatie van een kwadrant als bedoeld in afdeling 24.1

Artikel 24.30 Schakelbepaling

Bij het beoordelen van een omgevingsvergunning voor activiteiten opgenomen in afdeling 24.1 en 24.2 in het geval dat een omgevingsvergunning voor transformeren als bedoeld in artikel 24.3 is verleend voor het kwadrant waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, wordt de aanvraag ook getoetst aan artikel 24.6 van dit omgevingsplan en de bijbehorende beoordelingsregels in de artikelen 24.7 tot en met 24.21 en de artikelen 5.32 en 5.33.

R

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~23~~ 25 SLOTBEPALINGEN

S

Het opschrift van artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~23.1~~ 25.1 (citeertitel)

T

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begripsbepalingen

<i>aanvangshuurprijs</i>	de huurprijs bij de start van een huurovereenkomst
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>adres</i>	adres als bedoeld in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen
<i>agrarische activiteiten</i>	bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of houden van dieren
<i>bed and breakfast</i>	kleinschalige verblijfsaccommodatie in een woning of een bijgebouw, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot verblijfsrecreatie voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben voor een periode van maximaal 14 dagen (kortdurend recreatief nachtverblijf), met het serveren van ontbijt
<i>bedrijfsactiviteiten</i>	bedrijfsmatig produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen of het verhuren, opslaan of distribueren van goederen, anders dan een agrarische activiteit, of een horeca-activiteit
<i>beroep of bedrijf aan huis</i>	beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend
<i><u>bestaande geluidveroorzakende activiteit Havenkwartier fase 2</u></i>	<u>Dit is een geluidveroorzakende activiteit van een bedrijf dat op het moment van terinzagelegging van het wijzigingsplan Havenkwartier Fase 2 in het Havenkwartier fase 2 is gevestigd en deze met een 'geluidcontour-bedrijf' is opgenomen in het geluidregister van artikel 10.1 of waarvoor een geluidcontour van 10 meter geldt.</u>
<i>bootterras</i>	terras op een drijvende boot, die geschikt is gemaakt voor het inrichten van dat terras, ten behoeve van een aan de walkant gevestigde openbare inrichting;
<i><u>Bouwplafond Havenkwartier</u></i>	<u>Het bouwplafond heeft een hoogte van 12 m in de noordwestpunt en loopt op tot circa 48,5m in de zuidoosthoek.</u>
<i>BRL SIKB 7000</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>detailhandelsactiviteiten</i>	bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit
<i>dienstverleningsactiviteiten</i>	bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten aan particulieren waarbij hoofdzakelijk publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen,

	anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis
<i>drukleiding</i>	een leiding die wordt gebruikt om vloeistof of gas onder hoge druk te bevatten en te transporteren
<i>drukvat</i>	een afgesloten ruimte, waarin zich een gas of vloeistof bevindt met een druk, die afwijkt van de omgevingsdruk
<i>dunnen</i>	het inzetten van kappen als verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van een houtopstand
<i>duurzaam gemeenschappelijke huishouding</i>	een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen, waarbij sprake is van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen maar die blijkt uit een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners
<i>eerste ingebruikname</i>	de datum waarop een woning na bouwoplevering op grond van de huur- of leveringsovereenkomst aan de huurder of woningeigenaar ter beschikking wordt gesteld
<i>eilandterras</i>	een los van de gevel gelegen terras, met ten minste 3,5 meter onderbreking tussen het eilandterras en de gevel van de openbare inrichting;
<i>erosiekrater</i>	een trechtervormige uitholling in de grond veroorzaakt door erosie, bij falen van een drukleiding, waarbij erosie het proces is van slijtage van een vast oppervlak waarbij materiaal wordt verplaatst of geheel verdwijnt
<i>geurgevoelig object</i>	a. gebouw 1.dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2.dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3.dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b.geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gevelterras</i>	terras dat direct of binnen 3,5 meter van de buitengevel van de openbare inrichting begint en alleen onderbroken kan worden door één voetpad van 1,5 tot 3,5 meter breed;
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>handholes</i>	PM
<i>hemelwaterberging</i>	voorziening voor het tijdelijk vasthouden van hemelwater, zodat dat water niet afstroomt naar de gemeentelijke voorzieningen voor het beheer van afvalwater

<i>horeca-activiteiten</i>	bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel of dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie of het verstrekken van nachtverblijf anders dan een recreatie-activiteit of een bed and breakfast
<i>huishouden</i>	een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren
<i>infrastructuuractiviteiten</i>	activiteit gericht op het beheren van verharde gemeentewegen en lokale spoorwegen als bedoeld in artikel 3.26 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met inbegrip van het aanleggen en wijzigen van die wegen of spoorwegen
<i>inkomen</i>	rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i, van de Wet op de huurtoeslag
<i>inwoning</i>	bewoning van een onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door het huishouden van de eigenaar-bewoner of de hoofdhuurder in gebruik is genomen (ook wel hospitaverhuur genoemd)
<i>kabel of leiding</i>	kabel als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet of een andere kabel of leiding, bedoeld voor het transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen of van energie, met inbegrip van mantelbuizen, ondergrondse en bovengrondse ondersteuningswerken en beschermingswerken
<i>kamergewijze verhuur</i>	aan twee of meer personen in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte voor kamerbewoning door toepassing van huurovereenkomsten voor onzelfstandige woonruimte, waarbij onder kamerbewoning wordt verstaan: woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond en waarbij sprake is van onzelfstandige woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen of de keuken.
<i>kampeermiddelen</i>	onderkomens of voertuigen die bestemd zijn of gebruikt kunnen worden voor recreatief nachtverblijf
<i>kantooractiviteiten</i>	bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis
<u><i>kleinschalige recreatie-activiteiten:</i></u>	<u>Kleinschalige recreatie-activiteiten omvatten de exploitatie van de aanmeervoorzieningen en het kleinschalig verhuur van boten of vergelijkbare middelen.</u>
<i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders

<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<i>ligplaats</i>	ligplaats als bedoeld in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen
<i>lokaal verzorgingsbereik</i>	<u>het geografische gebied rondom een bedrijf, instelling of voorziening waar de meerderheid van de klanten (ca. 80%) woont of werkt</u>
<i>maaiveld</i>	hoogte van het terrein ter plaatse van de werkzaamheden
<i>maatschappelijke activiteiten</i>	activiteit met het oog op sociale, maatschappelijke, educatieve of openbare dienstverlening, met inbegrip van gezondheidszorg, zorg- en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart en begraafplaats, bibliotheek en verenigingsleven
<i>middeldure huurwoningen</i>	middenhuurwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder c, van het Besluit kwaliteit leefomgeving
<i>motorvoertuigen</i>	motorvoertuigen als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990
<i>NEN 5740</i>	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
<i>NEN-EN 858-2</i>	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) - Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
<i>NEN-EN 12566-1</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties kleiner dan of gelijk aan 50 IE - Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water - Monsterneming - Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018.
<i>netbeheerder</i>	degene die als natuurlijk persoon handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf of als rechtspersoon een net beheert
<i>object</i>	een bouwwerk, gebouw, complex, afgebakend terrein, ligplaats of standplaats
<i>onzelfstandige woonruimte</i>	woonruimte die geen eigen toegang heeft of die niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen of de keuken
<i>openbaar riool</i>	gedeelte van de riolering dat bij de gemeente in eigendom en beheer is voor inzameling en transport van afvalwater, met inbegrip van de daartoe behorende werken en installaties;
<i>openbaar water</i>	wateren die voor het publiek bevaarbaar of op andere wijze toegankelijk zijn
<i>openbare inrichting</i>	openbare inrichting als bedoeld in artikel 2:27 van de Algemene plaatselijke verordening voor Rijswijk;
<i>particuliere vakantieverhuur</i>	verhuur van de gehele woonruimte voor toeristische verhuur bij afwezigheid van degene die de woning rechtsgeldig aanbiedt
<i>perceel</i>	kadastraal perceel

<u>pleziervaartuig</u>	<u>in aanvulling op artikel 1.1 is een pleziervaartuig: een vaartuig dat voor recreatie en sport wordt gebruikt, niet zijnde een waterscooter en dat een romplengte heeft van minimaal 2,5 en maximaal 24 meter, waarbij geen passagiers tegen betaling vervoerd mogen worden en welke zijn bedoeld voor ontspanning.</u>
<i>recreatie-activiteiten</i>	activiteit gericht op het faciliteren van ontspanning of vrijetijdsbesteding, anders dan een sportactiviteit
<i>rioolaansluitleiding</i>	leiding tussen het gebouw waar afvalwater vrijkomt en het openbaar riool;
<i>seksbedrijf</i>	een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden
<i>short stay</i>	structureel voor korte periodes, met een duur van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden, in gebruik geven van woonruimte aan één of meer huishoudens, anders dan toeristische verhuur
<i>SIKB 0101</i>	Protocol SIKB0101 Bodembeheer, versie 14.9.0, 1 juli 2024
<i>sociale huurwoningen</i>	sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving
<i>splitsen</i>	bouwkundig of functioneel wijzigen van een woonruimte in twee of meer zelfstandige woonruimten (ook wel woningvorming genoemd), al dan niet gevolgd door het splitsen van het eigendomsrecht van de betreffende woonruimte in appartementsrechten
<i>sportactiviteiten</i>	activiteit gericht op het faciliteren van het verbeteren van de fysieke of mentale prestaties door middel van training en wedstrijden
<i>toegangsportaal</i>	voorhal van een hoofdgebouw, direct verbonden aan het hoofdgebouw;
<i>woning</i>	een zelfstandig gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden
<i>woningdelen</i>	in gezamenlijkheid gebruiken van een woonruimte door twee of meer volwassenen die, ondanks het gebruik van één gezamenlijke huurovereenkomst of koopovereenkomst voor de woonruimte, geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren
<i>woonactiviteiten</i>	activiteit inhoudende het gebruiken van een gebouw of een gedeelte daarvan voor het wonen door één huishouden, met inbegrip van de daarbij behorende huishoudelijke en persoonlijke activiteiten en met inbegrip van het toevoegen van woonruimte
<i>woonruimte</i>	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden
<i>zelfstandige woonruimte</i>	woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte
<i>zetting</i>	het inklinken van de grond door een hierop rustende belasting of uitgevoerde trilling

U

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<u>Aanmeren pleziervaartuigen Havenkwartier</u>	<u>/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_f03432ce41864192836e1d34bbe31aee/nld@2026-06-11;1</u>
<i>archeologie pzh</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/giod416ed48-7e0c-4b3c-a659-0387f87bef44/nld@2025-12-30;28</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde geen vrijstelling</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gioa8c5feac-d988-4060-99c3-f7630ed7e3e1/nld@2025-12-30;15</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde vrijstelling 50 cm</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gio3c572d10-3ab5-4c31-b3df-a0ab94aa2f43/nld@2025-12-30;13</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde vrijstelling 50 cm 100 m2</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/giof849fa44-1391-473d-bdba-a2f3e4d89a80/nld@2025-12-30;14</i>
<i>archeologische verwachtingswaarde vrijstelling 100 m2</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gio35ac8f87-c15a-4cdc-9984-ae93a047cbd4/nld@2025-12-30;12</i>
<u>Autovrije kade - HK2</u>	<u>/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_c76e3fae813d4392bad66166ab962482/nld@2026-06-11;1</u>
<i>bebouwingscontour houtkap</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gio2e6a9df8-876c-4a50-b66f-e47669bfd05d/nld@2025-12-30;5</i>
<i>beperkingengebied leidingen</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/giobf59a033-09e5-4e31-8196-01e6299ca1f6/nld@2025-12-30;2</i>
<i>beperkingengebied regionale waterkeringen</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gioad6eb338-a5cd-4f7e-a30b-a4a42f2af6ff/nld@2025-12-30;7</i>
<i>bergingsgebied</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/giof1c1153b-27c3-439a-a930-a5fc37a6a0b9/nld@2025-12-30;33</i>
<i>beschermingszone lokale spoorweg</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gio1630407f-af9a-4b1d-87ac-973616bbec82/nld@2025-12-30;10</i>
<u>Bijlage 1 Upgrading sp6</u>	<u>/join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_1_upgrading_sp6/nld@2026-06-11;1</u>
<u>Bijlage 2 Gebiedsparkeernormen havenkwartier</u>	<u>/join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_2_gebiedsparkeernormen_havenkwartier/nld@2026-06-11;1</u>
<u>Bijlage 3 Inspiratie en toetsingsdocument natuurinclusief</u>	<u>/join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_3_inspiratie_en_toetsingsdocument_natuurinclusief/nld@2026-06-11;1</u>
<u>Bijlage 4 Quickscan ecologie</u>	<u>/join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_4_quickscan_ecologie/nld@2026-06-11;1</u>
<u>Bijlage 5 Convenant klimaatadaptief bouwen</u>	<u>/join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_5_Convenant_klimaatadaptief_bouwen/nld@2026-06-11;1</u>
<u>Bijlage 6 Afvalinzameling</u>	<u>/join/id/regdata/gm0603/2026/bijlage_6_afvalinzameling/nld@2026-06-11;1</u>
<i>bodemfunctieklaas industrie</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gio4367eb1a-cc1c-45c7-b23c-c7c351046790/nld@2025-12-30;32</i>
<i>bodemfunctieklaas landbouw natuur</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gio43534934-1435-4a1a-9bff-4817256fdbfd/nld@2025-12-30;30</i>
<i>bodemfunctieklaas wonen</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/gio4666492f-9fc2-46ef-a71c-e498bc36e35e/nld@2025-12-30;31</i>
<i>bogaard stadscentrum</i>	<i>/join/id/regdata/gm0603/2025/giob01a083a-1dfe-49c3-9ec4-117855a60b47/nld@2025-12-30;29</i>

<u>Bouwhoogte bestaand hoofdgebouw</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_405bf721f03146819452a72b21569548/nld@2026-06-11;1
<u>Bouwwelden - HK2</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_64a19b62130c47e0ab140bd284203b93/nld@2026-06-11;1
<u>Brug - HK2</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_eea34ea25f324dff23a392a4f7a0cb8/nld@2026-06-11;1
buitenste beschermingszone lokale spoorweg	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio05897a54-10ea-4fc1-a259-4d21133c9757/nld@2025-12-30;11
de naald	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio93891527-4e63-4a20-b5d7-b9af2d685aba/nld@2025-12-30;17
gebiedsontsluitingswegen	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio83904b74-b3c4-4db9-8268-9215eb666378/nld@2025-12-30;21
gemeentelijk monument	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio90689f91-c2b8-4c0a-9a49-137534794f3f/nld@2025-12-30;25
gevelterrassen toegestaan	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio467a1dc8-83b7-4762-ba4f-bfd09fa4c7c8/nld@2025-12-30;24
<u>Havenkwartier</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_8691e25210754a44bbc6aa985e32b565/nld@2026-06-11;1
<u>Havenkwartier fase 2</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_3ad7ecc868e04f9e83c0ab1cafeda9ba/nld@2026-06-11;1
interferentiegebieden bogaard stadscentrum en plaspoelpolder	/join/id/regdata/gm0603/2025/gioca37299a-6778-43b5-b30a-1691ab2c9a6d/nld@2025-12-30;16
kantoor- en bedrijventerreinen	/join/id/regdata/gm0603/2025/gioa16fdb7e-1f52-4746-a315-77a44386fce5/nld@2025-12-30;22
kernzone lokale spoorweg	/join/id/regdata/gm0603/2025/gioc462527c-0759-482d-aad2-a3885f9e97d5/nld@2025-12-30;8
kernzone nood-, onderhouds- en gebruikerstoegangen	/join/id/regdata/gm0603/2025/gioff1104e4-b2b7-43ca-a69b-d91c6152839d/nld@2025-12-30;9
<u>Kwadrant Noord-Oost</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_a4eceb05af5643b193d047288c56bea3/nld@2026-06-11;1
<u>Kwadrant Noord-West</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_0bf6b548b6a04994ae1a21f7f56a455a/nld@2026-06-11;1
<u>Kwadrant Zuid-Oost</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_3c8b71fb818842559f76fc17c277ddd0/nld@2026-06-11;1
<u>Kwadrant Zuid-West</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_ed38d7c2fe55485db669c3b319395fab/nld@2026-06-11;1
<u>Kwadranten gezamenlijk</u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_ecaa44a0f5f244cddb3199bf035584b0/nld@2026-06-11;1
landgoedbiotoop	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio5662756e-933a-4126-8837-903bdd2fc8e4/nld@2025-12-30;6
molenbiotoop	/join/id/regdata/gm0603/2025/gioc5cf6df2-455b-453d-8251-1b1d047374af/nld@2025-12-30;4

<i>natuurnetwerk nederland bestaand en nieuw</i>	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio137fec86-6013-434c-902f-01e19b7f15f8/nld@2025-12-30;27
<i>natuurnetwerk nederland ecoverbindingen</i>	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio2e2d0619-d2de-4720-8418-e0077f0e3bcd/nld@2025-12-30;26
<u><i>Parkeergarage uitgesloten</i></u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_4beecf831b9347b2bc477007846dff34/nld@2026-06-11;1
<i>parken</i>	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio9bef26e3-98bc-4dbc-97ea-2ecbb8836470/nld@2025-12-30;19
<i>sportterreinen</i>	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio5d3be9c6-843a-40e2-8b9a-2aae80be3788/nld@2025-12-30;20
<u><i>Stedenbouwkundig accent - HK2</i></u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_f5212d8625944bb2865fa34c198a70ba/nld@2026-06-11;1
<u><i>Transformatiegebied werk-woongebied</i></u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_19c1c2d3938245c491573bb4e5f86be7/nld@2026-06-11;1
<u><i>Verkeer - HK2</i></u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_a336b3dda98c4deca69f278a9e8e5c2a/nld@2026-06-11;1
<u><i>Water Havenkwartier</i></u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_980fcd3bc12e44f587d815333fb2904f/nld@2026-06-11;1
<i>winkelgebieden</i>	/join/id/regdata/gm0603/2025/gio9e69f07c-eb1e-41b0-b702-c2519b8bda3a/nld@2025-12-30;23
<u><i>Wonen aan de straat</i></u>	/join/id/regdata/gm0603/2026/locatie-groep_aab76613ef8440ecb07baa468325e227/nld@2026-06-11;1
<i>woongebieden</i>	/join/id/regdata/gm0603/2025/giofddb76dc-f886-4b35-9bc6-1ba4ed756167/nld@2025-12-30;18

V

Na bijlage II worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage III Artikelsgewijze toelichting - Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven

Artikel 4.104 Aanwijzing

Met dit artikel wordt het transformatiegebied werk-woongebied aangewezen.

Artikel 4.105 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het transformeren naar werk-woongebied binnen het Transformatiegebied werk-woongebied. Met dit artikel wordt bepaald waar de paragraaf over gaat en wordt de locatie waarbinnen de regels gelden bepaald.

Artikel 4.106 Doelen

In dit artikel worden de doelen genoemd die gelden voor activiteiten binnen het Transformatiegebied werk-woongebied.

Artikel 4.107 Transformeren

Dit artikel legt vast wat onder transformeren wordt verstaan. Transformeren houdt allereerst een toedeling van activiteiten met gebruiksruimte in. Het gaat om hierbij om het toedelen van bedrijfsactiviteiten, detailhandelsactiviteiten, dienstverleningsactiviteiten, horeca-activiteiten, maatschappelijke activiteiten en woonactiviteiten binnen bepaalde locaties. Dit zijn de activiteiten die binnen het te transformeren gebied zijn toegestaan. Ook het toedelen van bouwvolumes voor hoofdgebouwen en het toedelen van openbaar groen, water, wegen en parkeerplaatsen valt onder transformeren. Ook het bouw- en woonrijp maken van gronden, het bouwen van bouwwerken en het inrichten van het openbaar gebied en de ondergrond valt op basis van dit artikel onder transformeren. Hiermee wordt de stedenbouwkundige inrichting van het te transformeren gebied bepaald.

Artikel 4.108 Regels voor activiteiten met gebruiksruimte

Voor het Havenkwartier fase 2 gelden daarnaast de regels voor activiteiten met gebruiksruimte. Dit zijn de activiteiten die nu op grond van de vigerende planologische regeling zijn toegestaan, de zogenaamde conserverende regels. Deze regels zijn opgenomen voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en geven het juridisch kader als er geen sprake is van transformatie van een kwadrant. Binnen deze conserverende regels zijn bedrijfsactiviteiten, detailhandelsactiviteiten, dienstverleningsactiviteiten, horeca-activiteiten, maatschappelijke activiteiten, recreatieactiviteiten, woonactiviteiten en infrastructurele activiteiten toegestaan.

Artikel 4.109 Bedrijfsactiviteiten

In dit artikel wordt bepaald dat bepaalde typen bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan binnen het Havenkwartier fase 2. Dit zijn bedrijfsactiviteiten met grote milieuhinder. Voor het verrichten van de wel toegestane bedrijfsactiviteiten is bepaald dat de regels van hoofdstuk 24 gelden.

Artikel 4.110 Detailhandelsactiviteiten

In dit artikel wordt bepaald dat detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan binnen het Havenkwartier fase 2. Voor het verrichten van deze detailhandelsactiviteiten geldt dat de regels van hoofdstuk 24 gelden. In hoofdstuk 24 is bepaald dat uitsluitend webwinkels zijn toegestaan in het gebied.

Artikel 4.111 Dienstverleningsactiviteiten

In dit artikel wordt bepaald dat dienstverleningsactiviteiten zijn toegestaan binnen het Havenkwartier fase 2. Voor het verrichten van deze dienstverlenende activiteiten geldt dat de regels van hoofdstuk 24 gelden.

Artikel 4.112 Horeca-activiteiten

In dit artikel wordt bepaald dat horeca-activiteiten zijn toegestaan binnen het Havenkwartier fase 2. Voor het verrichten van deze horeca-activiteiten geldt dat de regels van hoofdstuk 24 gelden.

Artikel 4.113 Maatschappelijke activiteiten

In dit artikel wordt bepaald dat maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan binnen het Havenkwartier fase 2. Voor het verrichten van deze maatschappelijke activiteiten geldt dat de regels van hoofdstuk 24 gelden.

Artikel 4.114 Recreatieactiviteiten

In dit artikel wordt bepaald dat recreatieactiviteiten zijn toegestaan. Voor het verrichten van deze activiteiten geldt dat de regels van hoofdstuk 24 gelden.

Artikel 4.115 Woonactiviteiten

In dit artikel wordt bepaald dat woonactiviteiten zijn toegestaan binnen het Havenkwartier fase 2. Voor het verrichten van deze woonactiviteiten geldt dat de regels van hoofdstuk 24 gelden.

Artikel 4.116 Infrastructurele activiteiten

In dit artikel wordt bepaald dat bij de aanleg van openbare ruimte de regels van hoofdstuk 24 gelden.

Artikel 7.21 Tijdvak voor kostenverhaal

In dit artikel wordt bepaald dat het kostenverhaal zonder tijdvak van toepassing is. Het Havenkwartier is een facilitaire gebiedsontwikkeling. Dit betekent, kortweg, dat de gemeente kaders stelt en de grondeigenaren zelf bepalen of en wanneer zij tot ontwikkeling over gaan. Dat voor het kostenverhaalsgebied Havenkwartier geen tijdvak geldt, moet expliciet in de regels worden bepaald. Uit deze bepaling blijkt dat op dit kostenverhaalsgebied de regels uit artikel 13.15 van de Omgevingswet van toepassing zijn.

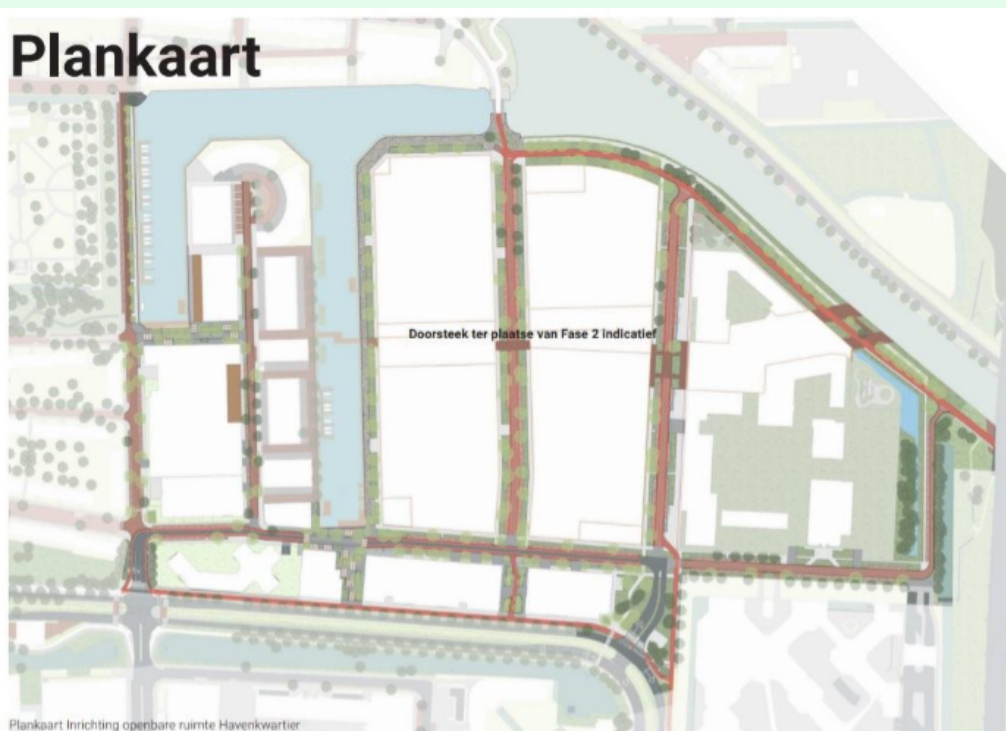
Artikel 7.23 Maximum van de globaal te verhalen kosten

Ingevolge artikel 13.15, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet moet in het omgevingsplan aangegeven wat het totale bedrag aan globaal te verhalen kosten voor het kostenverhaalsgebied is. Dat is opgenomen in dit artikel. De gewenste investeringen om ontwikkelingen in het Havenkwartier te faciliteren en het gebied op het beoogde hoger kwaliteitsniveau te tillen zijn bij het vaststellen van het Ontwikkelingskader Havenkwartier in de gemeenteraad op 2 maart 2021 vastgesteld (RV 21.007). De investeringen van de gemeente zijn gericht op het faciliteren van de herontwikkeling van het gebied. Deze investeringen omvatten: verwervingskosten, inrichtingskosten, plankosten en onvoorziene kosten. Vervanging en onderhoud kunnen niet ten laste van het kostenverhaal worden meegenomen en zijn hiervan geen onderdeel.

De herinrichting van de buitenruimte is één van de belangrijke voorwaarden voor een transformatie naar een gemengd werk-, woon- en leefgebied. Er wordt met de herinrichting een solide basis gelegd om private ontwikkeling mogelijk en aantrekkelijk te maken, een raamwerk waarbinnen initiatieven op organische wijze kunnen worden opgepakt. Alle kosten zoals opgenomen in dit omgevingsplan voldoen aan de wettelijk vastgestelde 'kostensoortenlijst' van Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. De ramingen zijn gebaseerd op bijbehorende eenheidsprijzen. In de afgelopen periode is het kwaliteitsniveau verder verfijnd en is er een meer concreet beeld ontstaan van het gewenste investeringsniveau. Hierbij is het tevens mogelijk om een goed beeld te krijgen van de hoogte van de te maken investeringen voor deze inrichting. Omdat een specifiek beeld beschikbaar is van het gewenste inrichtingsniveau kan terughoudend worden omgegaan met de opname van een post "onvoorzien".

De profielen die zijn gebruikt voor het opstellen van de ramingen zijn gebaseerd op uitgewerkte inrichtingstekeningen. In deze exploitatieopzet is rekening gehouden met actief grondaankoop door de gemeente ten behoeve van de inrichting van openbaar gebied.

Plankaart



Subsidies

Voor het Havenkwartier zijn verschillende subsidies voorlopig toegekend waarbij aan specifieke voorwaarden moet worden voldaan om deze definitief te maken. Voor zowel de bijdrage Woningbouwimpuls (€ 3,5 miljoen) als de Specifieke subsidie voor groeninrichting van het Havenkwartier (€ 2,6 miljoen) is door de gemeente een beschikking ontvangen. De risico's op restitutie van deze bedragen zijn echter groot. In de opzet van het kostenverhaal is voor het bepalen van het plafond van het totaal toe te rekenen kosten en het maximum van de verhaalbare kosten per activiteit geen rekening gehouden met het behouden van deze bijdragen voor het project Havenkwartier. Op het totaal van de door de gemeente te maken kosten zijn derhalve deze rijksbijdragen niet in mindering gebracht. Bij een definitieve toekenning van deze subsidies zullen deze alsdan worden ingezet als mede-kostendrager voor de te maken investeringen. De definitief toegekende subsidies zullen bij de eindafrekening worden ingezet.

Het plafond van de totale aan kostenverhaalsgebied Havenkwartier toe te rekenen kosten worden geraamd op € 28.760.000, prijspeil 1 januari 2026. Dit plafond is als volgt opgebouwd:

Netto investeringen	2026
Verwervingskosten groen :	€ 1.750.000
Inrichtingskosten verharding (incl. VTU)	€ 9.700.000
Inrichtingskosten groen (incl. VTU)	€ 4.200.000
Inrichtingskosten straatmeubilair (incl. VTU)	€ 1.900.000
Inrichtingskosten bijzondere elementen (incl.VTU)	€ 5.300.000
Plankosten:	€ 3.300.000
Onvoorzien 10%:	€ 2.610.000
Totaal: per 1-1-2026	€ 28.760.000

Toelichting op de verschillende posten:

1. Een deel van het groen in te richten gebied zal worden aangekocht door de gemeente. Hiervoor is een bedrag van € 1,75 miljoen geraamd.
2. De door de gemeente te maken inrichtingskosten zijn verdeeld in vier hoofdelementen: verharding, groen, straatmeubilair en bijzondere elementen.

De *verharding* is het belangrijkste onderdeel en bevat de (her)inrichting van de wegen, straten en pleinen in het plangebied. Het *groen* is een belangrijk onderdeel in het gebied en zal vooral bestaan uit het planten van bomen en het inrichten van openbare regentuinen. Het *straatmeubilair* bestaat vooral uit bebording, openbare verlichting en het aanbrengen van zitelementen en dergelijke. De *bijzondere elementen* zijn afzonderlijk geraamd. De hoogte van deze kosten zijn vooral bepaald door de aanleg van de langzaam verkeersbrug over de lange haven en het aanleggen van een nieuw damwand langs de lange haven.

3. Voor het bepalen van de hoogte van de plankosten is de plankostenscan behorend bij de wettelijk voorgeschreven regeling plankosten benut. Naast het beoogde programma is uitgegaan dat circa 8.4 ha van het gehele plangebied wordt heringericht. Uren voor voorbereiding, toezicht en directievoering voor de inrichtingskosten zijn in de scan niet meegenomen, omdat deze in de raming van de inrichtingskosten zijn verwerkt.

Artikel 7.24 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

Om het maximum van de verhaalbare kosten per activiteit te bepalen is in het eerste lid de normbijdrage per activiteit bepaald. Voor de gevraagde bijdrage is van belang dat deze realistisch is gezien vanuit de waardesprong die gemaakt wordt bij de transformatie naar de nieuwe functie dan wel door de extra bebouwingsmogelijkheden. Het Havenkwartier is een werk-woongebied. Aan het bestaande bedrijventerrein wordt woningbouw toegevoegd en kan het bestaande volume aan bedrijven worden uitgebreid. De berekende bijdrage wordt alleen over de toegevoegde gebouwde oppervlakte berekend. Indien het bouwplan vraagt om sloop van (een deel van) de bestaande bebouwing wordt dat deel in mindering gebracht op in bouwvolume dat de grondslag vormt voor de berekening van de bijdrage kostenverhaal.

De marktwoningen zijn de grootste drager van de gemeentelijke kosten. Naar verwachting kan er een volume van circa 205.000 m² bvo aan commerciële woningbouw worden gerealiseerd. Voor de berekening van het kostenverhaal wordt er rekening mee gehouden dat binnen het plangebied extra ruimte wordt gecreëerd voor het toevoegen van circa 20.000 m² bvo commerciële voorzieningen. De bijdrage per m² bvo voor de ontwikkeling van deze commerciële voorzieningen bedraagt de helft van het normbedrag voor marktwoningen. Niet-commerciële voorzieningen, zoals gebouwde parkeervoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen zijn vrijgesteld van bijdragen kostenverhaal. Sociale woningbouw zal vooral in fase 2 van de ontwikkeling worden gerealiseerd. Er wordt rekening gehouden met een te realiseren volume van circa 10.000 m² bvo. Sociale woningbouw draagt de helft bij van het berekende normbedrag per m² bvo.

Op basis van bovengenoemde analyse is de normbijdrage bepaald op (afgerond) € 131 per m² bvo voor commerciële woningbouw. Voor (toegevoegde) commerciële voorzieningen is dit bedrag € 65,50 per m² bvo. Voor sociale woningbouw is dit bedrag € 65,50 per m² bvo. Deze bedragen zijn inclusief een risico-opslag van 10%.

In onderstaande tabel zijn de totaalopbrengsten op basis van de voorziene bijdragen weergegeven.

Programma	m2 BVO	Factor	Eenheden	Eenheidsprijs
				€ 131
Woningbouw commercieel	205.000 m2 BVO	100%	205.000 €	26.799.091
Woningbouw sociaal	10.000 m2 BVO	50%	5.000 €	653.636
Toe te voegen commercieel	20.000 m2 BVO	50%	10.000 €	1.307.273
	235.000 m2 BVO		220.000 €	28.760.000

De al eerder in het Havenkwartier gesloten anterieure overeenkomsten laten zien dat de in dit plan gevraagde bijdrage een realistische en haalbare is. Naar verwachting zal dit ook het geval zijn voor de nog niet eerder ontwikkelde sociale woningen die vooral in fase 2 van de ontwikkeling worden gerealiseerd.

In het tweede lid is expliciet een aantal activiteiten uitgesloten van het kostenverhaal. Dit is conform de eerder gesloten AOK's in het gebied.

In artikel 7.12 van de basisregeling is opgenomen dat een objectieve index wordt toegepast bij: de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking en een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening.

Op grond van dat artikel heeft het college voor zover zij bevoegd gezag is voor deze besluiten de ruimte van de gemeenteraad gekregen om een objectieve index toe te passen. De plankosten (zijnde 22% van het kostenverhaal) worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens (2015 = 100) tot aan de datum van betaling, waarbij geldt dat de indexatie wordt gemaximaliseerd op 4% per jaar, met dien verstande dat het uitgestelde deel van deze indexering de indexering in het daaropvolgende jaar of jaren tot het maximum van 4% aanvult. De CPI wordt gepubliceerd door het CBS en geeft de gemiddelde prijsstijging van goederen en diensten voor consumenten weer. De inrichtingskosten openbare ruimte (zijnde 78% van het kostenverhaal) worden met ingang van 1 januari 2022 geïndexeerd met de GWW-index tot aan de datum van betaling. De GWW-index weerspiegelt de prijsontwikkeling in de grond-, weg- en waterbouwsector, en wordt o.a. gepubliceerd door het CBS of in kengetallen door bijvoorbeeld CROW. De GWW-index is meer representatief voor bouwprojecten dan de CPI.

In aanvulling op het bepaalde in de regels over kostenverhaal wordt bij ontwikkeling van de kwartieren een overeenkomst over verhaal van nadeelcompensatie gesloten. De mogelijkheid hiertoe is opgenomen in artikel 13.3c van de Omgevingswet.

Artikel 7.25 Aanvullende regels eindafrekening

In dit artikel zijn aanvullende regels opgenomen voor de eindafrekening voor het kostenverhaalsgebied Havenkwartier. Deze regels gelden in aanvulling op het bepaalde van artikel 7.11 van de basisregeling. Onder a is de termijn en het moment aangegeven dat op een eindafrekening wordt beslist. De datum is op 1 juli gesteld. Hierbij geldt wel dat het verzoek tot eindafrekening tenminste 8 weken voorafgaand is ontvangen. In sub b is aangegeven in welke gevallen de risico-opslag voor gedeeltelijke terugbetaling in aanmerking komt. Dat kan pas het geval zijn als de subsidiebeschikking onherroepelijk is en dat onherroepelijk vaststaat dat meer dan 5% van de resterende risico-opslag overbodig blijkt. Pas als aan beide voorwaarden wordt voldaan kan de risico-opslag voor gedeeltelijke terugbetaling in aanmerking komen. In sub c is de mogelijkheid opgenomen voor terugbetaling van verhaalbare kosten voor de inrichting van het openbaar gebied. Hiervoor geldt een termijn tot 1 januari 2043. Hierbij gelden eveneens een aantal voorwaarden. De mogelijke terugbetaling geschiedt naar rato, de verhaalbare kosten zijn niet besteed waarvoor zij zijn verhaald en het moet gaan om 5% of meer van het totaal aan verhaalbare kosten.

Artikel 7.26 Rente

In dit artikel is in aanvulling op artikel 7.13 van de basisregeling de renteparameters voor het kostenverhaalsgebied Havenkwartier bepaald. Deze renteparameter is ingevuld voor zowel de debet- als de creditrente. Ook is bepaald dat als er bij een eindafrekening een terugbetaling plaatsvindt dit bedrag wordt verhoogd met een samengestelde rente. Ook hiervoor is de renteparameter vastgelegd.

Artikel 8.2 Advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit Rijswijk bij omgevingsvergunningen

In het eerste lid van dit artikel is sub d toegevoegd ten opzichte van de basisregeling. Deze regel voorziet in het doorsturen van een afschrift van de ontvankelijke aanvraag aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit als het gaat om een omgevingsvergunning voor het transformeren. Hiermee wordt geborgd dat de Adviescommissie ook op dit type vergunning een advies uitbrengt aan het college. Als het de Adviescommissie niet lukt om binnen de gestelde termijn te adviseren, is in het vierde lid een uitzondering op het derde lid de basisregeling opgenomen en kan het bevoegd gezag de procedure zonder advies vervolgen.

Artikel 10.1 Geluidregister

Voor de bedrijfsactiviteiten binnen de locatie Transformatiegebied werk-woongebied is geluidruimte opgenomen in een geluidregister. Dit artikel gaat over het geluidregister. In het eerste lid wordt aangegeven dat er een geluidregister geldt. Het geluidregister fungeert als een instrument om de geluidruimte per bedrijf in het Havenkwartier fase 2 vast te leggen. Dit geluidregister is een dynamisch model dat tussentijds als gevolg van ontwikkelingen in het Havenkwartier wijzigt.

Het tweede lid bepaalt dat het geluidregister per bedrijf met geluidruimte een 'geluidcontour - bedrijf' is vastgelegd. Het gaat dan om geluidruimte van geluidveroorzakende activiteiten en de eventueel verleende maatwerkbesluiten. Het geluidregister maakt het mogelijk om per bedrijf actueel inzichtelijk te hebben wat de geluidruimte is. Andersom geldt het ook als richtinggevend kader, bedrijven

dienen zich te houden aan deze geluidruimte. Dit geluidregister is tot stand gekomen door akoestisch onderzoek uit te voeren bij alle bedrijven in het Havenkwartier. In dit akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de bestaande feitelijke werkzaamheden en bekende toekomstige ontwikkelingen. Hiermee geeft het geluidregister een actueel beeld van de geluidcontouren.

In het derde lid is opgenomen dat als een bestaand bedrijf niet is opgenomen in het geluidregister hiervoor een contour van 10 meter geldt vanaf de grens van de locatie waar geluidveroorzakende activiteiten worden verricht.

In het vierde lid wordt een verplichting opgelegd aan het college van burgemeester en wethouders om het geluidregister te beheren. Ook is dit geluidregister voor eenieder elektronisch toegankelijk. Aanpassingen in het geluidregister – actualisatie – vinden plaats binnen 6 weken nadat een omgevingsvergunning is verleend met effect op de geluidruimte. Op die manier wordt geborgd dat sprake is van een actueel beeld. Ingeval van transformatie dient rekening te worden gehouden met de geluidruimte van aanwezige bedrijven. Dit is geborgd in de regels van hoofdstuk 24.

Een 'geluidcontour-bedrijf' is overdraagbaar naar bestaande of nieuwe geluidveroorzakende activiteiten, mits sprake is van voortzetting van hetzelfde type bedrijfsactiviteit. Dit volgt uit artikel 5.37 van de Omgevingswet. De invulling van 'hetzelfde type bedrijfsactiviteit' vindt plaats aan de hand van bijlage A5 VNG uitgave Activiteiten en milieuzonering. Als een aangevraagde of verleende omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, informeert de aanvrager respectievelijk de vergunninghouder ten minste vier weken van tevoren het bevoegd gezag daarover. Bij ministeriële regeling zijn regels gesteld over de gegevens die daarbij moeten worden verstrekt.

Artikel 11.11 Voorrangsbepaling hoofdstuk 24

In de transitiefase kunnen regels zowel in het tijdelijk deel als het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn alle oude planologische regels opgenomen (onder andere de voorheen geldende bestemmingsplannen), maar ook de bruidsschat (de van rechtswege omzetting van de milieuregels uit het Activiteitenbesluit). In dit artikel zijn voorrangregels opgenomen die bepalen dat als er regels in hoofdstuk 24 zijn opgenomen over het bouwen en in stand houden van bouwwerken en andere activiteiten deze voorgaan op de regels in hoofdstuk 22 (de Bruidsschat).

Artikel 24.1 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van dit hoofdstuk. Dit hoofdstuk gaat over het transformeren van het gebied Havenkwartier fase 2 naar een werk-woongebied.

Artikel 24.2 Oogmerken

De oogmerken zijn de doelen 'met het oog waarop' de gemeente de regels in deze paragraaf heeft vastgesteld. In het transformatiegebied worden onder andere bedrijven en woningbouw toegestaan. Als oogmerk zijn om die reden 'het ruimte bieden aan economische activiteiten' en 'het realiseren van woningbouw in een gedifferentieerd woningbouwprogramma' opgenomen als oogmerk. Economische activiteiten kent hierbij een bredere inzet: hieronder vallen bedrijfsactiviteiten en in beperkte mate andere activiteiten, te weten detailhandelsactiviteiten (uitsluitend webshop), dienstverleningsactiviteiten, horeca-activiteiten en maatschappelijke activiteiten. Daarnaast is het realiseren van kwaliteitsverbeteringen van het gebied opgenomen, waarbij ingezet wordt op klimaatadaptatie en natuurinclusief. Vanwege de menging van bedrijven en woningen wordt ook ingezet op een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Tot slot is een belangrijk uitgangspunt dat bij transformatie sprake is van een integrale ontwikkeling van het gebied. Dat kan in de uitwerking per kwadrant, maar de totale set aan regels borgt de integrale ontwikkeling van het gebied als geheel.

Artikel 24.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In dit artikel is aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning om een gebied te transformeren naar een werk-woongebied. Dit is de zogenaamde transformatievergunning. Uitgangspunt van deze vergunning is dat alle activiteiten in een kwadrant integraal worden aangevraagd en daarmee ook een integrale afweging van alle belangen in dat kwadrant zijn geborgd. Hiermee vindt een volledige afweging plaats op alle ruimtelijke aspecten, het mengen van functies of de plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de openbare ruimte. Verdere uitwerking in bijv. de technische bouwactiviteit of andere benodigde vergunningen kunnen vervolgens perceelsgewijs

plaatsvinden. In artikel 24.6 zijn de beoordelingsregels van deze transformatievergunning opgenomen.

Artikel 24.4 Bijzondere aanvraagvereisten

Om een transformatievergunning goed te kunnen beoordelen is informatie nodig van de initiatiefnemers. Omdat het gaat om de integrale beoordeling van een volledig kwadrant voor alle regels die opgenomen zijn in het omgevingsplan is veel informatie nodig. Dat is ook logisch omdat het noodzakelijk is om al deze aspecten integraal te beoordelen. Informatie die nodig is, is bijvoorbeeld een onderzoek naar bezonning, welke activiteiten op welke plaats gesitueerd zijn, de instemming van de grondeigenaren van het betreffende kwadrant tot inzicht in woningbouwcategorieën, zoals sociale huurwoningen en betaalbare woningen. Ook voor de beoogde menging met woningbouw is aanvullende informatie nodig. Een akoestisch onderzoek, welke maatregelen nodig zijn en wat de karakteristieke geluidwering van de gevel is om een aanvaardbaar woonklimaat te borgen.

Artikel 24.5 Eisen aan gegevens en bescheiden

In dit artikel zijn de eisen opgenomen voor de aan te leveren gegevens en bescheiden. Dit gaat onder meer over maatvoering, tekeningen op schaal en specifieke tekeningen die hoogte van gebouwen en maaiveld in beeld brengen.

Artikel 24.6 Beoordelingsregels

In het eerste lid van dit artikel zijn de beoordelingsregels opgenomen aan de hand waarvan de gemeente de transformatie van het Havenkwartier fase 2 beoordeelt. Deze beoordelingsregels zijn per aspect in de hiernavolgende artikelen nader uitgewerkt en geconcretiseerd. In het tweede lid is de mogelijkheid gecreëerd om door middel van een gelijkwaardige maatregel (die dus anders luidt dan de voorwaarden in de hiernavolgende artikelen) toch te kunnen voldoen aan de beoordelingsregel. Hierbij is de randvoorwaarde dat tenminste hetzelfde resultaat wordt behaald. Dit artikel geeft een invulling van de regel 'houdt in ieder geval in dat' en zorgt daarmee voor flexibiliteit en dat een toekomstbestendige invulling op termijn ook mogelijk is en blijft.

Artikel 24.7 Een integrale ontwikkeling

In het Havenkwartier is een supervisor aangesteld om de ontwikkelende partijen in het plangebied te begeleiden en te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het kader voor de supervisor vormt het Ontwikkelkader Havenkwartier en meer specifiek de daarin opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf, kader ruimtelijke kwaliteit en de gebiedspaspoorten voor fase 2. De adviescommissie omgevingskwaliteit blijft verantwoordelijk voor de toetsing als onderdeel van de vergunningverlening. Er is regelmatig overleg gedurende de ontwerpfase tussen de supervisor en de voorzitter van de adviescommissie. De advisering door de supervisor wordt in principe gevolgd, maar in voorkomende gevallen kan hier gemotiveerd van worden afgeweken. In de DO fase wordt het advies met (een vertegenwoordiging van) de adviescommissie Omgevingskwaliteit opgesteld. Ook voor de adviescommissie Omgevingskwaliteit geldt het door de raad vastgestelde Ontwikkelkader Havenkwartier, aanvullend op de welstandsnota, als toetsingskader, en daarin geeft de commissie een onafhankelijk advies aan het College van B&W. Voor verschillende onderdelen en daarin gestelde randvoorwaarden is een advies van de supervisor nodig.

Het Ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het ibabs publieksportaal via deze link: [Ontwikkelkader Rijswijk](#). Het addendum op het ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het ibabs publieksportaal via deze link: [Addendum Ontwikkelkader Havenkwartier](#).

Gekozen is voor een werkwijze waarop in vier kwadranten het gebied herontwikkeld kan worden. De kwadranten worden gescheiden door de Steenplaatsstraat en door de Doorsteek. Door de percelen binnen een kwadrant in gezamenlijkheid te ontwikkelen ontstaat een overzichtelijk speelveld waarin de belangen van de (zittende) bedrijven kunnen worden gewogen en waarin een bepaalde optimalisatie kan ontstaan van programma (wonen en werken). De locatie-eigenschappen worden op deze manier het beste benut zonder dat een teveel aan afhankelijkheden over het gehele plangebied ontstaat. Dit artikel waarborgt deze spelregels.

Het eerste lid geeft de algemene regels die voor elke ontwikkeling van een kwadrant gelden. In dit lid zijn regels over parkeernormen, nutsvoorzieningen en wko's opgenomen. Ook worden hier regels gesteld voor de pleintjes die gedeeltelijk op gronden binnen een kwadrant maar in samenhang met de openbare ruimte ontwikkeld moeten worden. Hierbij is het advies van de supervisor voorgescreven. Ook is hier voorzien in een regeling voor bestaande rechtmatig aanwezige woningen in het

gebied. Deze mogen worden verplaatst binnen het gebied en tellen niet mee voor de woningaantallen in de regels per kwadrant (lid 2 tot en met 5).

In lid 2 tot en met 5 zijn de regels per kwadrant opgenomen. Dit gaat over het toegestane programma: woningen en de woningbouwcategorieën en typologieën (grondgebonden, rijwoningen of benedenbovenwoningen ter plaatse van de locatie [wonen aan de straat]. Ook is de te m2 te behouden bedrijfsactiviteiten, ook de zwaardere categorieën met bijbehorende buitenruimte, en de waterbergingsopgave per kwadrant opgenomen.

In het zesde en zevende lid is de mogelijkheid tot afwijken opgenomen.

In geval dat onverhoopt één of meer grondeigenaren geen onderdeel zijn van de integrale ontwikkeling is het mogelijk om af te wijken van dit uitgangspunt. Dit kan echter uitsluitend als de bestaande bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk kunnen worden voortgezet. Dit moet door middel van gegevens en bescheiden (documentatie) aangetoond worden door de indiener van een omgevingsvergunning en wordt getoetst door de gemeente. Deze documentatie is afkomstig van de gemeente of een MFN- of ADR-gecertificeerd mediator (zie 24.8).

In het zevende lid is de mogelijkheid tot afwijken van de voorgeschreven grondgebonden woningen opgenomen. Dit kan uitsluitend ten behoeve van een gevarieerd woningaanbod en de supervisor moet advies uitbrengen.

Artikel 24.8 Flexibiliteit tussen kwadranten

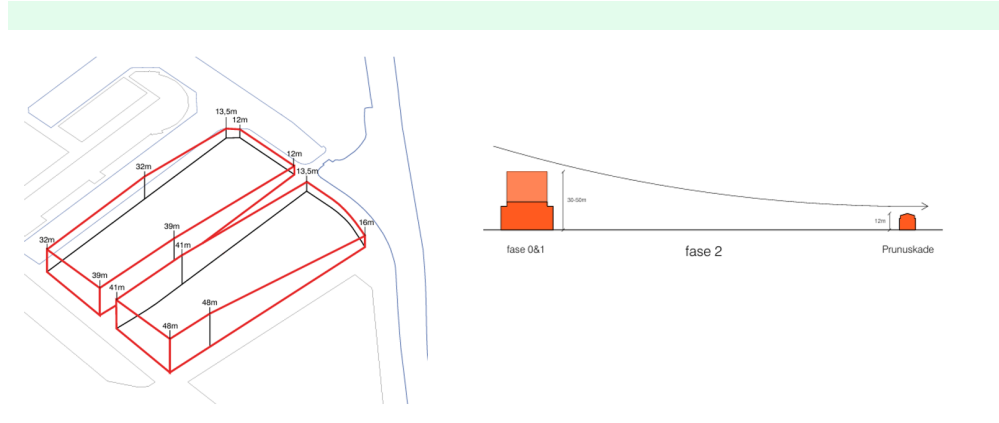
De ontwikkeling in het Havenkwartier fase 2 zullen langere tijd in beslag gaan nemen. Het is goed mogelijk dat in de toekomst enige mate van flexibiliteit wenselijk is. Dit artikel voorziet in regels hiervoor. Het uitruilen van m2 programma is mogelijk als dit past binnen het maximum van het programma dat is vastgelegd voor het Havenkwartier fase 2. Dit betekent dat programma mag schuiven, maar dat dit niet kan leiden tot een toename in m2 programma én dit alleen kan plaatsvinden bij uitruil en overeenstemming. Dit betekent dat voordat een dergelijke flexibiliteit ingezet kan worden er overeenstemming moet zijn tussen alle grondeigenaren van het uitlenende als het ontvangende kwadrant (eerste lid). Om dit aan te tonen moeten er verschillende gegevens en bescheiden worden overlegd (tweede lid). In het derde lid zijn de voorwaarden opgenomen, zoals dat voldaan moet worden aan de eisen voor parkeren en het verkeer afgewikkeld kan worden. Dit geldt voor beide kwadranten. Ook bij tussentijdse verkoop van percelen binnen een kwadrant moet zicht blijven op de gemaakte afspraken. Dit wordt geborgd door kwalitatieve verplichting en kettingbeding om dit ook privaatrechtelijk te borgen. Ook is opgenomen dat de privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen met instemming is van alle grondeigenaren in de betreffende kwadranten dan wel, documentatie van gemeente en/of een MFN- of ADR-gecertificeerd mediator over de wijze waarop wordt geborgd dat bestaande activiteiten in de kwadranten kunnen worden voortgezet.

Artikel 24.9 Goede omgevingskwaliteit

Het eerste lid bepaalt dat de regels van dit artikel een aanvulling zijn op paragraaf 5.2.2 van het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk. Paragraaf 5.2.2 gaat over hoofdgebouw bouwen en bevat een vergunningplicht met beoordelingsregels voor het verhogen van de bouwhoogte van een bestaand hoofdgebouw. In het derde lid is bepaald dat ingeval sprake is van een omgevingsvergunning voor transformeren geen vergunning op grond van artikel 5.37 nodig is. Wel gelden de regels in deze paragraaf met in aanvulling de regels in dit artikel. Zo zijn er in het gebied bouwvelden aangegeven waarbinnen gebouwd moet worden en wordt gebruik gemaakt van een bouwplafond.

Het Ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het ibabs publieksporaal via deze link: Ontwikkelkader Rijswijk. Het addendum op het ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het ibabs publieksporaal via deze link: Addendum Ontwikkelkader Havenkwartier.

Het bouwplafond heeft een hoogte van 12 m in de noordwestpunt en loopt op tot circa 48,5m in de zuidoosthoek.



Binnen dit bouwplafond is op een aantal locaties een hoogteaccent toegestaan. In tegenstelling tot het ruimtelijk kader aangeeft is in fase 2 geen afwijking van het bouwplafond toegestaan. Gebouwen zijn uitgevoerd met een plint en inpandige parkeervoorzieningen mogen niet zichtbaar zijn in de plint. Ook zijn voorwaarden opgenomen voor wind en bezonning die aan aanvaardbaar woon-, werk en leefklimaat borgen.

In het tweede lid is nog een afwijking opgenomen als voor een betere stedenbouwkundige inpassing onverhoopt buiten het bouwveld gebouwd wordt, is dit uitsluitend mogelijk na advies van de supervisor en als naar het oordeel van het college sprake is van een betere stedenbouwkundige inpassing.

Artikel 24.10 Voldoende klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling

Om een voldoende klimaatbestendige en natuurinclusieve ontwikkeling te realiseren zijn maatregelen nodig. Deze komen uit verschillende documenten. Allereerst moet natuurinclusief gebouwd worden. Hiervoor hanteert de gemeente een puntensysteem. De invulling van de maatregelen is flexibel, mits voldoende punten worden behaald. Onderdeel van natuurinclusief bouwen is dat ook doelsoorten uit de buurt gefaciliteerd worden. Deze komen uit de 'Quickscan natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en duurzaamheid' en bijlage A.1. van het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen'. Op grond van het derde lid kan voor de beoordeling van de maatregelen het college advies vragen aan een deskundige op de betreffende onderdelen.

Artikel 24.11 Gevarieerd aanbod van woonruimte

In dit artikel is per kwadrant aangegeven hoeveel het maximaal aantal betaalbare woningen bedraagt en hoeveel minimaal daarvan sociale woningen betreffen. Ook is uitgesloten dat zeer kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. Tot slot zijn in het derde lid de regels over beroep- en bedrijf aan huis van toepassing verklaard op woonruimten.

Artikel 24.12 Passende bedrijfsactiviteit

Een aantal type bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan. Dit gaat om specifiek aangewezen bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking. In sub c is een uitzondering opgenomen voor bestaande geluidveroorzakende activiteiten in fase 2. Dit is een geluidveroorzakende activiteit van een bedrijf dat op het moment van terinzagelegging van het wijzigingsplan Havenkwartier Fase 2 in het Havenkwartier fase 2 is gevestigd en deze met een 'geluidcontour-bedrijf' is opgenomen in het geluidregister danwel waarvoor een geluidcontour van 10 meter geldt op grond van artikel 10.1.

Artikel 24.13 Passende detailhandelsactiviteit

Als detailhandelsactiviteit is uitsluitend een webshop mogelijk. Dit is een vertaling van de huidige planologische regeling.

Artikel 24.14 Passende dienstverleningsactiviteit

Dienstverleningsactiviteiten zijn toegestaan, mits dit een lokaal verzorgingsgebied heeft.

Artikel 24.15 Passende horeca-activiteit

Horeca is toegestaan in categorie 1a en 1b volgens het retail- en horecabeleid. Ook horeca als nevenactiviteit is toegestaan, mits de sluitingstijd uiterlijk 20 uur is, of zoveel eerder als de hoofdacti-

viteit sluit. In sub c is toegelicht welke horeca-activiteiten vallen onder categorie 1a en 1b volgens het beleid. In het artikel is de horeca-activiteit hotel expliciet uitgesloten, ondanks dat deze volgens het beleid onder categorie 1b valt.

Artikel 24.16 Passende maatschappelijke activiteit

Maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan, mits dit een lokaal verzorgingsgebied heeft. In dit artikel zijn de zeer kwetsbare gebouwen uitgesloten. Dit type gebouwen is niet toegestaan in het Havenkwartier fase 2.

Artikel 24.17 Aanvaardbaar akoestisch geluidniveau

In dit artikel wordt aangegeven wanneer sprake is van een aanvaardbaar akoestisch geluidniveau. Dat is het geval als voldaan wordt aan de waarden opgenomen in de tabellen 24.17a en 24.17b op de gevel, of als er binnen een afstand van 10 meter van de grens van de activiteit nog geen geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien op 10 meter van de grens van de activiteit. Deze kan verruimd worden tot 30 meter als er geen geluidgevoelige gebouwen zijn voorzien in die contour. Hiervoor wordt getoetst aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van activiteiten.

In het tweede lid wordt bepaald dat activiteiten die separaat uitgevoerd worden toch als één activiteit worden beschouwd als ze behoren tot wat onder het oude recht bekend stond als één inrichting. In het derde lid wordt bepaald waar de waarden voor het geluid gelden, met andere woorden op welk punt moet de waarde moet worden bepaald. In het derde lid is aangegeven waar de waarden gelden. In het vierde lid zijn de gevallen voorzien waar de waarden die zijn opgenomen in deze paragraaf niet gelden. Dat is in geval van een niet-geluidgevoelige gevel. In het vijfde lid is bepaald dat geluid afkomstig van bepaalde activiteiten niet meegenomen wordt in het bepalen van het geluid. Hierbij is artikel 22.70 lid 1 en 2 en 22.74 van overeenkomstige toepassing verklaard.

In het zesde lid is de mogelijkheid van maatwerk vertaald zoals dat is opgenomen in het geluidkader van fase 2 voor bestaande geluidveroorzakende activiteiten Havenkwartier fase 2. Dit betreffen hogere waarden dan opgenomen in het geluidregister. De verruiming betreft 5 dB(A) c.q. 8 dB(A) bij piekgeluiden voor bepaalde tijdvakken. Op deze manier is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nog steeds geborgd. Wel is hierbij ook geregeld welke waarden gelden in geluidgevoelige ruimten in geluidgevoelige gebouwen, zodat een aanvaardbaar akoestisch geluidniveau wordt geborgd. In het zevende lid is bepaald dat een verleend maatwerkbesluit overdraagbaar is voorzover het gaat om dezelfde type activiteit op dezelfde locatie als waarvoor het maatwerkvoorschrift is verleend, ook al wijzigen de bedrijfsactiviteiten.

Artikel 24.18 Een aanvaardbaar geluidniveau door activiteiten op geluidgevoelige ruimten

Dit artikel voorziet in een aanvaardbaar geluidniveau door activiteiten op gevoelige ruimten. In het eerste lid is opgenomen dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau als dit voldoet aan de standaardwaarden van het Bkl (tabel 24.17a), de gevoelige ruimte buiten de geluidcontour ligt opgenomen in het geluidregister of buiten de 10 meter contour als geen contour is opgenomen of een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift is verleend. In het tweede lid is bepaald waar de waarden gelden. In het derde lid zijn de gevallen voorzien waar de waarden die zijn opgenomen in deze paragraaf niet gelden. Dat is in geval van een niet-geluidgevoelige gevel. In het vierde lid is bepaald dat geluid afkomstig van bepaalde activiteiten niet meegenomen wordt in het bepalen van het geluid. Hierbij is artikel 22.70 lid 1 en 2 en 22.74 van overeenkomstige toepassing verklaard. In het vijfde lid is de karakteristieke geluidwering van de gevel opgenomen en de grenswaarden waaraan voldaan moet worden.

Artikel 24.19 Een aanvaardbaar geluidniveau door activiteiten op geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied

Dit artikel heeft betrekking op de aanvaardbaarheid van geluid door wegen op geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied. In het tweede lid zijn de waarden opgenomen waaraan voldaan moet worden. In het derde lid is een afwijkmogelijkheid opgenomen met de daarbij behorende randvoorwaarden. Ook in dit artikel wordt bepaald waar de waarden voor het geluid gelden, met andere woorden op welk punt moet de waarde moet worden bepaald (vijfde lid). In het zesde lid zijn de gevallen voorzien waar de waarden die zijn opgenomen in deze paragraaf niet gelden. In het zevende lid is opgenomen wanneer overschrijding aanvaardbaar is en dat dit onderbouwd moet worden met onderzoek. In het achtste lid is uitgewerkt wat hieronder wordt verstaan. In het negende lid is opgenomen dat het gezamenlijk geluid in de voorschriften van de omgevingsvergunning wordt opgenomen als sprake is van maatwerk.

Artikel 24.20 Inrichten openbaar toegankelijk gebied

Het eerste lid regelt dat de het college bepaalt of het PvE Openbare Ruimte (of zijn rechtsopvolger) en het Ontwikkelkader en Addendum voldoende is toegepast bij de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied. Hierbij is advies van de supervisor nodig. Het Ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het iBabs publieksporaal via deze link: [Ontwikkelkader Rijswijk](#). Het addendum op het ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het iBabs publieksporaal via deze link: [Addendum Ontwikkelkader Havenkwartier](#). Het tweede lid bepaalt dat binnen de locatie [verkeer] de inrichting alleen mag bestaan o.a. wegen, straten en pleinen, parkeervoorzieningen, voet- en rijwielpaden. In het derde lid is de autovrije kade opgenomen. Ter plaatse van de locatie 'parkeergarage uitgesloten' zijn geen gebouwde parkeervoorzieningen toegelaten. De huidige travee zal worden gesloopt. In het vierde lid wordt bepaald alleen een brug mag worden gebouwd ter plaatse van de locatie 'brug'.

Artikel 24.21 Afvalinzameling

Het eerste lid bepaalt dat moet worden voldaan aan de eisen opgenomen in het ontwikkelkader, zijnde de beleidscriteria voor het plaatsen van ondergrondse containers of een rechtsopvolger. Het Ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het iBabs publieksporaal via deze link: [Ontwikkelkader Rijswijk](#). Het addendum op het ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het iBabs publieksporaal via deze link: [Addendum Ontwikkelkader Havenkwartier](#). De inzameling van bedrijfsafval vindt plaats op eigen terrein en wordt particulier georganiseerd door de bedrijven zelf. Binnen het gebied van het Havenkwartier kan inzamelen van afval ook mogelijk worden gemaakt met een ondergronds afval transportsysteem. Dit is opgenomen in het derde lid. Tot slot is in lid 4 aangegeven dat bijbehorende bouwwerken voor het ondergronds inzamelen van afval niet groter dan 25 m2 bvo uitpandig mogen worden gebouwd.

Artikel 24.22 Aanmeren pleziervaartuig

In het eerste lid wordt bepaald dat het gaat om het aanmeren van een pleziervaartuig met of zonder anker op openbaar water.

In het tweede lid wordt bepaald dat een pleziervaartuig alleen mag aanmeren binnen de aanduiding 'aanmeren pleziervaartuig Havenkwartier'. In het derde lid wordt bepaald dat aanmeren uitsluitend is toegestaan met een pleziervaartuig. In lid vier wordt bepaald wat onder een pleziervaartuig wordt verstaan en dit begrip wordt toegevoegd aan de begripsbepalingen uit artikel 1.1 van het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk.

In het vijfde lid wordt bepaald dat er niet op vaartuigen de nacht mag worden doorgebracht. In het zesde lid wordt bepaald dat vaartuigen alleen worden afgemeerd met de daarvoor bestemde voorwerpen. In het zevende lid wordt bepaald dat vaartuigen waar niet mee kan worden gevaren als gevolg van andere dan eenvoudig te verhelpen gebreken, niet langer dan 3 dagen mogen aanmeren.

In het achtste lid wordt bepaald dat een vaartuig dat ligplaats inneemt dan wel aanmeert, niet mag worden verbouwd, gesloopt of vertimmerd en er worden geen reparaties of meer dan routinematig onderhoud verricht. Een vaartuig wordt ook niet ter plaatse geheel of gedeeltelijk gebouwd.

In het negende wordt bepaald dat vaartuigen in het water worden gelaten of uit het water worden gehaald via een daarvoor speciaal ingerichte helling. Kano's en openroeiboten zijn hiervan uitgesloten. In het tiende lid wordt bepaald dat motoren of generatoren alleen mogen draaien wanneer een vaartuig wordt verplaatst. Tot slot wordt in het twaalfde lid voorzien dat het kortstondig aanleggen van vaartuigen alleen is toegestaan bij aanlegvoorzieningen ten behoeve van kortstondig aanleggen.

Artikel 24.23 Dakopbouw bouwen

Het eerste lid bepaalt dat de regels van dit artikel een aanvulling zijn op paragraaf 5.2.11 van het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk. Paragraaf 5.2.11 gaat over het bouwen van een dakopbouw en bevat een vergunningplicht met beoordelingsregels voor het verhogen van de bouwhoogte van een bestaand hoofdgebouw. Het derde lid bepaalt dat de omgevingsvergunning wordt verleend als de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 meter, het vierde lid dat verhogen plaatsvindt in de gevellijn van het bestaande hoofdgebouw en het vijfde lid dat het verhogen uitsluitend plaats mag vinden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 24.24 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwen

In dit artikel zijn de regels opgenomen voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Het Ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het [ibabs publieksporaal](#) via deze link: [Ontwikkelkader Rijswijk](#). Het addendum op het ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het [ibabs publieksporaal](#) via deze link: [Addendum Ontwikkelkader Havenkwartier](#). In het eerste lid wordt geregeld dat deze regels gelden in aanvulling op paragraaf 5.2.3 en 5.2.13 van de basisregeling. In het tweede lid is bepaald dat overkappingen niet hoger dan 3 m mogen zijn. Het derde lid bepaalt dat de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 m² per bouwwerk mag bedragen. In het vierde lid is de bouwhoogte van lichtmasten opgenomen.

In het vijfde lid zijn regels opgenomen voor steigers en vlonders. Deze dienen evenwijdig aan de oeverlijn te worden gebouwd, niet langer dan 6 m, niet breder dan 1,20 m en ten hoogste op 0,50 m afstand van de oeverlijn. Als een afschermd hekwerk wordt gebouwd, mag deze niet hoger zijn dan 30 cm. Deze laatste regel wijkt af van het bepaalde in 5.2.7.

Het zesde lid regelt dat er (drijvende) wandelvoorzieningen en steigers/vlonders voor de ligplaatsen mogelijk zijn, van maximaal 2 m breed. Het zevende lid bepaalt de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het tweede lid tot en met het vijfde lid. Hiervan is het afschermd hekwerk van lid 5 expliciet uitgesloten omdat hier een maximale hoogte van 30 cm voor geldt. De voorgaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn daarmee vergunningvrij. In het achtste lid onder a is opgenomen dat voor erf- en terreinafscheidingen een maximale bouwhoogte van 3 m geldt voor zover het gaat om een erf- of terreinafscheiding bij een bedrijfsactiviteit. Het negende lid onder b bepaalt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij bedrijfsactiviteiten mag niet meer dan 15 m bedragen en onder c dat de bouwhoogte van voorzieningen van scheepvaart niet meer dan 10 m mag bedragen.

Artikel 24.25 Bedrijfsactiviteit verrichten

Voor het verrichten van bedrijfsactiviteiten gelden de regels in dit artikel. Voor deze activiteiten is geen sprake van een transformatievergunning als bedoeld in 24.3, maar voor het starten of wijzigen van een solitaire bedrijfsactiviteit. Hiervoor is in het tweede lid opgenomen dat het starten of wijzigen verboden is zonder omgevingsvergunning. Een aantal type bedrijfsactiviteiten is hierbij niet toegestaan. Dit gaat om specifiek aangewezen bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking. Dit is opgenomen in het eerste lid. In het derde lid zijn de aanvraagvereisten opgenomen en in het vierde lid de beoordelingsregels.

Artikel 24.26 Detailhandelsactiviteit verrichten

Voor het verrichten van detailhandelsactiviteiten gelden de regels in dit artikel. Voor deze activiteiten is geen sprake van een transformatievergunning als bedoeld in 24.3, maar voor het starten of wijzigen van een solitaire detailhandelsactiviteit. Als detailhandelsactiviteit is uitsluitend een webshop mogelijk. Dit is een vertaling van de huidige planologische regeling.

Artikel 24.27 Recreatieactiviteit verrichten

Voor het verrichten van recreatieactiviteiten gelden de regels in dit artikel. Voor deze activiteiten is geen sprake van een transformatievergunning als bedoeld in 24.3, maar voor het starten of wijzigen van een recreatieactiviteit. In de begripsbepaling is omschreven wat onder een kleinschalige recreatieactiviteit valt.

Artikel 24.28 Geluidveroorzakende activiteit verrichten

In dit artikel is aangegeven dat het gaat om het verrichten van een geluidveroorzakende activiteit. In het tweede lid wordt bepaald dat activiteiten die separaat uitgevoerd worden toch als één activiteit worden beschouwd als ze behoren tot wat onder het oude recht bekend stond als één inrichting. In het derde lid wordt bepaald waar de waarden voor het geluid gelden, met andere woorden op welk punt moet de waarde moet worden bepaald. In het derde lid is aangegeven waar de waarden gelden. In het vierde lid zijn de gevallen voorzien waar de waarden die zijn opgenomen in deze paragraaf niet gelden. Dat is in geval van een niet-geluidgevoelige gevel. Voor deze activiteiten is geen sprake van een transformatievergunning als bedoeld in 24.3, maar voor het starten of wijzigen van een solitaire geluidveroorzakende activiteit. In het vijfde lid is bepaald dat geluid afkomstig van bepaalde activiteiten niet meegenomen wordt in het bepalen van het geluid. Hierbij is artikel 22.70 lid 1 en 2 en 22.74 van overeenkomstige toepassing verklaard. In het zesde, zevende en achtste lid

is de mogelijkheid van het melden van wijzigingen in de gebruiksactiviteiten van bestaande bedrijven opgenomen met de daarbij behorende voorwaarden. In het negende lid is opgenomen dat het starten of wijzigen van geluidveroorzakende activiteiten verboden is zonder omgevingsvergunning. In het tiende lid zijn de aanvraagvereisten opgenomen en in het elfde lid de beoordelingsregels. In het twaalfde lid is de situatie opgenomen dat maatwerk bij bedrijfsoverdracht van een bestaand bedrijf naar een ander bedrijf op de locatie ook mogelijk is als de laatst genoemde geluidveroorzakende activiteit de 'geluidscontour-bedrijf' opgenomen in het geluidregister als bedoeld in artikel 10.1 niet overschrijdt. In het dertiende lid is de mogelijkheid van maatwerk vertaald zoals dat is opgenomen in het geluidkader van fase 2. Dit betreffen hogere waarden dan opgenomen in het geluidregister. De verruiming betreft 5 dB(A) c.q. 8 dB(A) bij piekgeluiden voor bepaalde tijdvakken. Op deze manier is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nog steeds geborgd. Wel is hierbij ook geregeld welke waarden gelden in geluidgevoelige ruimten in geluidgevoelige gebouwen, zodat een aanvaardbaar akoestisch geluidniveau wordt geborgd. In het veertiende lid is de overdracht van een verleend maatwerkbesluit opgenomen.

Artikel 24.29 Openbare ruimte

Dit artikel gaat over het aanleggen van openbare ruimte. Het tweede lid bepaalt dat de aanleg van de openbare ruimte geschiedt conform het PvE Openbare Ruimte (of zijn rechtsopvolger) en het Ontwikkelkader en Addendum. Het Ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het iBabs publieksporaal via deze link: Ontwikkelkader Rijswijk. Het addendum op het ontwikkelkader is digitaal beschikbaar via het iBabs publieksporaal via deze link: Addendum Ontwikkelkader Havenkwartier. Binnen de locatie [verkeer] mag de inrichting uitsluitend bestaan o.a. wegen, straten en pleinen, parkeervoorzieningen, voet- en rijwielpaden. In het vierde lid is de inrichting van de locatie water opgenomen. In het vijfde lid is de inrichting van de autovrije kade opgenomen. Ter plaatse van de locatie 'parkeergarage uitgesloten' zijn geen gebouwde parkeervoorzieningen toegelaten. De huidige travée zal worden gesloopt. In het zesde lid wordt bepaald alleen een brug mag worden gebouwd ter plaatse van de locatie 'brug'.

Artikel 24.30 Schakelbepaling

In dit artikel is een schakelbepaling opgenomen die ervoor zorgt dat bij het aanvragen van activiteiten na transformatie van een kwadrant ook voldaan moet worden aan de eisen en randvoorwaarden uit het ontwikkelkader. Dit artikel borgt dat de uitgangspunten van het ontwikkelkader ook bij latere ontwikkelingen in het kwadrant nog van toepassing blijven.

Bijlage IV Bijlagen - Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven

Bijlage 1 Upgrading sp6

Bijlage 2 Gebiedsparkeernormen havenkwartier

Bijlage 3 Inspiratie en toetsingsdocument natuurinclusief

Bijlage 4 Quicksan ecologie

Bijlage 5 Convenant klimaatadaptief bouwen

Bijlage 6 Afvalinzameling

W

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.170 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt in principe alleen verleend als aan het geldende parkeerbeleid wordt voldaan. Op dit moment is dat de Nota Parkeernormen 2011. Volgens deze beleidsregel moet parkeren in principe worden opgelost op eigen terrein (waaronder ook een parkeerafspraak op terrein van derden kan vallen). Voor wonen wordt de bovengrens van de vastgestelde bandbreedtes in de Nota Parkeernormen 2011 als parkeernorm toegepast.

De omgevingsvergunning wordt in beginsel verleend als er wordt voorzien in voldoende parkeer-gelegenheid overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2011, de rechtsopvolger daarvan, of een vastgesteld ruimtelijk kader waar een afwijkende parkeernorm is vastgelegd. Volgens deze beleids-regel moet parkeren in principe worden opgelost op eigen terrein (waaronder ook een parkeerafspraak op terrein van derden kan vallen). Ook kan een vastgesteld ruimtelijk kader waarin een afwijkende parkeernorm is vastgelegd gelden als toetsingskader. Onder een vastgesteld ruimtelijk kader verstaan we onder andere, niet uitputtend: bestemmingsplannen, ontwikkelkaders, masterplannen, gebied-spaspoorten en Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.

X

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.25~~ 7.27 Waterbergingsfonds

Y

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.26~~ 7.28 Uitgaven uit het waterbergingsfonds

Z

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~7.27~~ 7.29 Financiële bijdrage aan het waterbergingsfonds

AA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 11.9 Voorrangsbepaling tijdelijk deel omgevingsplan

In dit artikel zijn voorrangbepalingen opgenomen voor thematische activiteiten die met de basisregeling van het Omgevingsplan Rijswijk zijn opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan (hoofdstuk 4 en 5). Die regels hebben voorrang op het tijdelijke deel van het omgevingsplan (met name de regels van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en vergelijkbare ruimtelijke besluiten). In het eerste lid is bepaald dat de regels over het bouwen en in stand houden van bouwwerken in het tijdelijke deel van het omgevingsplan niet meer gelden, voor zover in afdeling 4.1.1 (thema bouwwerken) regels zijn opgenomen. In die afdeling worden ruimtelijke bouwactiviteiten geregeld, met verwijzing naar Paragraaf 5.2.1 tot en met Paragraaf 5.2.13. In het tweede lid is bepaald dat de regels over het maximaal aantal woningen, het maximale volume en de maximale hoogtes van hoofdgebouwen, overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan wel van toepassing blijven. Dit geldt ook voor de in het betreffende plan opgenomen afwijkingsregels voor deze criteria. De reden hiervan is dat deze regels nog niet zijn omgezet in de paragrafen Paragraaf 5.2.2, Paragraaf 5.2.4 en Paragraaf 5.2.13.

Ook is in het tweede lid bepaald dat wanneer in een bestemmingsplan specifieke parkeerregels zijn vastgesteld deze regels eveneens nog steeds als toetsingskader voor vergunningen gelden. Ook hier betreft het regels over parkeernormen, alsmede regels om daar via maatregelen van af te kunnen wijken.

Het derde lid bepaalt dat de regels over andere activiteiten dan het bouwen en in stand houden van bouwwerken (dus met name de regels over het gebruiken van gronden en bouwwerken) niet van toepassing zijn voor zover daarover regels zijn gesteld in Paragraaf 4.1.2 tot en met Paragraaf 4.1.5. Dat zijn onder andere activiteiten als het wijzigen van woonruimte, het veranderen van monumenten, het kappen van bomen, ~~parkeren~~ en activiteiten in archeologisch waardevol gebied. Regels over deze activiteiten uit onder meer paraplubestemmingsplannen gelden dus niet meer.

De reden voor deze voorrangsbepaling is dat bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten nog niet volledig zijn omgezet met de basisregeling. De regels over activiteiten met gebruiksruimte (zoals horeca-activiteiten, bedrijfsmatige activiteiten, maatschappelijke activiteiten, etc.) zullen pas met latere gebiedsgerichte wijzigingsbesluiten worden omgezet naar het nieuwe deel. Als dat is gebeurd, kan de zogeheten 'pons' worden gezet en zijn alle regels uit bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten niet meer van toepassing. Deze voorrangsbepaling kan op dat moment ook vervallen.

NB exploitatieplannen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waren vastgesteld, blijven van kracht en worden niet geraakt door de nieuwe regels over kostenverhaal in afdeling 7.1. In dit artikel is immers geen voorrangsbepaling voor regels van hoofdstuk 7 opgenomen.

Motivering Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Ligging plangebied
 - 1.3 Leeswijzer
2. Beschrijving bestaande en toekomstige situatie
 - 2.1 Bestaande situatie
 - 2.2 Toekomstige situatie
 - 2.3 Toetsing aan het omgevingsplan
3. Beleidskaders
 - 3.1 Rijksbeleid (en eventuele instructieregel)
 - 3.2 Provinciaal beleid (en eventuele instructieregel)
 - 3.3 Regionaal beleid
 - 3.4 Gemeentelijk beleid
4. Aspecten fysieke leefomgeving, gezondheid en milieu
 - 4.1 Plan- en project mer.-beoordeling
 - 4.2 Archeologie en cultuurhistorie
 - 4.3 Bodem
 - 4.4 Duurzaamheid
 - 4.5 Geluid
 - 4.6 Luchtkwaliteit
 - 4.7 Mobiliteit
 - 4.8 Groen en natuurbescherming
 - 4.9 Omgevingsveiligheid
 - 4.10 Gezondheid
 - 4.11 Activiteiten en Milieuzonering
 - 4.12 Water
 - 4.13 Omgevingskwaliteit
 - 4.14 Bezonnig en wind
5. Vooroverleg en Participatie
 - 5.1 Rijswijks Initiatieven Overleg en Omgevingstafel(s)
 - 5.2 Interbestuurlijke afstemming

5.3 Participatie omgeving

5.4 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

6. Financiële haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

6.2 Nadeelcompensatie

6.3 Financieel economische uitvoerbaarheid

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

8. Toelichting planregels

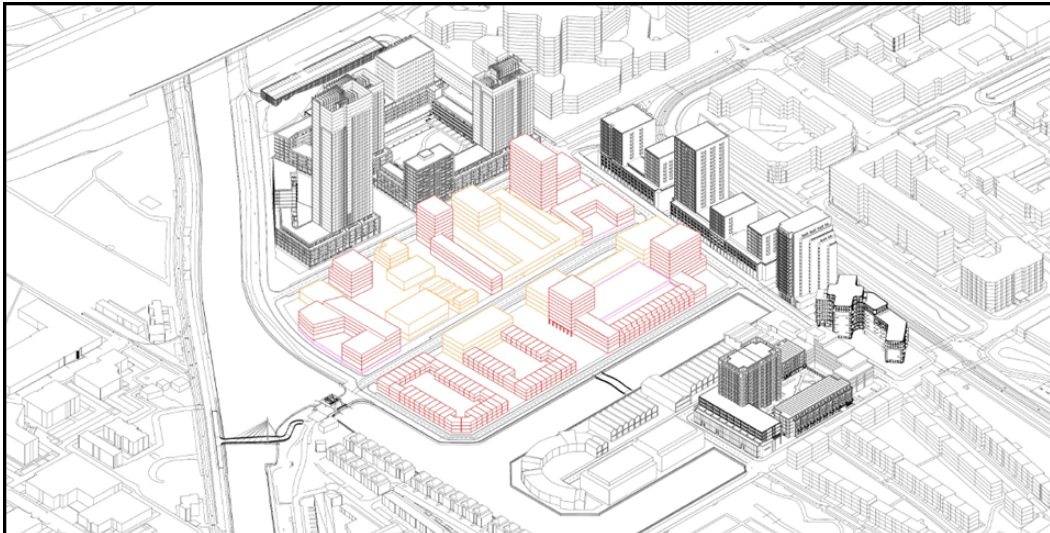
8.1 Planopzet

BIJLAGEN BIJ MOTIVERING

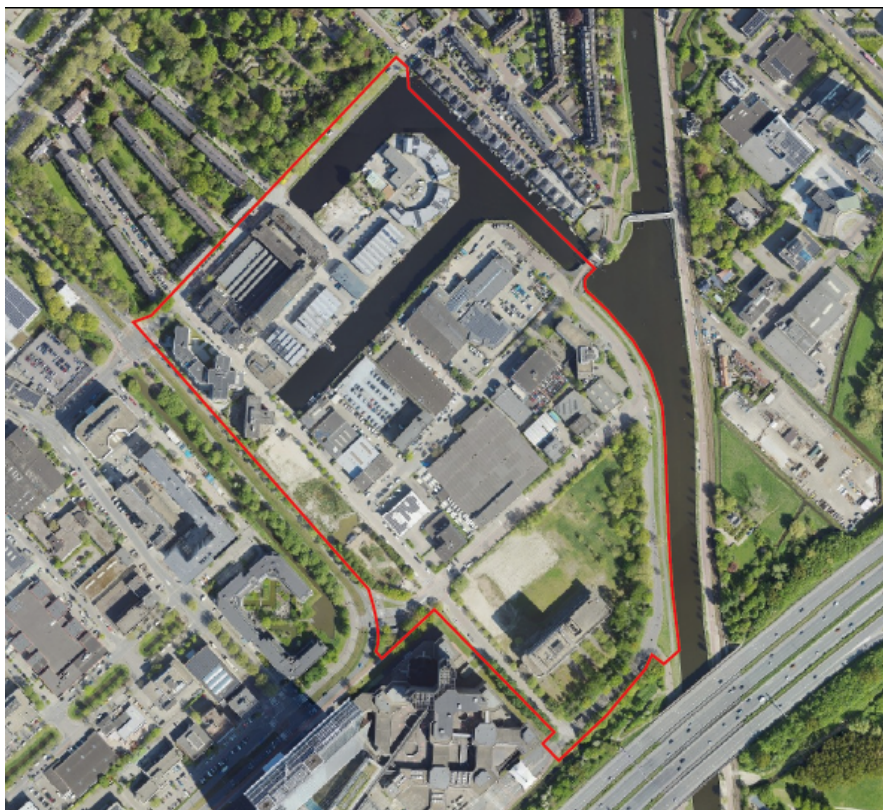
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Rijswijk is voornemens om het havengebied in de Plaspoelpolder (gelegen in het oosten van de gemeente Rijswijk) te transformeren tot gemengd werk-woongebied, zie figuur 1 voor een impressie van de illustratieve verkaveling en zie figuur 2 voor een indicatie van de omvang van het gehele havengebied. Het havengebied wordt ook wel Havenkwartier genoemd. De transformatie van het Havenkwartier is onderdeel van een grotere, gefaseerde transformatie van werklocaties in de Plaspoelpolder.



Figuur 1 Illustratieve verkaveling voorgenomen transformatie van het Havenkwartier



Figuur 2 Luchtfoto van het Havenkwartier (bron: Street Smart by Cyclomedia, 2025)

Met de transformatie van het Havenkwartier wordt een bijdrage geleverd aan de verdere functiewijziging en –menging die ook optreedt door andere transformaties in de Plaspoelpolder. Transformatie van bestaande functies in de Plaspoelpolder is wenselijk omdat het gebied door een veranderde economische structuur een andere invulling behoeft. Op grond van deze omgevingsplanwijziging kunnen de bestaande bedrijfsactiviteiten^[1] in het Havenkwartier voort worden gezet.

Tegelijkertijd is het op grond van deze omgevingsplanwijziging mogelijk om deze activiteiten te vervangen door woningbouw, gecombineerd met (nieuwbouw voor de) bedrijvigheid. De omgevingsplanwijziging maakt de gewenste functiewijziging juridisch planologisch mogelijk. Daarnaast wordt ook de openbare ruimte in het Havenkwartier, en ook de korte en lange haven in het wijzigingsplan meegenomen, waardoor een kwaliteitsslag voor deze gebieden wordt gefaciliteerd.

De voorgenomen wijziging is enerzijds conserverend van aard waar het gaat om de bestaande bedrijfsactiviteiten en anderzijds is deze gericht op ontwikkeling waar het gaat om de transformatie van het gebied. De omgevingsplanwijziging maakt de gewenste functiewijziging juridisch planologisch mogelijk.

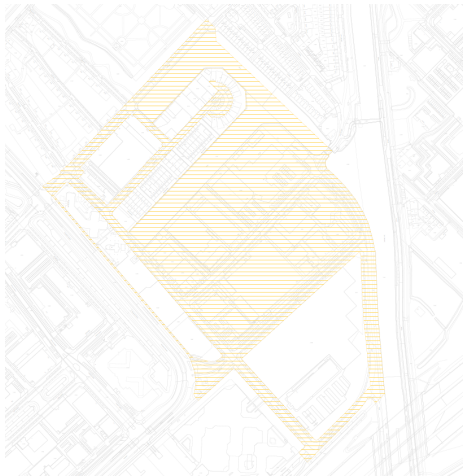
Bij deze omgevingsplanwijziging horen diverse onderzoeken. De onderzoeken zijn als bijlagen bij deze motivering gevoegd. Door middel van regels en een aanduiding van het gebied waar die regels gelden is duidelijk gemaakt hoe de voorziene transformatie vorm moet krijgen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de Plaspoelpolder nabij de aansluiting op de snelweg A4 en de tramhalte langs de Burgemeester Elsenlaan. Het plangebied wordt doorsneden door onder andere de Steenplaetsstraat en de Koopmansstraat. Het plangebied wordt begrensd door het Jaagpad en de Industriekade in het noordoosten, de Limpergstraat in het zuidoosten, de Burgemeester Elsenlaan in het zuiden en een insteekhaven in het westen. De ontwikkeling van het Havenkwartier bestaat uit meerdere fasen. Fase 0 betreft kluswoningen aan de Koopmansstraat 1, bedrijfsruimten van Harbour Village en appartementencomplex The Harbour House. Fase 1 betreft verschillende projecten aan de randen van het gebied zoals Harbourpark (de voormalige Indolafabriek), Havenmeester, UrbanParks, Waterman en het Sijthoff-terrein. Deze wijziging van het omgevingsplan betreft fase 2 en heeft ook specifiek betrekking op de openbare ruimte in fase 1

^[1] Behoudens de Rijswijkse Vuurwerkhof, zoals reeds benoemd in het Ontwikkeldkader Havenkwartier

& 2 en de haven. Het kostenverhaalsgebied betreft het gehele Havenkwartier. Figuur 3 toont de ligging van en begrenzing van de voorgenoemde wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 3 plangebied Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en haven

De omgeving van het plangebied bestaat aan de zuidzijde uit de bedrijfsmatige bebouwing van de Plaspoelpolder. De Plaspoelpolder is een rationaal verkaveld gebied, waarin de Verrijn Stuartlaan en de Diepenhorstlaan het zogenaamde 'groene assenkruis' vormen. Buiten dit assenkruis is de omgeving overwegend stenig. De korrelgrootte van de bebouwing varieert. Er is een duidelijk onderscheid tussen grotere panden (zoals bedrijfsverzamelgebouwen) en kleinere individuele kantoren/bedrijfsgebouwen. Vooral aan de kadezijde van Nijverheidsstraat is sprake van kleinere bedrijfsgebouwen. Net als de bebouwing is de aard van de activiteiten in de Plaspoelpolder gevarieerd.

Aan de zuidoostkant grenst het plangebied aan de Sijthofflocatie. Op deze locatie staat het kenmerkende gebouw van Sijthoff Pers (later van het Algemeen Dagblad). Het Sijthoffgebouw blijft op deze locatie behouden en krijgt een nieuwe invulling met bedrijvigheid en hotel. In de omgeving ervan worden nieuwe woontorens gerealiseerd.

Aan de noordelijk gelegen overzijde van de haven is sprake van een woongebied (Prunuskade/Bomenbuurt). Dit woongebied is vanuit het plangebied via de Steenplaatsbrug te bereiken. Aan de noordwestzijde sluit het Havenkwartier aan op de Galjoenstraat e.o..

Een klein deel van het plangebied grenst via het Jaagpad ook aan het Rijn-Schiekanaal. Aan de overzijde van dit kanaal ligt de Delftweg. De gronden die door de Delftweg ontsloten worden kennen een gevarieerd gebruik. Er is sprake van een afwisseling van woon- en bedrijfsbebouwing met onbebouwde percelen en percelen met bosschages. De omgeving van het plangebied wordt getoond door figuur 4.



Figuur 4 Indicatieve ligging plangebied in rood (fase 2 exclusief openbare ruimte en haven) ten opzichte van omgeving, belangrijke herkenningspunten zijn weergegeven in blauwe kaders (bron: Street Smart by Cyclomedia, 2025)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de onderbouwing die duidt waarom de onderhavige ontwikkeling in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar wordt geacht.

De opbouw van de hiernavolgende hoofdstukken is als volgt:

- In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie omschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan relevante beleidskaders.
- In hoofdstuk 4 worden de effecten van het project op de fysieke leefomgeving omschreven en wordt het project getoetst aan beoordelingsregels.
- In hoofdstuk 5 wordt omschreven hoe vooroverleg en participatie hebben plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het project.
- In hoofdstuk 6 worden de financiële aspecten van het project omschreven.
- In hoofdstuk 7 wordt geconcludeerd of er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De hierna volgende hoofdstukken zijn vaak uit twee delen opgebouwd: een conserverend deel en een ontwikkelgericht deel. De keuze hiervoor is gemaakt, omdat de gebiedspaspoorten zowel zorgen voor behoud van de bestaande bedrijven (conserverend deel) als ruimte bieden voor transformatie naar een gemengd werk- en woongebied (ontwikkelgericht). Dit onderscheid is bewust gemaakt om duidelijk te laten zien dat de huidige planologische situatie wordt gerespecteerd en waar nodig wordt vastgelegd. Daarnaast wordt hiermee duidelijk aangegeven waar en hoe mogelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

In het normatieve deel van het omgevingsplan (lees: de regels) is dit onderscheid niet expliciet aangegeven omdat (het systeem van het) omgevingsplan voor de gehele gemeente Rijswijk geldt en niet alleen voor fase 2 van het Havenkwartier. Wel zijn de regels die betrekking hebben op het transformeren van fase 2 van het Havenkwartier naar een gemengd werk-woongebied zoveel mogelijk gebundeld in het hoofdstuk 24 van de regels van het omgevingsplan.

2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke context omgeving

Plaspoelpolder

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

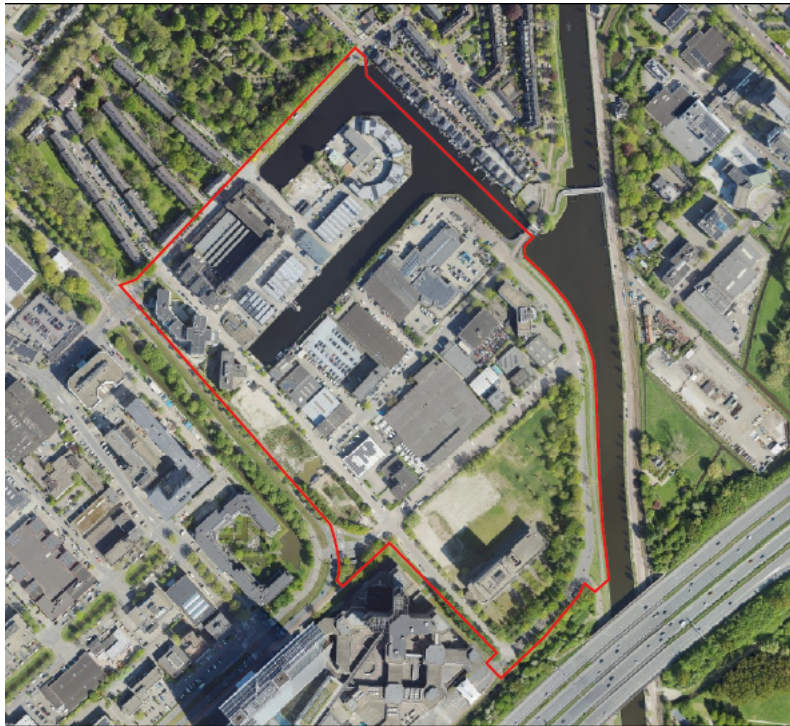
name kantoren, maar ook naar andere bedrijfsobjecten in de Plaspoelpolder terugliep. Wel blijkt er veel behoefte aan woningen te zijn.

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

Havenkwartier

Het Havenkwartier is onderdeel van de Plaspoelpolder. Het Havenkwartier wordt grofweg begrensd door de Handelskade, de Burgemeester Elsenlaan en de voormalige binnenhavens aan een zijtak van het Rijn-Schiekanaal. Dit deel van het Havenkwartier bestaat uit bedrijfs- en kantoorruimtes, waarbij sprake is van veel leegstand in kantoorpanden. Aan de zuidoost- en zuidwestzijde zijn recent enkele bedrijfs- en woningbouwontwikkelingen gerealiseerd en verschillende plannen planologisch vastgesteld of in voorbereiding.

Het gebied kenmerkt zich door de diversiteit aan kavelmaten, bouwhoogten en bedrijfstypen. Daarnaast kenmerkt het gebied zich door de ligging aan het water. Voorheen bevond zich op de locatie van de Waterman, langs de korte haven, een betonmortelcentrale. Deze is al gesloopt en planologisch gesaneerd. Feitelijk is er geen watergebonden bedrijvigheid meer.



Figuur 5 Luchtfoto Havenkwartier omlijnd in rood (bron: Street Smart by Cyclomedia, 2025)

2.1.2 Bouwwerken, groenstructuren en waarden in plangebied

In en rondom het plangebied deel fase 2 bevindt zich een viertal wegen, namelijk het Jaagpad, de Limpergstraat, de Koopmansstraat en de Steenplaatsstraat. De Steenplaatsstraat is gelegen in het midden van het plangebied. Aan zowel de linker- als de rechterkant van de Steenplaatsstraat zijn verschillende bedrijven gevestigd (Figuur 6). Langs de Steenplaatsstraat en de Limpergstraat zijn verder parkeervoorzieningen aanwezig.



Figuur 6 Bestaande situatie ter plaatse van de Steenplaatsstraat (bron: Street Smart by Cyclomedia)

In het plangebied, te weten Havenkwartier fase 2 zijn verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze bedrijfspanden hebben verscheidene oppervlaktes en bouwhoogtes. Aan de Limpergstraat 8 is een groot bedrijfspand aanwezig, terwijl aan de Koopmansstraat 5 – 5f en Steenplaatsstraat 18-22 verschillende kleine bedrijfspanden zijn gevestigd. Figuur 7 toont de variatie aan grootte van de gebouwen binnen het gebied.



Figuur 7 Luchtfoto's bestaande situatie, bedrijf aan de Limpergstraat links, bedrijven aan de Koopmansstraat 5-5f rechts (bron: Street Smart by Cyclomedia, 2025)

In het Havenkwartier is beperkt groen aanwezig. Her en der zijn bomen en andere beplantingen zoals struiken aanwezig, maar het plangebied bestaat voornamelijk uit bedrijfspanden en verhardingen.



Figuur 8 Impressie van de bestaande groenstructuur (bron: Street Smart by Cyclomedia, 2025)

Binnen het gebied zijn, behalve een archeologische verwachtingswaarden, geen waarden aanwezig. Op de gronden is een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit het Neolithicum en lage verwachting voor archeologische resten uit de Brons- en IJzertijd. Het gebied bevat verder geen waarden.

2.1.3 Functies en gebruik in het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein De Plaspoelpolder. In het plangebied hebben de gronden in de bestaande situatie de functie bedrijventerrein. Verder hebben de wegen binnen het plangebied de functie verkeer.

In het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd, zoals bedrijven die actief zijn in de verkoop en reparatie van motorvoertuigen, een aannemer in civiel werk en een gemeentewerf. Maar ook personal trainers, een kookstudio en gespecialiseerde maakindustrie. Verder is er een aantal woningen binnen het gebied aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

Het Havenkwartier transformeert naar een gemengd werk-woongebied. Een gemengd werk-woongebied profiterend van het water en goed aangesloten op de omgeving. Waar fase 0 en 1 feitelijk de randen vormen van het plangebied, vormt fase 2 het hart van het Havenkwartier. Fase 2 zal ook verder transformeren naar een werk-woongebied. Bedrijvigheid blijft behouden. Deze transformatie voor dit deel van het Havenkwartier is beschreven in het addendum (RV 025 047). In datzelfde raadsbesluit van november 2025 is ook besloten tot het schetsontwerp van de openbare ruimte en de haven. Dit is verder in deze paragraaf op hoofdpunten beschreven.

In fase 2 zullen, veel meer dan in de voorgaande fasen, de waterkanten aan de haven benut worden. Ook vormt fase 2 de ontbrekende schakel in de gebiedsontwikkeling; de openbare ruimte kan worden gecompleteerd, andere woningtypes zoals eengezinswoningen kunnen worden toegevoegd aan het palet, de doorsteek kan worden doorgetrokken en de kwaliteiten van functiemenging kunnen hier worden gerealiseerd. Net als elders in het Havenkwartier kunnen bestaande bedrijven blijven en ingepast worden in de planvorming. De planvorming zal binnen deze kaders worden opgepakt door eigenaren en/of initiatiefnemers. De kaders in dit wijzigingsplan geven aan waarbinnen een ontwikkeling kan worden voorgesteld.

In het Ontwikkelkader Havenkwartier is vastgelegd over de fasering dat na fase 0 en 1, fase 2 richting besluitvorming zal gaan. In het Ontwikkelkader is aangegeven dat Fase 2 gaat pas richting besluitvorming als fase 1 voldoende op gang is, t.w. voor meer dan de helft van het oppervlak van fase 1 zijn besluiten over planologische procedures genomen door de raad. Aan deze voorwaarde is voldaan. Dit onderscheid had ten doel om eerst een samenhangend gebied met de leegstaande kantoren en terreinen te ontwikkelen en functionerende bedrijven hun bedrijfsvoering te kunnen laten voortzetten. Fase 0 betrof de pioniersfase; de eerste initiatieven ontstonden en leidden tot meer tot verdere verkleuring van het gebied. Fase 1 bestond

met name uit de aanpak van de leegstaande kantoren. Dit plan ziet op fase 2 en de openbare ruimte en de haven van het gehele Havenkwartier.

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van fase 2 is het Ontwikkelkader Havenkwartier (maart 2021) van toepassing. Er is een aantal aanvullingen ten opzichte van het kader die ook in fase 2 gelden. Hiertoe is besloten in het addendum (november 2025). De volgende stedenbouwkundige eigenschappen zijn onverkort van toepassing:

- Bouwen in de rooilijn – het Havenkwartier maakt een helder onderscheid tussen de structuur van de openbare ruimte en de meer vrije invulling van de bouwvelden. De overgang tussen beide wordt gemaakt middels een rooilijn.
- Iedere ontwikkeling zorgt voor publiek toegankelijke of openbare ruimte – de kavels die worden ontwikkeld staan 20% van het oppervlak af aan publiek toegankelijke ruimte. Hierdoor wordt de openbare ruimte groter en gevarieerder. De aangeduide gebieden in onder meer figuur 10 en 23 (rode stippellijnen) zijn indicatief en zijn in de gebiedspaspoorten een ontwerpopgave.
- De bouwhoogte wordt gemaximeerd tot het bouwplafond – een denkbeeldig oplopend vlak van 12m hoog bij de Prunuskade en ca 50m ter plaatse van het Sijthoffgebouw bepaalt de maximale hoogte van gebouwen. Binnen fase 2 loopt de bouwhoogte daarmee op van ca. 12 tot 48 m.
- Functiemenging – het Havenkwartier moet een gemengd werk- en woongebied worden. Werken en wonen bestaan naast elkaar en, in bepaalde gevallen, boven elkaar.
- Zittende bedrijven kunnen blijven en hun activiteiten voortzetten. De vuurwerkhof vormt hierop een uitzondering.

Verder volgt de herontwikkeling van fase 2 de plankaart zoals deze is opgenomen in het Ontwikkelkader Havenkwartier. Dit houdt in dat langs het water van de Lange Haven een zone van 13m vrij blijft van bebouwing ten gunste van een openbare kade. Ook met de Doorsteek van oost naar west (van Rijn-Schiekanaal richting Oud Rijswijk) zal in de plannen rekening gehouden worden.

Afwijkingen ten opzichte van het Ontwikkelkader

Op een aantal punten wordt bewust afgeweken van het Ontwikkelkader. Ten eerste wordt afgeweken van de invulling van het woningprogramma. In fase 2 zal 1/3 van de woningen bestaan uit sociale huur, 1/3 uit betaalbare woningen en 1/3 uit dure woningen. Ten tweede is de stimuleringsregeling (ontwerpregels uit het Ontwikkelkader Havenkwartier) al verwerkt in de gebiedspaspoorten. Ook de openbare ruimte en programma liggen daarin vast. Voor fase 2 wordt een groot deel namelijk al ingericht als openbare ruimte, met name door de voortzetting van de autovrije kade, de openbare doorsteek en de verbrede Koopmansstraat. Het programma binnen het gebiedspaspoort is vastgelegd, evenals het bouwplafond. Dit bouwplafond representeert de maximale hoogte. Deze is dus niet te doorbreken voor nieuwbouw.

Het voorgestelde programma past in zijn geheel binnen het bestaande bouwplafond. Daarnaast valt fase 2 in zijn geheel niet in de 'Etalagezone', waar Rijswijk zich tentoonstelt en het gezicht van de stad wordt gevormd. Ook valt fase 2 buiten de zogenoemde 'concentratiegebieden' van het hoogbouwbeleid van Rijswijk waar hoogbouw gewenst is. Al deze redenen maken dat hoogbouw boven het bouwplafond in fase 2 niet wenselijk en nodig wordt geacht. Dit houdt in dat nergens hoger dan het bouwplafond zal worden gebouwd. Differentiatie binnen het bouwplafond wordt gemaakt in overleg met supervisor. De bebouwing is in fase 2 dus niet alleen lager omdat het bouwplafond lager ligt dan in fase 0 en 1, maar ook omdat hierop geen uitzonderingen worden gemaakt. Daarnaast kan in fase 2 wonen en werken naast elkaar in een gebouw (werken in de plint) of naast elkaar in gebouwen (dus werkgebouw en vervolgens een woongebouw).

Afmetingen en programma

Het mogelijke programma in fase 2 moet aan verschillende eisen voldoen.

Allereerst het amendement; het minimaal behouden van alle m² bedrijfsruimte, het toevoegen van de nodige voorzieningen en het toevoegen van maximaal 500 tot 700 woningen.

De provincie ziet verder toe op de uitvoering van het compensatieplan, behorende bij het Woonwerkakkoord. Dit betekent concreet dat alle m² bedrijfsruimten van milieucategorie 3.1 en 3.2^[2] (inclusief buitenruimte) in het Havenkwartier behouden moet blijven. Daarnaast is in de provinciale verordening opgeno-

^[2] Milieucategorie 3.1 en 3.2 is een term uit de Wro, maar zal soortgelijk worden ingepast onder de Omgevingswet.

men dat 2/3 van de woningen betaalbaar^[3] moet zijn, waarvan 1/3 sociale huurwoningen^[4]. Het gemeentelijk beleid strookt met de parkeernormen uit de provinciale verordening. Daarnaast eist ook het Rijk conform de toegekende WBI-subsidie 50% betaalbare woningbouw.

Voor bedrijfsruimte is rekening gehouden met het aantal vierkante meters in de verschillende milieucategorieën. Daarnaast zijn bestaande bedrijven die (op dit moment) hebben aangegeven te willen blijven gearceerd aangegeven. Deze metrages zijn meegerekend in het programma. Hierdoor blijven de metrages altijd gegarandeerd. Verder is er ruimte, naast deze milieucategorie 3.1 en 3.2, voor milieucategorie 1 en 2. Ook is het verzoek om rekening te houden met 10% betaalbare bedrijfsruimte. Dit is belangrijk voor de diversiteit aan type bedrijfsruimte en de behoefte vanuit de markt. Betaalbare bedrijfsruimte kent geen harde definitie en hangt samen met de lokale markt. De verwachting is dat dit een huurprijs van maximaal 95 €/m² bvo (prijsspeil 2025) zal zijn. Met de initiatiefnemer wordt concreet bekeken en besproken wat de mogelijkheden zijn en onder welke voorwaarden dit kan. Hiermee komt er ruimte voor het midden- en kleinbedrijf.

Voor wonen is ook de differentiatie binnen de gemeente en het Havenkwartier van belang. Door de provinciale (en rijks)eisen ligt die differentiatie grotendeels vast. Verder is het vanuit de differentiatie van belang om wat grotere (grondgebonden) woningen te ontwikkelen. Deze zijn in de gebiedspaspoorten langs de kade van de lange haven gesitueerd.

Voor voorzieningen is aangesloten bij de raadspresentatie voorzieningen, waarbij een wijk- en ontmoetingscentrum in het Havenkwartier als wens is opgenomen. In het Havenkwartier is al veel gepland: in fase 1 de mogelijkheid voor een huisarts, tandarts en fysiotherapeut. Een sportschool staat gepland. Een sporthal, de Altis, zit aan de overzijde van de Burgemeester Elsenlaan. Uitbreiding van scholen en opvang zijn in de Omgevingsvisie in basis voorzien bij bestaande locaties. In fase 2 wordt daarom rekening gehouden conform de in de presentatie aangegeven norm van 63 m² per 1.000 inwoners wat resulteert in 250 m² bvo voorzieningen. Ook zijn horeca-activiteiten mogelijk in het Havenkwartier, waarbij voor horeca is aangegeven dat dit op twee kwadranten kan met elk een maximaal oppervlak van 300m² bvo. Hotels in fase 2 zijn in beginsel niet toegestaan. Ruimtelijk moet verder rekening worden gehouden met een oppervlakte aan parkeren op eigen terrein en aan minimaal één wijktransformatiestation per kwadrant.

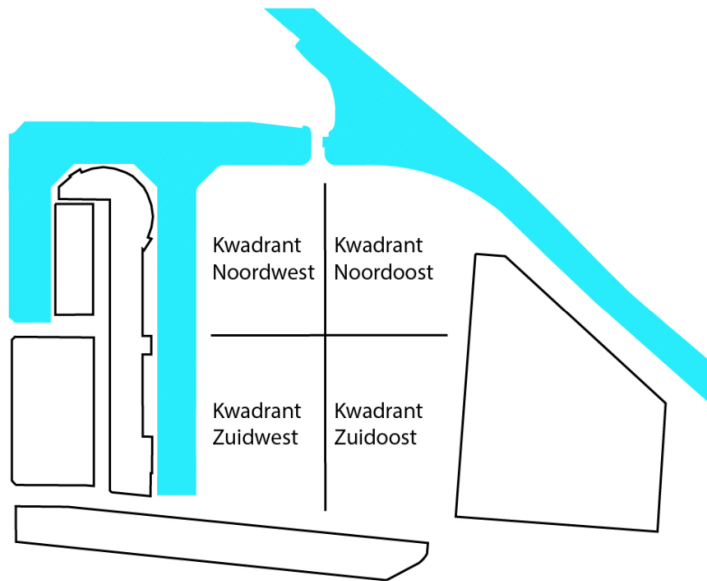
Dit maakt dat voor fase 2 een programma ontstaat:

	werken						wonen							voorzieningen		parkeren		trafo's
	bedrijfs- ruimte (m2 bvo) ¹	waarvan 3.1 (m2 bvo)	waarvan 3.2 (m2 bvo)	waarvan 3.1 (m2 buiten- ruimte)	waarvan 3.2 (m2 buiten- ruimte)	parkeren werken ²	bvo wonen ³	sociale huur ³	betaal- baar ³	duur (apparte- ment) ³	duur (een- gezins- woning) ³	Totaal aantal woning- en ³	parkeren wonen ³	bvo voorzien- ingen ³	parkeren voorzien- ingen ³	toekom- stig gevraagd openbaar gebied ^{3,4}	aantal	
gebied																		
Noordoost	8.800	0	1.397	0	1.397	123	11.360	53	53	24	0	130	112	0	0	236	42	
Zuidoost	12.600	0	2.018	0	867	176	19.400	80	80	55	0	215	191	50	1	369	52	
Zuidwest	11.600	510	0	0	0	162	22.540	60	88	47	30	225	226	100	2	594	24	
Noordwest	9.900	830	0	6.855	0	139	10.680	28	0	25	40	93	110	100	2	250	14	
Totaal	42.900	1.340	3.415	6.855	2.264	601	63.980	221	221	151	70	663	639	250	4	1.448	132	

<

^[3] Betaalbare woningen zijn huurwoningen met een maximale aanvangshuur ≤ € 1.000 prijspeil 2020 en/of koopwoningen met een maximale koopprijs van € 405.000,-, welke onder voorwaarden € 435.000,- kan zijn.

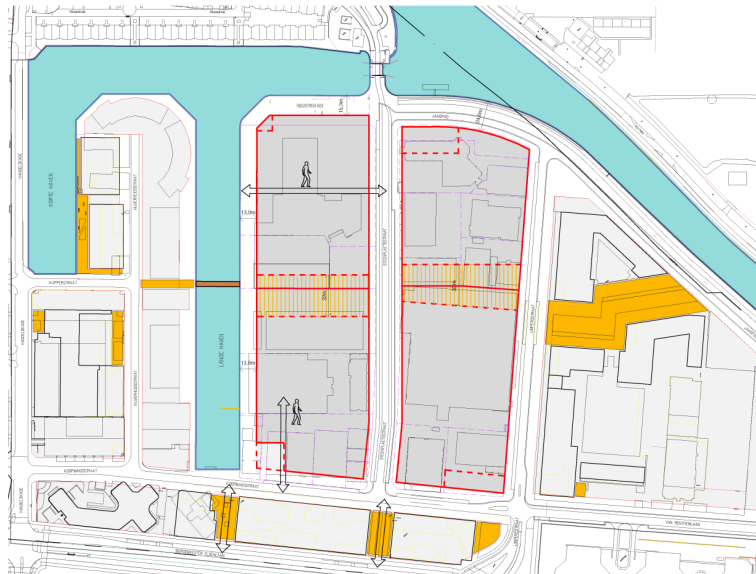
^[4] Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huuroslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd.



Figuur 9: kwadranten fase 2

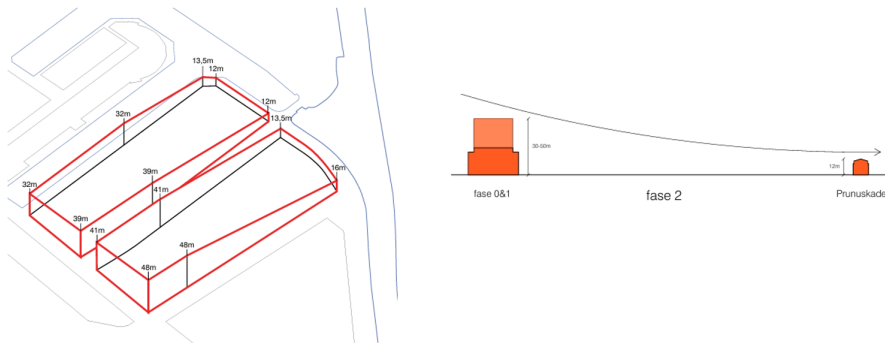
Uitwisseling tussen kwadranten binnen fase 2 is mogelijk, mits alle betrokken partijen in een kwadrant dit met elkaar overeenkomen. De verwachting is dat de ontwerpen voor elk kwadrant met het projectteam Havenkwartier en vervolgens ook onder begeleiding van de supervisor tot een wenselijk en haalbaar initiatief kunnen worden ontwikkeld.

Van de percelen in fase 2 is bij aanvang van de planvorming al een deel bestempeld als openbare ruimte. Hieronder valt de kade langs de Lange Haven en de Doorsteek.



Figuur 10: openbare en publiek toegankelijke ruimte (incl doorsteek) in geel

Het bouwplafond heeft een hoogte van 12 m in de noordwestpunt en loopt op tot ca. 48,5m in de zuidoosthoek.



Figuur 11: Bouwplafond Fase 2 als overgang tussen Fase 0+1 en woonbuurten.

Door Fase 2 loopt de Steenplaetsstraat, de enige straat in het gebied. Aan de randen liggen de haven, de Koopmansstraat, de Limpergstraat en het Jaagpad/ Industriekade. Het profiel van de straten zal worden verbreed om ruimte te maken voor fietsers, voetgangers, groen en lineaire regentuinen conform het standaardprofiel uit het Ontwikkeldkader.

De bedrijven in het gebied zijn verschillend van aard; groot, klein, van kantoorachtig tot echte maakbedrijven. Voor zittende bedrijven is met name de inpasbaarheid van de milieucirkels (waar onder geluid) een belangrijk thema voor de planontwikkeling. In de illustratieve uitwerking is het voorgenomen programma ingepast. Dit betreft zowel werken als wonen. Uitgangspunt is dat elk bedrijf dat wil blijven kan blijven. Uitzondering hierop is De Rijswijkse Vuurwerkhof (Koopmansstraat 5). Deze wordt niet geschikt geacht als functie in een werk-woongebied. Er moet voor de andere bedrijven bij de planvorming rekening worden gehouden met de geluidcontouren. Dit betekent dat met deze contouren ontworpen moet worden; dat kan alleen als er goede afstemming is tussen burens onderling en de nodige maatregelen worden getroffen om werken en wonen naast elkaar te laten bestaan. Door samenwerking onderling kunnen ook betere en effectievere ruimtelijke oplossingen worden getroffen; denk daarbij aan parkeeroplossingen. Gezamenlijk is dat vaak effectiever te organiseren dan ieder voor zich. Samenwerken in een kwadrant om tot herontwikkeling te komen is daarmee randvoorwaardelijk.

Samenwerken

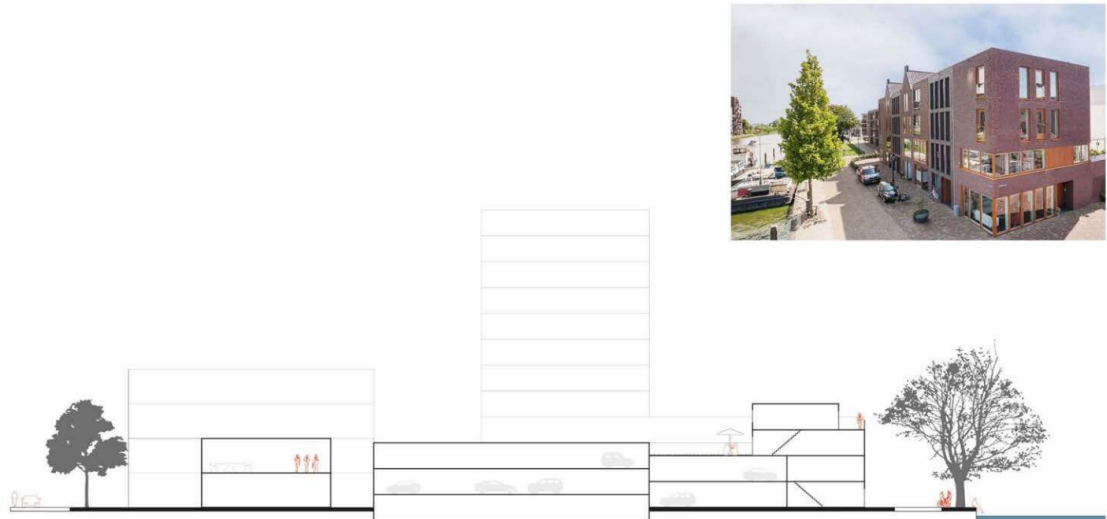
Gekozen is voor een werkwijze waarop in vier kwadranten het gebied herontwikkeld kan worden. De kwadranten worden gescheiden door de Steenplaetsstraat en door de Doorsteek. Door de percelen binnen een kwadrant in gezamenlijkheid te ontwikkelen ontstaat een overzichtelijk speelveld waarin de belangen van de (zittende) bedrijven kunnen worden gewogen en waarin een bepaalde optimalisatie kan ontstaan van programma (wonen en werken). De locatie-eigenschappen worden op deze manier het beste benut zonder dat een teveel aan afhankelijkheden over het gehele plangebied ontstaat.

Voor elk van de kwadranten is een programmamix van werken, wonen, voorzieningen en parkeren vastgesteld. De verschillen tussen de kwadranten zijn terug te leiden tot verschillen in omvang (niet alle kwadranten zijn even groot), ligging (alle kwadranten kennen unieke locatie-eigenschappen) en tenslotte de aanwezigheid van zittende bedrijven. Een kwadrant-specifieke set aan programmatische eigenschappen is op die manier gecreëerd waarbinnen ook naar een gezonde balans van 'zoet en zuur' is gezocht. Binnen de grenzen van de mogelijkheden is op die manier recht gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van elk kwadrant.

Ruimtelijke zonering

De combinatie werken en wonen is niet altijd even eenvoudig vorm te geven. Vanuit de positieve benadering is gezocht naar de beste functionele clustering, waarbij zowel bedrijvigheid als woningbouw van elkaar profiteren en tegelijk voldoende eigen interne samenhang en kritische massa genereren.

Op die manier is een onderliggende zonering benoemd waarin de woningbouw hoofdzakelijk langs de waterkant is voorzien en de bedrijvigheid aan de Steenplaetsstraat, Koopmansstraat en de Limpergstraat. De bijzondere locatie-eigenschappen zoals verblijven aan het water en de goede bereikbaarheid van bedrijven is op die manier het beste gegarandeerd. Daar bovenop is een aantal plekken benoemd waar woningbouw een toegevoegde waarde kan hebben. Het zijn plekken van verblijf, verbinding en oriëntatie waar omgevingskwaliteit en (sociale) veiligheid extra tellen. De kop van de Veraartlaan bij binnenkomst van het Havenkwartier en de hoeken van de Doorsteek zijn van dergelijke plekken en als zodanig aangemerkt op de plankaart.



Figuur 12: referentie autovrije kade met 'grondgebonden' woningen

Het wonen is dus hoofdzakelijk langs het water voorzien en het werken langs de Steenplaatsstraat. Met 'wonen aan de straat' wordt bedoeld dat met name grondgebonden en rijwoningen zijn voorzien aan de kade langs het water. Bij behoud van het pand aan het Jaagpad 1, wordt bedoeld om woningen georiënteerd aan het water mogelijk te maken; dit kunnen in het bestaande gebouw ook appartementen zijn in overleg en na advies van de supervisor. Met de Doorsteek als wandelroute wordt een extra kruising met fietsverkeer op de Steenplaatsstraat voorkomen. De gebouwen langs de Koopmansstraat en de Limpergstraat zijn straten met zowel werken als wonen, net als de overzijde van deze straten.

Gebiedspaspoorten Fase 2

De doelstellingen voor de herontwikkeling van Fase 2 zijn zowel programmatisch als ruimtelijk vastgelegd in gebiedspaspoorten. Per kwadrant is een dergelijk paspoort opgesteld. Het paspoort bestaat uit een gelaagde tekeningen waarin programma, zonering, openbare ruimte en bouwhoogte zijn vastgelegd. Aanvullend zijn stedenbouwkundige accenten benoemd. Dit zijn plekken met een uitzonderlijke ligging en betekenis waar de planontwikkeling vraagt om stedenbouwkundige verbijzondering die recht doet aan de bijzondere locatie-eigenschappen. Extra hoogte (binnen het hoogte plafond), alzijdigheid, kleurstelling en architectonische expressie zijn middelen om uitdrukking te geven aan de bijzonderheid. Een bijzonderheid die bovendien bijdraagt om van het Havenkwartier (fase 2) een leefbare en gevarieerde werk-woonomgeving te maken waarin bedrijven en bewoners zich thuis voelen. Voor de ruimtelijke invulling wordt naast de kaders uit dit wijzigingsplan, ook verwezen naar het Ontwikkelkader Havenkwartier en het bijbehorend Ruimtelijk kader en het addendum.

Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte in het Havenkwartier is een schetsontwerp opgesteld. Hierin wordt de openbare ruimte in het Havenkwartier zo ontworpen dat vanaf het begin zichtbaar is dat kwaliteit centraal staat – ook al vindt de ontwikkeling geleidelijk en langdurig plaats – en waarin een divers gebruik mogelijk is door het combineren van wonen, werken en verblijven. De kernwaarden bij de openbare ruimte zoals deze in het schetsontwerp Havenkwartier zijn meegenomen, betreffen:

- Versterking structuur openbare ruimte;
- Contact met het water;
- Pleinen, plekken en verbindingen;
- Relatie gebouwen en openbare ruimte en contact met de straat;
- Pocketplaatsen;
- Klimaatadaptief en natuurinclusief;
- Openbare ruimte en als utilitaire machine.

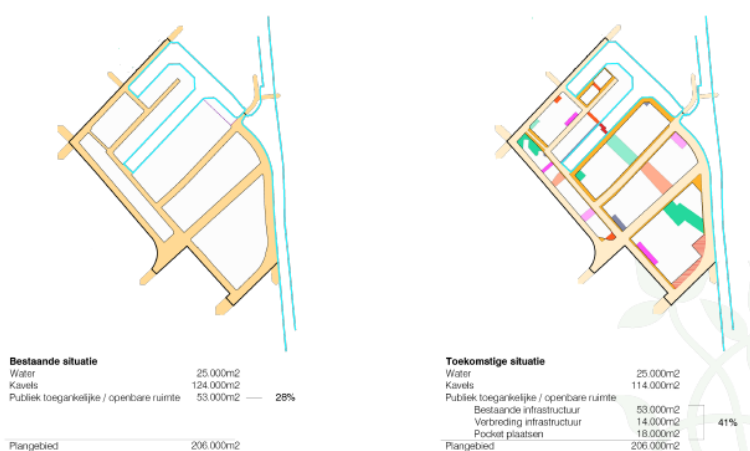
De uitwerking voor 'Groen' in de ontwerpwijziging omgevingsplan hanteert de navolgende uitgangspunten:

- Meer en beter beleefbaar groen en water;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk groen toevoegen;
- Straten voorzien van lineaire regentuinen en boombeplanting dan wel plantvakken;
- Pocketplaatsen zorgen voor groene uitstraling rondom gebouwen;
- Beplanting versterkt de sfeer.

De focus ligt daarom op een duidelijke en herkenbare structuur, met behoud van de bestaande structuur rond de havenbekkens, vergroening van de openbare ruimte en verbeterde verbindingen binnen en buiten het gebied. De wegen blijven goed toegankelijk en bereikbaar met grotere voertuigen.

De openbare ruimte draagt bij aan de identiteit van het gebied, met een robuust, industrieel karakter. De aansluiting tussen de gebouwen en de openbare ruimtes en straten is zorgvuldig uitgewerkt. Daarbij is veel aandacht voor natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en het versterken van de biodiversiteit, bijvoorbeeld door het toepassen van groene kades, waterdoorlatende verharding en het integreren van ecologische voorzieningen. Daarnaast wordt de openbare ruimte functioneel ontworpen voor het rijden en parkeren van auto's en fietsen, de logistiek van bedrijven en bezorgdiensten en andere voorzieningen zoals afvalinzameling, verlichting, riolering, kabels en leidingen.

In het ontwerp is nadrukkelijk ruimte gemaakt voor bijzondere plekken die de ruimtelijke kwaliteit verhogen. De kop van de havens worden ingericht als een levendige verblijfsplek, met ruimte voor ontmoeting en publieksvoorzieningen in de plint. Ook de entree van het Havenkwartier krijgt een uitnodigend karakter. De figuren hieronder illustreren de toekomstige maat en uitstraling van de openbare ruimte. Op de uiteindelijke realisatie van de openbare ruimte wordt door de supervisor toegezien.

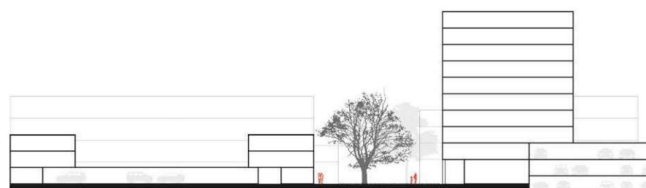


Figuur 13 : toename openbare ruimte gehele Havenkwartier



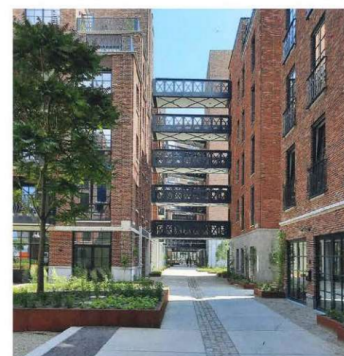
Figuur 14 : referentiebeelden toekomstige openbare ruimte

Een voetgangersverbinding tussen Rijn-Schiekanaal, over de lange haven, richting oud-Rijswijk maakt het gebied direct aantrekkelijk voor ommetjes wandelen: de Doorsteek (zie figuur 15). In fase 2 wordt ook die 'doorsteek' mogelijk gemaakt in de gebiedspaspoorten. Deze doorsteek kan alleen gerealiseerd worden als kwadranten tot ontwikkeling komen. De maat van de doorsteek varieert naar gelang van de transformatie en naar gelang van behoud van bestaande bebouwing. Het is in elk geval een rustige wandelroute met ruimte voor verblijven en spelen. Als verlengstuk van het openbaar gebied als verblijfsgebied bestaat de mogelijkheid om het Elsenburg bos te bezoeken dat te bereiken is vanuit het plangebied via de onderdoorgang van de A4. Het integrale schetsontwerp voor de openbare ruimte is opgenomen in de bijlagen.



Figuur 15: referentie 'doorsteek'; wandelroute met ruimte voor verblijven en spelen

Havens



Ook voor de havens is een schetsontwerp opgesteld. Het ontwerp van de haven in het Havenkwartier vormt een fundamenteel onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De haven wordt niet alleen gezien als functioneel water, maar ook als openbare ruimte die bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving.

De haven krijgt een hoogwaardige, natuurinclusieve inrichting als uitgangspunt, zoals ook verankert in het Groenbeleid Rijswijk. Dit komt tot uiting in de aanleg van groene drijvende eilanden en het integreren van ecologische voorzieningen zoals nestgelegenheden, vispaaiplaatsen en biodiverse beplanting. Dit zorgt eveneens voor een verbetering van de waterkwaliteit. Door het toepassen van deze maatregelen wordt niet alleen de ecologische waarde van het gebied vergroot, maar wordt ook ingespeeld op de noodzaak tot waterberging en hittestressreductie in het licht van klimaatverandering, geheel in lijn met de Rijswijkse Adaptatiestrategie en Aanpak voor Klimaatverandering (RAAK 2023-2030) en het lokale convenant klimaat adaptief bouwen.

Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met de functionele eisen van de haven, zoals het waarborgen van een minimale vaarbreedte en -hoogte, om te kunnen faciliteren in vaste ligplaatsen en voor de verhuur van sloepjes. De positionering van ligplaatsen en aanlegvoorzieningen wordt zorgvuldig afgestemd op het behoud van zichtlijnen, de toegankelijkheid van de oevers en de integratie met de omliggende openbare ruimte. Hiermee draagt de haven bij aan de identiteit, aantrekkingskracht en toekomstbestendigheid van het Havenkwartier als stedelijk werk- woongebied aan het water.

Aan de haven is in het Ontwikkeldkader ruimte gereserveerd voor horecagelegenheden met terras. In het terrassen- en stallingsbeleid is specifiek rekening gehouden met de mogelijkheid van terrassen op het water, waarmee deze als een verlengstuk van de openbare ruimte in het Havenkwartier kunnen functioneren. Naast de horecaterrassen zijn in de openbare ruimte diverse verblijfplekken aangewezen waar bewoners en bezoekers kunnen recreëren en ontspannen. Deze plekken worden zo vormgegeven dat het water niet uitnodigt tot zwemmen, bijvoorbeeld door het toepassen van een duidelijke waterafscheiding of het creëren van alternatieve vormen van waterbeleving. Zo wordt er bij de kop van de lange haven, kinderen de mogelijkheid geboden om op een veilige en aantrekkelijke manier met water te spelen, zonder dat direct contact met het water wordt gestimuleerd. Denk hierbij aan het draaien aan knoppen waardoor er een kleine fontein of bedriegertje aan gaat. Zo ontstaat een gevarieerd en uitnodigend waterfront, waar horeca, recreatie en spelen op een vanzelfsprekende manier samenkomen en de verblijfskwaliteit voor alle gebruikers wordt versterkt. De figuren hieronder illustreren de toekomstige maat en uitstraling van de openbare ruimte. Op de uiteindelijke realisatie van de haveninrichting wordt door de supervisor toegezien. Het integrale schetsontwerp voor de haven en openbare ruimte is opgenomen in de bijlagen.



Figuur 16 : referentiebeelden toekomstige situatie

2.3 Toetsing aan het omgevingsplan

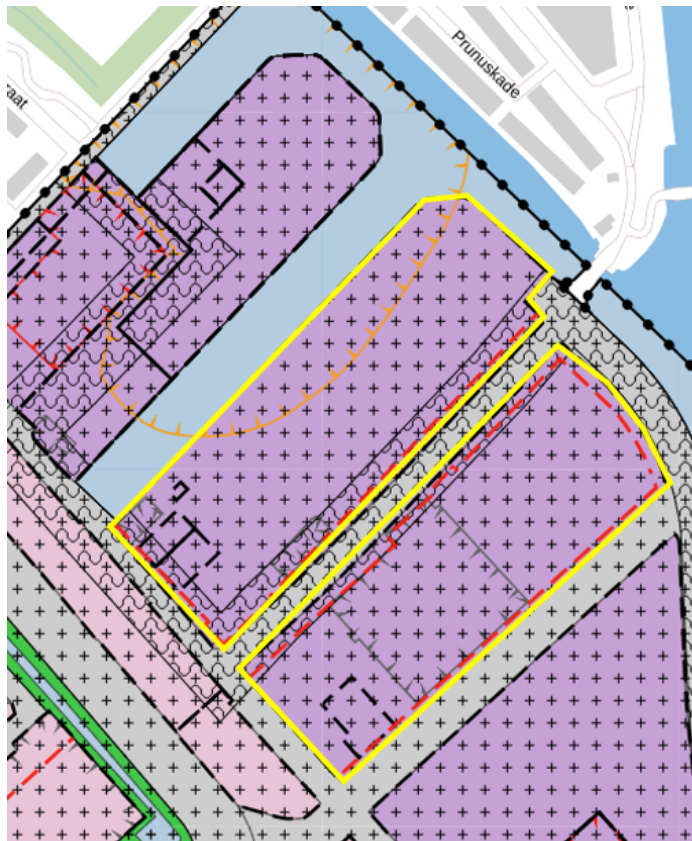
Op de gronden is het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk van toepassing. Het omgevingsplan van de gemeente bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen.

Op de gronden zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening', vastgesteld op 29 augustus 2013.
- 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk', vastgesteld op 12 juni 2018.
- 'Paraplubestemmingsplan wonen Rijswijk', vastgesteld op 12 december 2023;
- 'De Havenmeester', vastgesteld op 17 december 2024.

Bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening'

Conform bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening' hebben de gronden de functie 'Bedrijventerrein'. De openbare ruimte heeft de functie 'Verkeer - 3' en het water heeft de functie 'Water'. Tevens is de functie 'Waarde - Archeologie' van toepassing.



Figuur 17 Uitsnede bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening' (bron: Regels op de kaart)

Op de meeste gronden geldt de functie 'Bedrijventerrein'. Op deze gronden zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan en bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor delen van het plangebied zijn specifieke aanduidingen waarmee specifieke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m. Langs de Steenplaatsstraat geldt binnen het plangebied verder nog 'Waterstaat - Waterkering', waarmee de gronden mede bedoeld zijn voor de instandhouding en het beheer van waterstaatsdoeleinden. Op het gehele plangebied ligt verder een archeologische waarde. De 'Waarde - Archeologie' beschermt en zorgt voor het behouden van de archeologische waarden in de gronden.

De bestaande wegen in het plangebied hebben de functie 'Verkeer - 3'. Deze functie is bedoeld voor erf-toegangswegen en verblijfsgebieden. Infrastructurele kunstwerken zoals bruggen zijn ook toegelaten, net als voorzieningen zoals bermen, parkeerplaatsen, waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

Het water van de insteekhaven heeft de functie 'Water'. Deze functie is logischerwijs bedoeld voor water, kunstwerken zoals een brug, waterhuishoudkundige voorzieningen, een brug, voorzieningen ten behoeve van het afmeren van recreatievaartuigen en verkeer te water.

Bestemmingsplan 'parapluherziening parkeernormering Rijswijk'

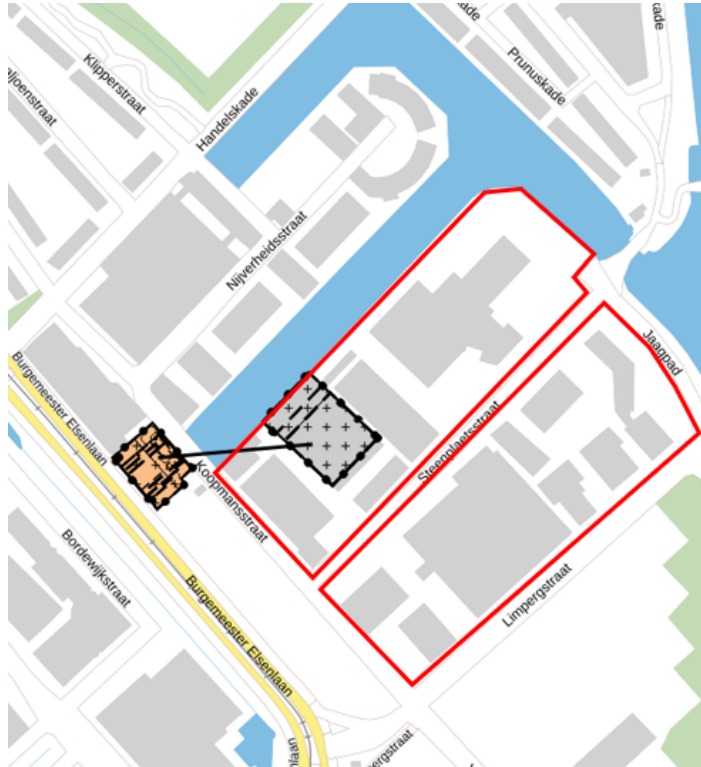
Deze parapluherziening bevat regels over parkeren en zorgt ervoor dat in alle gemeentelijke ruimtelijke plannen een toereikende regeling voor het parkeren is opgenomen. Het bestemmingsplan stelt dat strijdig gebruik in ieder geval het voorzien in onvoldoende parkeergelegenheid is. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning geldt verder een voorwaardelijke verplichting waarbij voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen 2011 of diens rechtsopvolger. Daarnaast is afwijken hiervan onder voorwaarden mogelijk.

Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan wonen Rijswijk'

Met het paraplubestemmingsplan worden de regels voor 'wonen' en 'bed & breakfast' in een aantal bestemmingsplannen herzien.

Bestemmingsplan 'De Havenmeester'

Conform het bestemmingsplan 'De Havenmeester' hebben de gronden, die zijn gelegen binnen het plangebied' de functie 'Verkeer'



Figuur 18 Uitsnede bestemmingsplan 'De Havenmeester' (bron: Regels op de kaart)

Op het deel van de gronden dat aan het water is gelegen, geldt verder een functieaanduiding 'verblijfsgebied'. Op het deel van de gronden dat het meest richting de Steenplaatsstraat is gelegen, geldt een functieaanduiding 'parkeergarage'. Op de gronden is het verder toegestaan om bermen, beplanting, geluidwerende voorzieningen, erftoegangswegen en verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen. Dit gebruik is ondergeschikt aan het verblijfsgebied en de parkeergarage.

Verder ligt er op de gronden een archeologische waarde. De 'Waarde – Archeologie' beschermt en zorgt voor het behouden van de archeologische waarden in de gronden.

Voorgenomen wijziging

Conserverend deel

De wijziging van het omgevingsplan bestaat enerzijds uit het conserveren van de huidige activiteiten en anderzijds uit een ontwikkelgericht deel. Voor het conserveren van de huidige activiteiten worden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan die relevant zijn overgenomen. De activiteiten die op dit moment worden verricht en die dus met het conserverende deel van het omgevingsplan worden beschermd, zijn reeds toegestaan op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, mede bestaande uit de bestemmingsplannen 'Plaspoelpolder, 1e algehele herziening' en 'De Havenmeester'.

Ontwikkelgericht deel

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een transformatie van een werkgebied naar een gemengd werk-woongebied. Het toelaten van meer woningen en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte worden niet volledig toegelaten door de regels van de bovengenoemde bestemmingsplannen die onderdeel zijn van het gemeentelijk omgevingsplan.

Om die reden worden de regels van het omgevingsplan door middel van deze omgevingsplanwijziging gewijzigd. Na die wijziging is het voortzetten van bestaande bedrijfsactiviteiten (behoudens de Rijswijkse Vuurwerkhall) en de voorgenomen transformatie naar een gemengd werk-woongebied mogelijk.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid (en eventuele instructieregel)

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) omvat het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. De NOVI is een instrument onder de Omgevingswet en kenmerkt zich door een aanpak waarin samenhang, integraliteit en samenwerking met andere overheden en maatschappelijke organisaties. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Daarnaast is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes opgenomen: combineren boven enkelvoudig gebruik, afwenteling van negatieve ruimtelijke consequenties voorkomen en sturen op identiteit en kenmerken van een gebied.

Relatie tot ontwikkeling

Het planvoornemen sluit goed aan bij de NOVI-prioriteit om ruimte te bieden voor klimaatadaptatie en energietransitie. Er wordt sterk ingezet op vergroening, waterberging, klimaatadaptatieve inrichting en natuurinclusief bouwen. Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd en er is aandacht voor duurzame energievoorziening.

Ook op het gebied van duurzaam economisch groeipotentieel scoort het plan positief. Door functiemenging – het combineren van wonen en werken – ontstaat een levendig gebied waar bestaande bedrijven worden behouden en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd. De toevoeging van betaalbare bedrijfsruimte en een gevarieerd woningaanbod (sociaal, betaalbaar en duur) versterkt de economische vitaliteit en maakt het gebied aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen.

De prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's' wordt ingevuld door te investeren in een hoogwaardige openbare ruimte, goede voorzieningen (zoals een wijkcentrum, sport en zorg), en een veilige, toegankelijke leefomgeving.

Tot slot wordt ook de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied meegenomen, ondanks de stedelijke ligging. De relatie met het omliggende landschap en water is een belangrijk uitgangspunt. De haven wordt ontwikkeld als hoogwaardige, ecologische openbare ruimte, met aandacht voor waterveiligheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Samenvattend laat het planvoornemen zien dat er sprake is van een integrale aanpak waarin duurzaamheid, economische ontwikkeling, leefbaarheid en toekomstbestendigheid hand in hand gaan. Het planvoornemen is in lijn met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB'S)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de AMvB's die invulling geeft aan de Omgevingswet. Het Bkl stelt onder andere omgevingswaarden en instructieregels. Artikel 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat de instructieregels uit afdeling 5.1 van toepassing zijn op het stellen van regels in het omgevingsplan.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;

- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouw-categorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Relatie tot ontwikkeling

Bij een wijziging van het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de instructieregels van het Bkl. Hieronder worden de voor de onderhavige ontwikkeling relevante instructieregels beschouwd.

Paragraaf 5.1.2 Waarborgen van veiligheid

Conform artikel 5.7 dient het omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit in acht te nemen bij een (zeer) kwetsbaar gebouw of locatie. Het plangebied is niet gelegen in een plaatsgebonden risicocontour.

Op grond van het Bal gelden brand-, explosie- en gifvolkaandachtsgebieden. Verder geldt op grond van artikel 5.14 dat een brand- en voorschriftengebied in het omgevingsplan wordt aangewezen voor een brand- en explosieaandachtsgebied. Het aanwijzen van dergelijke voorschriftengebieden is alleen verplicht als zeer kwetsbare gebouwen worden toegelaten. Een dergelijk voorschriftengebied is voor het Havenkwartier niet noodzakelijk. Wel is het op grond van artikel 5.15 Bkl noodzakelijk dat een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied rekening houdt met de kans op overlijden van een groep personen of meer per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongeval, veroorzaakt door een activiteit. In paragraaf 4.9.2 van deze motivering staat beschreven hoe hiermee rekening wordt gehouden.

Paragraaf 5.1.3 Beschermen van de waterbelangen

Artikel 5.37 van het Bkl vereist dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en betrekken van waterbeheer. In paragraaf 4.12 van deze motivering is de weging van het waterbelang opgenomen.

Paragraaf 5.1.4 Beschermen van gezondheid en van het milieu

Paragraaf 5.1.4 stelt regels over de bescherming van de gezondheid en van het milieu. De artikelen 5.50 tot en met 5.54 stellen regels over luchtkwaliteit. Deze zijn alleen van toepassing bij de aanleg of wijziging van een wegtunnelbuis, de aanleg van een autoweg of autosnelweg en binnen bepaalde aandachtsgebieden. Het plangebied valt niet binnen een dergelijk aandachtsgebied.

Verder worden regels gesteld over geluid door activiteiten. Het omgevingsplan houdt rekening met geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Verder dient een omgevingsplan rekening te houden met het geluid door wegen en spoorwegen op geluidgevoelige gebouwen en geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Voor het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied worden regels gesteld in het omgevingsplan. In paragraaf 4.5 van de motivering is het aspect geluid verder beschouwd.

In artikel 5.98i e.v. van het Bkl staan instructieregels die van toepassing zijn op het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. In het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk zijn reeds regels opgenomen over het bouwen en gebruiken van bodemgevoelige gebouwen. Ook zijn regels opgenomen met betrekking tot nazorg zoals bedoeld in artikel 5.98n van het Bkl.

Paragraaf 5.1.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Artikel 5.29g van het Bkl stelt dat rekening moet worden gehouden met de behoefte van de stedelijke ontwikkeling met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.3 is de ladder voor duurzame verstedelijking beschouwd.

In een omgevingsplan dient verder rekening te worden gehouden met het belang voor het behoud van cultureel erfgoed. In het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig. In

de omgeving is wel cultureel erfgoed aanwezig. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed. Paragraaf 4.2 van deze motivering bevat een beschouwing van archeologie en cultuurhistorie.

Paragraaf 5.1.6 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Paragraaf 5.1.6 bevat een aantal reserveringsgebieden waarbinnen toekomstige ontwikkelingen van het Rijk zijn beoogd. Hiermee wordt voorkomen dat onwenselijke ontwikkelingen daar plaatsvinden.

De A13 is in de buurt van het plangebied aangewezen als een reserveringsgebied voor autoweg of autosnelweg. Het plangebied is niet gelegen in het reserveringsgebied. Het plangebied is verder ook niet gelegen in een zoekgebied voor de aanleg van een buisleiding dan wel in een reserveringsgebied buisleiding van nationaal belang.

Er gelden verder nog een aantal regels met betrekking tot landsverdediging en nationale veiligheid. Deze gelden voor bijvoorbeeld militaire terreinen. Deze regels zijn niet van toepassing op het plangebied. Ook valt het plangebied niet binnen locaties voor waarborging van grootschalige elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrale en hoogspanningsverbinding.

Paragraaf 5.1.7a Gebruik van bouwwerken

Artikel 5.161c van het Bkl bepaalt dat een omgevingsplan regels kan stellen over te realiseren woningbouwcategorieën. Als er regels worden gesteld over te realiseren woningbouwcategorieën, dan dient in het omgevingsplan ook de instandhouding van deze woningbouwcategorieën te worden geborgd. De regels van de wijziging van het omgevingsplan stellen regels over woningbouwcategorieën en instandhoudingstermijn.

Paragraaf 5.1.8 Bevorderen van toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Artikel 5.162 van het Bkl bepaalt dat bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de openbare ruimte rekening moet worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. De openbare ruimte van het Havenkwartier wordt gekenmerkt door groenere en verkeersveilige straten en meer autovrije en autoluwe straten. Dit verhoogt de verkeersveiligheid van personen met functiebeperking in de openbare ruimte. Verder worden er meer verblijfsgebieden gerealiseerd. Daarnaast wordt een extra doorsteek voor langzaam verkeersroutes en en verschillende pleintjes aangelegd. Verder worden stoepen verbreed en wordt een duidelijk voetgangersdomein gecreëerd. Dit draagt bij aan de mobiliteit en de veiligheid van personen met een functiebeperking.

Het planvoornemen is in lijn met het Besluit kwaliteit leefomgeving.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling een motivering op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

- Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehavenlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
- Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - Op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - Nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

- Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Relatie tot ontwikkeling

Uit jurisprudentie volgt dat elke ontwikkeling van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Havenkwartier fase 2 betreft de realisatie van 663 nieuwe woningen, circa 4.100 m² aan bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 en 250 m² aan voorzieningen.

De toevoeging van circa 4.100 m² bruto vloeroppervlak voor bedrijvigheid past binnen het huidige bestemmingsplan. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen voor dit onderdeel van het plan. Daarnaast bedraagt de toevoeging aan voorzieningen 250 m². Dit ligt onder de landelijke ondergrens van 500 m² die geldt voor het uitvoeren van een laddertoets bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor deze omvang aan voorzieningen is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet vereist.

Woningbehoefteraming (WBR 2021)

De grote regionale woningbehoefte blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR). De Woningbehoefteraming 2019 ging nog uit van 57.420 woningen in de periode 2020 tot 2030. Uit de Woningbehoefteraming 2021 blijkt dat in de regio Haaglanden (waar Rijswijk deel van uitmaakt) in de periode 2021 tot en met 2030 nog 80.900 woningen nodig zijn. De regionale woningbehoefte komt circa 23.500 woningen (41%) hoger uit dan de prognose uit 2019.

Woningmarktafspraken regio Haaglanden

De gemeenten in Haaglanden hebben met de in Haaglanden opererende woningcorporaties en de Provincie Zuid-Holland afgesproken Nieuwe (regionale) woningmarktafspraken op te stellen. Deze afspraken gaan over de woningbouwopgave van de afzonderlijke gemeenten in deze regio voor de periode 2019 t/m 2029 en specifiek over voldoende betaalbare woningvoorraad. De inzet van Rijswijk is om in de periode 2019 t/m 2029 ruim 5.700 woningen toe te voegen. Het regionale Tussenakkoord waarin de aantallen woningen voor alle gemeenten is vastgelegd is ondertekend in december 2021.

Rijswijk is een compacte gemeente met maar weinig open ruimte. Qua woningvoorraad heeft de gemeente een echt stedelijk karakter: veel gestapelde bouw, een meer dan gemiddelde huurvoorraad en een grote doelgroepenvoorraad. Rijswijk richt zich de komende jaren meer op de middendure koop- en huursegmenten en op het duurdere marktsegment. De consequentie van dit beleid is dat de doelgroepenvoorraad procentueel zal afnemen zoals in lijn met de regionale doelstelling en in lijn met het 'meer evenwichtscenario'

Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (Regionale woondeal)

De Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (regionale woondeal) is op 7 maart 2023 ondertekend door provincie, colleges van gemeenten in de regio Haaglanden, de minister van VRO en bestuurders van woningcorporaties. De ontwikkeling van woningen op Havenkwartier fase 2 is in deze realisatieagenda opgenomen op de lijst van projecten waar tot en met 2030 meer dan 200 woningen worden gerealiseerd.

De 663 woningen worden gerealiseerd met een verdeling van 2/3e betaalbaar, waarvan 1/3 sociale huurwoningen. Vanwege de verschillende woningtypen en -groottes zullen verschillende doelgroepen hiervan gebruik kunnen maken. De ontwikkeling draagt hiermee met name bij aan de behoefte aan (midden)dure en koopwoningen in de regio Haaglanden en provincie Zuid-Holland.

Beschrijving behoefte overige stedelijke functies

In het Havenkwartier is behoefte aan een gemengd werk-woongebied, waar meer dan alleen woonfuncties plaats hebben. Dit is noodzakelijk voor de leefbaarheid.

Het Ontwikkelkader Havenkwartier (2021) heeft reeds de behoefte beschreven aan een multifunctioneel gebied waarin ruimte is voor wonen, werken en ontspannen. Er is sprake van grote leegstand van bedrijfspanden in de Plaspoelpolder en in het Havenkwartier, waardoor het noodzakelijk is te kijken naar andere functies/mogelijke invullingen. Gelet op de grote woningbehoefte is transformatie en het toevoegen van woningen gewenst. De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om, als onderdeel van de versterking van de Plaspoelpolder, het Havenkwartier te transformeren van een monofunctionele bedrijvenlocatie met veel

leegstand tot een aantrekkelijke plek waar het goed werken, wonen en verblijven is. Dat wil de gemeente doen door woningen te bouwen, de openbare inrichting sterk te verbeteren en het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken voor ondernemers. Dit is mogelijk door woningen toe te voegen en diverse niet-woonfuncties toe te staan.

Voorliggende ontwikkeling voegt 663 woningen toe en biedt tegelijkertijd een grote impuls in de openbare ruimte. Er wordt een groter gebied openbaar toegankelijk en dit wordt groen en aantrekkelijk ingericht. Daarnaast is er ruimte voor ongeveer 250 m² aan voorzieningen en wordt er in totaal circa 4.100 m² bedrijvigheid toegevoegd in milieucategorie 1 en 2.

3.2 Provinciaal beleid (en eventuele instructieregel)

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland visie is op 20 februari 2019 door de Provinciale Staten vastgesteld en op 1 april 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Zuid-Holland vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale omgevingsbeleid en biedt een strategische blik op de gehele fysieke leefomgeving. De provincie kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar nodig.

De provincie heeft 7 vernieuwingsambities geformuleerd die dienen als stip op de horizon:

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

Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling van Havenkwartier fase 2 sluit aan bij de zeven vernieuwingsambities uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, zoals vastgesteld door de Provinciale Staten op 20 februari 2019. Het plan draagt bij aan een gezonde, veilige en toekomstbestendige leefomgeving door in te zetten op klimaatadaptieve maatregelen, vergroening en natuurinclusief bouwen. De gebiedsontwikkeling stimuleert duurzame mobiliteit via een autoluwe inrichting en goede fiets- en wandelverbindingen, en voorziet in aardgasvrije nieuwbouw en bodemenergie, waarmee wordt bijgedragen aan de transitie naar schone energie. Door functiemenging en het behoud van bestaande bedrijven wordt de economische vitaliteit versterkt, terwijl het woningbouwprogramma met aandacht voor sociale kwaliteit en openbare ruimte aansluit op de ambitie voor sterke steden en dorpen. Tot slot wordt participatie actief toegepast, waarmee het plan ook voldoet aan de ambitie om samen te werken aan Zuid-Holland.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) is 15 december 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten en per 1 januari 2024 is in werking getreden. In de verordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling passend is of gebiedsvreemd.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen betrokkenheid van de provincie.
- Afwijkingen van de aard en schaal raken mogelijk wel provinciale doelen of belangen.
- Afhankelijk van de ruimtelijke impact onderscheiden we inpassingen, aanpassingen en transformaties.

In de ZHOV wordt gewerkt met kwaliteitskaarten. De integrale kwaliteitskaart geldt voor de gehele provincie. Daarnaast worden beschermings-categorieën onderscheiden, waar onder voorwaarde van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn. Door kwetsbaarheid of authenticiteit van het gebied zijn er wel extra voorwaarden van toepassing.

Relatie tot ontwikkeling

De omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland bestaat uit direct werkende regels en instructieregels. Direct werkende regels gelden, zoals de naam reeds doet vermoeden, direct bij het verrichten van een activiteit. Deze regels behoeven niet meer te worden opgenomen in het omgevingsplan. Instructieregels stellen regels voor een bevoegd gezag en gelden bijvoorbeeld wanneer een bevoegd gezag regels stelt in het omgevingsplan. Dit kan betekenen dat een bevoegd gezag extra regels op dient te nemen in het omgevingsplan of bepaalde aspecten uitgebreider dient te motiveren.

Voor de onderhavige ontwikkeling wordt hieronder ingegaan op de relevante instructieregels.

Grondwaterkwaliteit

Paragraaf 7.3.5 gaat over grondwaterkwaliteit. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw. Een grondwatergevoelig gebouw betreft een bodemgevoelig gebouw (5.98g Bkl) of elk ander gebouw of gedeelte van een gebouw dat geheel of gedeeltelijk de bodem raakt, voor zover de oppervlakte van het gedeelte van het gebouw dat de bodem raakt ten minste 50 m² bedraagt. Een bodemgevoelig gebouw is conform artikel 5.98g Bkl een gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn, een woonschip of een woonwagen. De ontwikkeling maakt, gelet op bovenstaande definitie, bodemgevoelige gebouwen mogelijk. Een grondwatergevoelige locatie is onder andere een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw mogelijk is conform het omgevingsplan. De ontwikkeling maakt het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op een grondwatergevoelige locatie mogelijk. Dit is in het conserverende deel overigens ook reeds het geval.

Op grond van artikel 7.29 van de omgevingsverordening dient in een omgevingsplan te worden bepaald dat het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie alleen is toegestaan als is aangetoond dat er geen sprake is van een verontreiniging van het grondwater. Het onderzoek bestaat uit een bodemonderzoek, zoals bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Bal, of het overleggen van een beschikking krachtens artikel 29 jo 37 lid 1 Wet bodembescherming waarin is vastgesteld dat het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of bij een mogelijke verspreiding van een verontreiniging, geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is. Dit kan achterwege worden gelaten als de locatie in het omgevingsplan is aangewezen als een locatie waar een verdenking van verontreiniging van het grondwater, als bedoeld in artikel 7.30 van de omgevingsverordening, redelijkerwijs is uit te sluiten.

Indien uit het onderzoek, die verplicht dient te worden uitgevoerd wanneer een omgevingsvergunning voor het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie wordt aangevraagd, blijkt dat er sprake is van een verontreiniging, dient het omgevingsplan, conform artikel 7.31 van de omgevingsverordening, te bepalen dat een risicobeoordeling grondwaterkwaliteit, als bedoeld in paragraaf 3.4.2 van de omgevingsverordening, benodigd is. Deze risicobeoordeling kan achterwege blijven als de bron van verontreiniging van het grondwater zich niet (langer) in de vaste bodem van de grondwatergevoelige locatie bevindt. Indien uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een zak- of drijfslag, dan is deze uitzondering niet van toepassing (artikel 7.31 lid 2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening). Een risicoanalyse behoeft ook niet te worden uitgevoerd als de verontreiniging het gevolg is van een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie of een restverontreiniging na het uitvoeren van grondwatersanering die is opgenomen in een evaluatieverslag conform artikel 3.141e van de omgevingsverordening of artikel 39c van de Wet bodemsanering (artikel 7.31 lid 3 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening).

Het omgevingsplan dient verder sanerende maatregelen verplicht te stellen bij het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie. Het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie dient in het omgevingsplan meldingsplichtig te worden gesteld indien het bouwen van een dergelijk gebouw op een dergelijke locatie niet reeds vergunningplichtig is gesteld. Verder dient het omgevingsplan, in het geval van significante grondwaterverontreiniging, regels te stellen over het moment waarop een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie in gebruik kan worden genomen.

In paragraaf 5.2.39 van het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk is reeds een regeling opgenomen voor het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw. Dit artikel stelt een vergunningplicht in voor het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw. Daarbij geldt dat ook de regels met betrekking tot het saneren van de bodem, zoals bedoeld in paragraaf 7.3.5.2 van de omgevingsverordening, ter uitvoering van een bronaanpak reeds in het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze regeling is van toepassing binnen de gehele gemeente Rijswijk waardoor met wijziging van het omgevingsplan niet regels gesteld hoeven te worden ten aanzien van het bouwen van grondwatergevoelige gebouwen op grondwatergevoelige locaties.

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

Artikel 7.41a van de omgevingsverordening bepaalt dat in een omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de risico's van klimaatverandering, waaronder wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte en risico's van bodemdaling.

Indien het omgevingsplan een of meer gebouwen met een totale vloeroppervlakte van 1.000 m² of meer mogelijk maakt, worden, conform artikel 7.41aa van de omgevingsverordening, daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betrokken. Hierbij worden tevens de risico's van klimaatverandering, energiehuishouding van gebouwen, toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten, de mogelijkheden tot beperking van de emissies van NO_x en CO₂ in de bouw- gebruiksfase, het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen, het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving betrokken. In artikel 23.20 van het omgevingsplan zijn regels opgenomen over klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 stelt de provincie instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Deze regels zijn, conform het toepassingsbereik van artikel 7.41b, van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Artikel 7.43a bepaalt vervolgens dat een omgevingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toelaat als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit wordt rekening gehouden met de beschermingscategorie en het gebiedstype, het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling en de relevante richtpunten zoals genoemd in bijlage IX onder A.

Op de gronden van de onderhavige ontwikkeling geldt geen beschermingscategorie zoals opgenomen in artikel 7.42 van de omgevingsverordening. Aan deze beschermingscategorieën zijn in artikel 7.42 lid 4 tot en met 6 gebiedstypen gekoppeld.



Figuur 19 uitsnede van kaart 16 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën van de Omgevingsverordening

Verder dient rekening te worden gehouden met de soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling. De omgevingsverordening onderscheidt drie soorten van ruimtelijke ontwikkeling, namelijk inpassing, aanpassing en transformatie. Onderhavige ontwikkeling betreft inpassen. Het gebied is op dit moment uitsluitend bedoeld voor bedrijvigheid. De functie binnen het gebied wijzigt naar een werkwoonegebied. Er is echter geen sprake van een nieuw stedelijk gebied.

Stedelijke ontwikkelingen

Paragraaf 7.3.8 van de omgevingsverordening stelt regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Het gaat om de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailvoorziening of andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. In het onderhavige geval is er sprake van een dergelijke ontwikkeling.

Regionale behoefte

Artikel 7.44 van de omgevingsverordening stelt dat een omgevingsplan, waarin een nieuwe ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk wordt gemaakt, rekening houdt met de afgestemde regionale behoefte. In paragraaf 3.3 wordt de onderhavige ontwikkeling getoetst aan de regionale afspraken die de regionale behoefte representeren.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 lid 1 van de omgevingsverordening is daarnaast opgenomen dat in de motivering van een omgevingsplan in dient te worden gegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Bkl wanneer het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In paragraaf 3.1.2 is reeds getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningdichtheid

Artikel 7.45b van de omgevingsverordening stelt dat als een omgevingsplan een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt, dan wordt rekening gehouden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en wordt bijgedragen aan een goede woon- en leefomgeving.

Bereikbaarheid

Verder stelt artikel 7.45c van de omgevingsverordening dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid. Dit betekent dat onderzoek nodig is naar de gevolgen van de ontwikkeling voor het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk. De beschouwing van de bereikbaarheid van het gebied is opgenomen in paragraaf 4.7.

Biologische diversiteit

Daarnaast dient een omgevingsplan de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit te betrekken (artikel 7.45ca van de omgevingsverordening). De provincie verwacht dat gemeenten aan bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen actief de natuur betrekken. De provincie heeft de 'Handreiking Versterken biodiversiteit bij stedelijke ontwikkelingen Provincie Zuid-Holland' opgesteld voor de praktische toepassing van de invulling van dit artikel.

Parkeernorm sociale huur

De omgevingsverordening bepaalt in artikel 7.45f dat een omgevingsplan, die voorziet in nieuwe sociale huurwoningen, moet voorzien in maximaal 0,7 autoparkeerplaatsen per sociale huurwoning. Van deze norm mag worden afgeweken als er lokaal regels of beleid voor parkeren is vastgesteld die is gebaseerd op het autobezit per woningtype of woonoppervlak. Indien er sprake is van de bouw van sociale huurwoningen, dan dient te worden voldaan aan deze parkeernorm. Voor huurwoningen met een oppervlakte van minder dan 50 m² gebruiksoppervlakte is rekening gehouden met een norm van 0,6 parkeerplaatsen per woning.

Functiemenging en meervoudig ruimtegebruik

De omgevingsverordening bepaalt in artikel 7.45h dat een omgevingsplan, dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen of bedrijven, rekening houdt met de moeilijkheden voor functiemenging en meervoudig ruimtegebruik. De onderhavige ontwikkeling betreft een werk- woongebied. Dit betekent dat functies binnen het Havenkwartier zullen worden gemengd. Verder zal bebouwing op de begane grond kunnen bestaan uit bedrijven, terwijl wonen op de verdiepingen van bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor is er binnen het Havenkwartier tevens sprake van meervoudig ruimtegebruik.

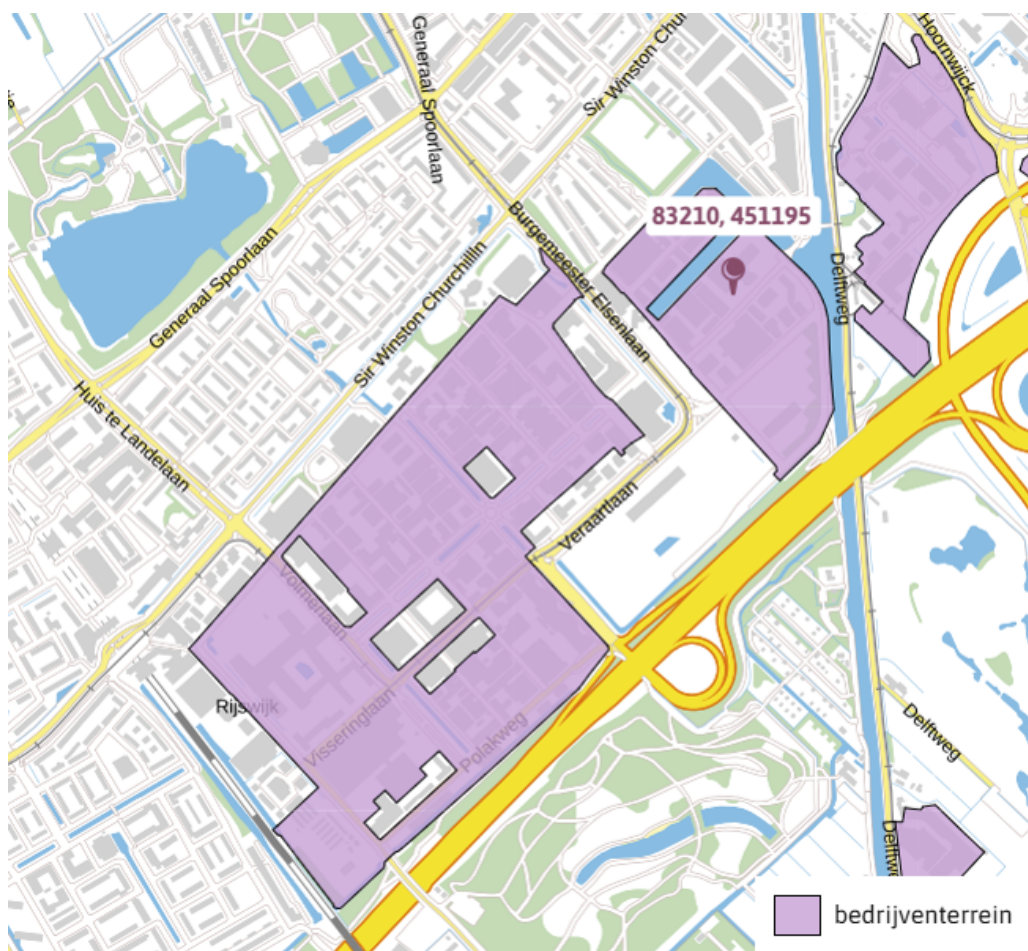
Wonen

Paragraaf 7.3.8a worden regels gesteld die van toepassing zijn op ontwikkelingen die wonen mogelijk maken. Een omgevingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer dient te voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen dienen 25 jaar in stand te worden gehouden.

Er is volgens artikel 7.47a van de omgevingsverordening sprake van voldoende sociale huurwoningen wanneer minimaal 1/3 sociale huurwoningen zijn dan wel minimaal hetgeen hiervoor is vastgesteld in het afgestemde regionale woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. In totaal worden er 663 woningen gerealiseerd. In totaal worden 221 sociale huurwoningen gerealiseerd, namelijk 53 in kwadrant Noord-Oost, 80 in kwadrant Zuid-Oost, 60 in kwadrant Zuid-West en 28 in kwadrant Noord-West. Van de woningen die binnen het Havenkwartier Fase 2 mogelijk worden gemaakt zal, gelet op bovenstaande aantallen, 1/3 sociale huurwoningen betreffen. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste uit de omgevingsverordening. De komst van sociale huurwoningen is in de regels geborgd.

Bedrijven

Paragraaf 7.3.11 bevat instructieregels die van toepassing zijn op bedrijventerreinen, watergebonden bedrijventerreinen en nieuwe te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het plangebied is in de omgevingsverordening aangeduid als bedrijventerrein en als watergebonden bedrijventerrein.



Figuur 20 uitsnede kaart 19 Bedrijventerreinen van de omgevingsverordening



Figuur 21 uitsnede kaart 19 Watergebonden bedrijventerrein van de omgevingsverordening

Op grond van artikel 7.52 lid 1 dient op een bedrijventerrein bedrijven te worden toegelaten met de grootste mogelijke gebruikruimte voor geluid en geur per bedrijf. Lid 4 stelt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, hetgeen hier aan de orde is, in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe dient te staan. Voorheen bevond zich hier een betonmortelcentrale. Deze is reeds gesloopt en planologisch gesaneerd. Feitelijk is er geen watergebonden bedrijvigheid meer. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de provinciale verordening hiermee bij de eerst volgende wijziging in overeenstemming wordt gebracht.

Op grond van lid 5, 6 en 7 is het mogelijk om functiemenging of functiewijziging toe te staan in een omgevingsplan. Lid 5 staat functiemenging toe met bedrijfswoningen, tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en andere functies ondersteunend aan het profiel van het bedrijventerrein. De ontwikkeling gaat verder dan voornoemde functies.

Lid 6 maakt functiewijziging mogelijk. Het moet dan gaan om een bedrijventerrein met lage milieucategorieën (zoals opgenomen in de publicatie bedrijven- en milieuzonering VNG), de beschikbare ruimte voor bedrijven moet per saldo gelijk blijven door meervoudig ruimtegebruik en de activiteiten dienen bij te dragen aan de opgaven van energietransitie, circulaire economie of klimaatadaptatie. Op grond van het geldende omgevingsplan, welke mede bestaat uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Dit leidt ertoe dat deze regeling niet van toepassing is op het ontwikkelgebied.

In lid 7 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid maakt het mogelijk om op een bedrijventerrein een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang, er geen reële andere mogelijkheden zijn en compensatie van de toegevoegde functies van het bedrijventerrein is verzekerd.

Het zwaarwegende belang is tweeledig. Aan de ene kant is er sprake van een tekort aan woningen in Nederland. Dit geldt ook voor de gemeente Rijswijk. Het bouwen van woningen is dan ook van groot belang. Anderzijds kampt het bedrijventerrein met veel leegstand. Dit betekent dat waardevolle gronden binnen het gebied ongebruikt blijven. Het belang van woningen en het tegengaan van leegstand leidt

ertoe dat er sprake is van een zwaarwegend belang om het gebied te ontwikkelen. Daarbij verdwijnen de bedrijven niet, maar wordt een werk-woongebied gerealiseerd. Het principe van meervoudig ruimtegebruik wordt hier dan ook toegepast. Juist door de leegstand is het gebied uitermate geschikt om te ontwikkelen. De bestaande bedrijven kunnen binnen het gebied blijven bestaan. Daarbij geldt wel dat voldaan moet worden aan de geluidruimte die is vastgelegd in het geluidregister.

In het bestuurlijk Woon-werkakkoord tussen de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Delft en Rijswijk is afgesproken dat in de transformatiegebieden Havenkwartier en Kessler Park en omgeving wonen mag worden toegevoegd en 'feitelijk compenseren per peildatum 1-1-2021' mag worden toegepast. Daartoe is voor het Havenkwartier een compensatieplan opgesteld en overeengekomen met de provincie Zuid-Holland (bijlage 2 bij deze motivering). In dit compensatieplan is ervan uitgegaan dat alle bedrijvigheid met milieucategorie 3.1 en 3.1 in het gebied behouden blijft. Daaruit blijkt dat in het Havenkwartier 1.340 m² milieucategorie 3.1 moet worden behouden en 3.415 m² van milieucategorie 3.2 en de bijbehorende buitenruimte bij de bedrijven. De m2 bvo aan bedrijvigheid zijn opgenomen als minimale m2 bvo die behouden moeten blijven in het geval sprake is van transformatie. Hiermee wordt, in combinatie met naastgelegen transformatie van Sijthoff, voldaan aan de eisen van het compensatieplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Strategie werklocaties 2019-2030

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

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

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

Relatie tot ontwikkeling

Transformatie van het Havenkwartier naar een multifunctionele werkwoonlocatie is regionaal afgestemd op grond van de Strategie Werklocaties MRDH en de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling van woningen, met ook bedrijfsruimten en voorzieningen, geeft invulling aan de regionale ambities van verduurzaming en functiemenging (in het gebied Plaspoelpolder) en past uitstekend in de geformuleerde strategie van herstructurering van bestaande bedrijfslocaties. Plaspoelpolder (inclusief Havenkwartier) is specifiek aangemerkt als transformatielocatie, van bedrijventerrein naar een mix van werken en wonen.

3.3.2 Groeiagenda Zuid-Holland

De Groeiagenda Zuid-Holland, opgesteld door de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) in 2021 is een actie- en investeringsagenda van 80 overheden, bedrijven en kennisinstellingen in Zuid-Holland.

Deze agenda omvat het volgende:

- Het doel is 40% van de nationale CO2-reductie te realiseren door de industrie en chemie te verduurzamen.
- Het doel is om 200.000 woningen te bouwen en zo in twintig jaar 25% van de nationale woningbouw-opgave te realiseren.
- Het doel is over tien jaar 12% extra economische groei in onze regio te realiseren en 120.000 nieuwe banen.

- Het doel is het vernieuwen van bedrijvigheid door middel van innovatie, digitalisering, verduurzaming en nieuwe technologieën. Werkenden helpen we door middel van omscholing aan nieuwe banen.

Relatie tot ontwikkeling

Het plan draagt hieraan bij door ruimte te bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven, het toevoegen van betaalbare bedrijfsruimte en het stimuleren van functiemenging tussen wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast wordt ingezet op circulaire en klimaatadaptieve maatregelen, zoals vergroening, waterberging en aardgasvrije nieuwbouw, waarmee het project bijdraagt aan de transitie naar een toekomstbestendige economie en leefomgeving.

3.3.3 Strategische Agenda MRDH 2023-2026

In de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) werken 21 gemeenten aan het vernieuwen van de economie en het verbeteren van de bereikbaarheid. De MRDH streeft naar meer welvaart en welzijn door samenwerking, verbeterde fysieke verbindingen en versterking van het economisch vestigingsklimaat. De Strategische Agenda 2023-2026 benadrukt het belang van brede welvaart.

De MRDH richt zich nu op vier regionale opgaven:

- Groei van de regio
- Vernieuwing van de economie
- Kwaliteit van de leefomgeving
- Herstel na de coronacrisis

Deze zijn vertaald naar zes concrete opdrachten.

- Investeren in bereikbaarheid
- Toekomstbestendige economie stimuleren
- Actieve en collectieve vormen van mobiliteit stimuleren
- Vernieuwen van de werklocaties
- Versterken van het regionale mobiliteitsnetwerk
- Herstellen van het Ov-systeem

Relatie tot ontwikkeling

Het plan draagt bij aan meerdere regionale opgaven, waaronder de groei van de regio en de kwaliteit van de leefomgeving, door functiemenging, woningbouw, vergroening en verduurzaming. Daarnaast wordt geïnvesteerd in een autoluwe inrichting en goede fiets- en OV-verbindingen, waarmee het project bijdraagt aan een toekomstbestendig mobiliteitsnetwerk. Ook sluit het aan bij de opdracht om werklocaties te vernieuwen en de economie te versterken via innovatie en duurzame bedrijvigheid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Rijswijk

De Omgevingsvisie Rijswijk: Gezonde buitenplaats in de metropool dient als integrale visie op de toekomst van de fysieke leefomgeving van Rijswijk. De visie vormt daarmee de leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit wordt vertaald in drie kernambities voor 2050:

- In 2050 is Rijswijk een groene, gezonde buitenplaats waar iedereen prettig en betaalbaar kan wonen, werken en recreëren.
- In 2050 is Rijswijk een klimaatbestendige stad. Stadsparken, de landgoederenzone en groene netwerken vormen een stadsbiotoop. Door natuurinclusief te bouwen, zorgvuldige inpassing van ontwikkelingen en investeringen in duurzame energie en warmte, is de stad straks voorbereid op de toekomst.
- In 2050 is Rijswijk een creatieve werkplaats voor de regio, waar innovaties worden toegepast en mensen passend werk vinden. De Plaspoelpolder speelt hierin een sleutelrol als broedplaats, met ruimte voor bedrijvigheid, wonen en verblijf op de vernieuwde campus.

De doelen die verbonden zijn aan de drie kernambities, zijn onderverdeeld in negen thema's.



Figuur 22 kernambities en thema's omgevingsvisie

Locatie plangebied werk-woongebieden

Voorliggend plangebied is in de omgevingsvisie daarnaast specifiek aangeduid als 'werkwoongebied': Aan de randen (behalve aan de kant van de snelweg) van de Plaspoelpolder vindt een geleidelijke transitie naar werk-woongebied plaats door het toevoegen van woningen. Er blijven dus ook bedrijven zitten. Het gaat om het Havenkwartier, Kessler Park, de Broodfabriek, Noordzijde en de Hof van Elsenburglocatie. De uitdaging in de werk-woon gebieden is het wonen en werken op elkaar af te stemmen op een zodanige manier dat sprake is van een prettig en gezond leefklimaat enerzijds en van voldoende speelruimte voor bedrijven anderzijds.

Voor het Havenkwartier vormt het Ontwikkelkader Havenkwartier (2021) het (gedetailleerde) kader voor de herontwikkeling naar een gemengd werk-woongebied. Dit is vervolgens aangevuld met het addendum Havenkwartier (2025).. Naast de hoeveelheid bedrijven en voorzieningen wordt ook ingegaan op randvoorwaarden en beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing, leefbaarheid in het gebied en een groenvisie.

Tot slot is voor de werk-woongebieden een afwegingskader opgenomen in de omgevingsvisie:

- Passend woon- en zorgaanbod: Aanvullend op het werken kan hier ook gewoond worden. Daarom verdient een passend woon- en zorgaanbod in dit gebiedstype extra aandacht.
- Gezonde leefomgeving: Door de combinatie van wonen en werken kennen deze gebieden meer reuring en daardoor mogelijk meer geluid, ook op momenten dat het in een rustige woonwijk stil is. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, rekening houdend met de belangen van de gevestigde bedrijven en de wettelijke kaders die de Omgevingswet biedt. Daarbij worden kansen benut om het leefmilieu te verbeteren.
- Leefbare en veilige wijken: Leefbaarheid en veiligheid zijn zowel in een werkomgeving als in een woonomgeving van belang.
- Zichtbare historie en ruimtelijke kwaliteit: Dit zijn werkgebieden die transformeren naar werkwoongebieden. Daarom is zeker aandacht voor de historie en de ruimtelijke kwaliteit, maar minder dan gemiddeld in Rijswijk.
- Groene stadsbiotoop: Een groene inrichting is belangrijk voor de uitstraling en voor het welzijn van de bewoners en werknemers. De groene inrichting draagt bij aan de biodiversiteit.
- Klimaatbestendige leefomgeving: Hittestress is een probleem op veel van de bedrijventerreinen, net als het bergen van water. Daarom krijgt dit prioriteit.
- Duurzame energievoorziening: Hier is de energietransitie kansrijk, omdat bijvoorbeeld veel bedrijven ruimte hebben om zonnepanelen op het dak te leggen en anderszins het vermogen hebben innovatief bij te dragen aan het opwekken van energie, het besparen van energie en de warmtetransitie. Dit geldt ook voor nieuwe woongebouwen.

- Innovatieve economie: Juist op de bedrijventerreinen moet de innovatieve en circulaire economie tot bloei komen. Op termijn moeten we hier ook de ruimte voor benutten. Hier kunnen alleen met het oog op de menging met wonen geen bedrijven in zware milieucategorieën gehuisvest worden.
- Goede bereikbaarheid: De woon-werkgebieden moeten goed bereikbaar zijn met in beginsel alle vervoersmodaliteiten. We streven een verschuiving na richting duurzame mobiliteit (STOMP-principe).

Relatie tot ontwikkeling

Voorliggend planvoornemen past binnen het ontwikkelkader Havenkwartier, zoals toegelicht in paragraaf 3.4.2.

Daarnaast draagt voorliggende ontwikkeling bij aan verschillende onderdelen uit het afwegingskader zoals opgenomen in de omgevingsvisie:

- Passend woon- en zorgaanbod: Het plan voorziet in een gemengd werk-woonmilieu met een gedifferentieerd woningaanbod, inclusief sociale huur, en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen zoals zorg en ontmoeting.
- Gezonde leefomgeving: Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door milieuzonering, geluidsonderzoek en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De inrichting is klimaatadaptief en natuurinclusief.
- Leefbare en veilige wijken: Het plan zet in op vergroening, autoluwe inrichting, sociale veiligheid en een hoogwaardige openbare ruimte, wat bijdraagt aan zowel leefbaarheid als veiligheid voor bewoners en ondernemers.
- Zichtbare historie en ruimtelijke kwaliteit: Hoewel cultuurhistorie in dit gebied minder prominent is, wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door stedenbouwkundige inpassing, hergebruik van structuren en aandacht voor de historische waterstructuur.
- Groene stadsbiotoop: Het plangebied wordt ten opzichte van de huidige situatie sterk vergroend.
- Klimaatbestendige leefomgeving: De groene inrichting draagt bij aan het verminderen van hittestress. Er wordt voldoende waterberging gerealiseerd op het gehele terrein van Havenkwartier fase 2. De provinciale eisen (convenant) op het gebied van vasthouden, vertraagd afvoeren en infiltratie worden opgevolgd.
- Duurzame energievoorziening: er wordt geen gebruik gemaakt van aardgas en er is ruimte voor bodemenergie en zonnepanelen.
- Innovatieve economie: Het plan biedt ruimte aan bestaande en nieuwe bedrijven, stimuleert functiemenging en meervoudig ruimtegebruik, en sluit zware milieucategorieën uit om een gezonde werk-woonbalans te behouden.
- Goede bereikbaarheid: Er wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Ontwikkelkader Havenkwartier voor wat betreft het onderdeel mobiliteit. Dit uitgangspunt is STOMP.

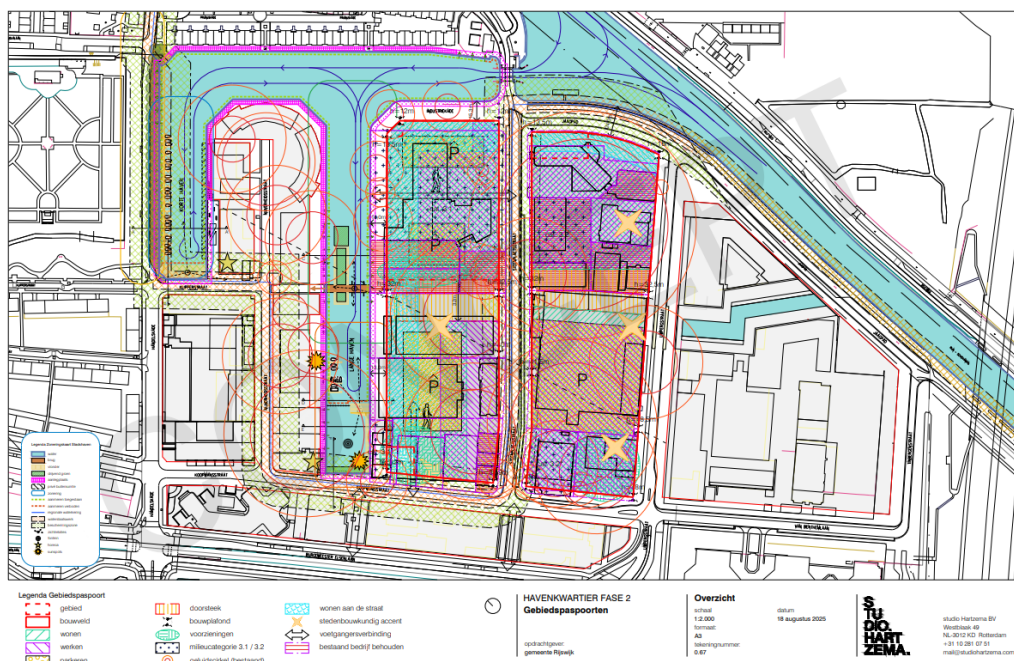
3.4.2 Ontwikkelkader + addendum

In maart 2021 heeft gemeente Rijswijk het Ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld. Dit is het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling. De gemeente Rijswijk benoemt daarin de ambitie om het Havenkwartier te transformeren van een verpauperde bedrijvenlocatie tot een aantrekkelijke plek waar het goed werken, wonen en verblijven is, als onderdeel van de versterking van de Plaspoelpolder. Dat wil ze doen door woningen te (laten) bouwen, de openbare inrichting sterk te verbeteren en het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken voor ondernemers. Naast extra groen tussen de gebouwen moet het water toegankelijk worden gemaakt om van te kunnen genieten. En ze wil een grote sprong voorwaarts maken in de thema's duurzaamheid, betreffende duurzame energievoorziening, klimaatadaptiviteit, mens- en natuurinclusiviteit, circulariteit en leefbaarheid. Zo ontstaat een uniek stuk Rijswijk.

Voor fase 2 is dit nog steeds van toepassing, maar aangevuld met het addendum. Dit addendum is vastgesteld door de raad in november 2025. De inhoud van het addendum is toegelicht in paragraaf 2.2. Het Ontwikkelkader Havenkwartier en het addendum zijn opgenomen in de bijlagen.

HAVENKWARTIER FASE 2

Gebiedspaspoorten

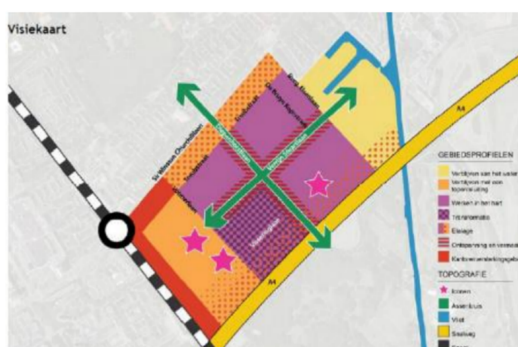


Figuur 23 Gebiedspaspoorten Havenkwartier fase 2

3.4.3 Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 + addendum

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

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



Figuur 24 Visiekaart Toekomstvisie Plaspoelpolder

Relatie tot ontwikkeling

Voorliggende ontwikkeling geeft direct invulling aan de ambitie om het Havenkwartier te transformeren tot een aangenaam verblijfsgebied met functies als wonen, werken, horeca en voorzieningen. De visie benoemt het Havengebied expliciet als transformatiegebied met het profiel “verblijven aan het water”.

waarbij levendigheid, sociale veiligheid en ruimtelijke kwaliteit centraal staan. Het plan sluit aan bij het streven naar een stedelijk interactiemilieu, waarin wonen, werken en verblijven hand-in-hand gaan. Door functiemenging, het verbeteren van de openbare ruimte en het versterken van de verbinding met de stad, draagt het plan bij aan een toekomstbestendige, duurzame en aantrekkelijke Plaspoelpolder.

3.4.4 Welstandsnota 2015 gemeente Rijswijk

Onder de Omgevingswet zijn regels voor de welstandstoets opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat in het Omgevingsplan. Deze regels schrijven voor dat een te verwachten ontwikkeling (bouwen van bouwwerken) niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, die zijn vastgelegd in een gemeentelijke welstandsnota. De gemeenteraad van Rijswijk heeft op 16 juni 2025 de welstandsnota 2015 vastgesteld waaraan wordt getoetst. Tot slot heeft de gemeente Rijswijk de samenstelling, inrichting en werkwijze van de commissie ruimtelijke kwaliteit in de verordening op de commissie ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

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

Relatie tot ontwikkeling

Het havenkwartier valt onder het reguliere welstandsniveau. Onder regulier welstandsniveau vallen gebieden waar bouwplannen minder ingrijpende gevolgen hebben. In het reguliere welstandsniveau gelden de algemene toetsingscriteria en zijn er specifieke objectcriteria (zie hieronder). De objectcriteria gaan over veel voorkomende (kleine bouwwerken) zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen. Alle ontwikkelingen worden wel aan de algemene toetsingscriteria getoetst.

Voor het Havenkwartier is een beeldkwaliteitsplan, een ruimtelijk kader, opgesteld om de gewenste beeldkwaliteit te definiëren. Dit beeldkwaliteitsplan is vervolgens vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van gemeente Rijswijk. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee het toetsingskader voor voorliggende ontwikkeling, en wordt in paragraaf 3.4.5 nader toegelicht.

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan van het Havenkwartier (2022)

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

Passages uit het beeldkwaliteitsplan

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

Het streven is naar gebouwen die sterk bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad op ooghoogte. Voor een aantrekkelijke omgeving is het wenselijk dat er een goede overgang gemaakt wordt tussen gebouwen en openbare ruimte. Wanneer gebouwen betrokken zijn op de straat wordt de omgeving meer aantrekkelijk, veilig en samenhangend. Zeker in watersteden is er een nauw verband tussen bebouwing en ruimte. Gebouwen maken de ruimte.

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

De hogere gebouwen zijn een toevoeging aan de basislaag met Rijswijkse hoogte. De hoge gebouwen zijn in principe alzijdig en slank. Van de hoogbouw wordt een bepaalde abstractie en ingetogenheid verwacht die bijdraagt aan lichtheid en schaalloosheid van de gebouwen.

Specifiek wordt gekeken naar de overgangen in de gevel. Van openbare ruimte naar plint, van plint naar basisvolume, van basisvolume naar toren en tenslotte de verticale beëindiging van de gebouwen. Hoe ingetogener de gebouwen hoe meer nadruk komt te liggen op deze overgangen. Hier verandert de ruimtelijkheid van het gebouw en ontstaan functionele en dus architectonische mogelijkheden. Op de overgangen kunnen accenten gemaakt worden in uitstraling, programma en volume.

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

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

Relatie tot ontwikkeling

Het Beeldkwaliteitsplan en het ruimtelijk kader Het Havenkwartier (2021) vormen het kader voor de adviescommissie Omgevingskwaliteit. Onderdeel hiervan vormt de welstandtoets. Met voorliggend planvoornemen is er rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan Het Havenkwartier 2021.

Het plan sluit aan op de kernprincipes van het Beeldkwaliteitsplan Het Havenkwartier, waaronder:

- Alzijdigheid van gebouwen: de gebouwen worden zodanig ontworpen dat ze van alle zijden een verzorgde uitstraling hebben.
- Samenhang en aantrekkelijke aanblik: door enkelvoudige volumes en zorgvuldige vormgeving van plinten en hoeken ontstaat een samenhangend straatbeeld dat ook van buitenaf aantrekkelijk is.
- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte: er wordt expliciet aandacht gegeven aan de overgang tussen gebouw en straat, wat bijdraagt aan een veilige, aantrekkelijke en samenhangende omgeving.
- Bouwen in de rooilijn: Woningen en bedrijfsruimten worden aan de straat gerealiseerd, conform het advies om in de rooilijn te bouwen.
- Hoogbouw in de tweede lijn: de overgang tussen basisvolume en toren worden zorgvuldig vormgegeven, waarbij hoogbouw (dus boven Rijswijkse hoogte) niet direct aan de straat ligt, maar in de tweede lijn wordt gepositioneerd.

3.4.6 Woonvisie Rijswijk 2015-2025, actualisatie 2021

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

De nieuwe ambities zijn:

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

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

Relatie tot ontwikkeling

Het Havenkwartier is aangewezen als transformatiegebied wat inhoudt dat naast werken de functie wonen een prominente plek krijgt. Woningen worden zowel toegevoegd door transformatie van leegstaand vastgoed (of leegstaande terreinen). Als door sloop- nieuwbouw. De realisatie van 663 woningen in ver-

schillende vormen in Havenkwartier fase 2 sluit aan bij de gewenste transformatie in het Havenkwartier. Door de verschillende formaten en typen zijn de sociale huur en koopwoningen geschikt voor verschillende doelgroepen, van starters tot huishoudens met hoge inkomens.

3.4.7 Groenbeleid 2025

Op 28 januari 2025 heeft de gemeenteraad van Rijswijk het Groenbeleid Rijswijk 2025 vastgesteld. Dit is een actualisatie van het Groenbeleidsplan BomeNatuurRecreatie dat in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit is vervolgens uitgewerkt in een natuurwaardenkaart. Deze natuurwaardenkaart is ontwikkeld als gereedschapskist en toetsingskader voor niet-ecologen, zoals landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen en ontwikkelaars, om natuurinclusief te bouwen en in te richten.

Rijswijk is een groene woon- en werkstad in de provincie Zuid-Holland. In de stad liggen twee grote regionale groengebieden. De landgoederenzone in het noorden en de stadsparkzone in het zuiden. Verspreid door/over de stad liggen bomenlanen, oude buitenplaatsen, wijkparken, buurtgroen, begraafplaatsen, singels, volkstuinten, verbindingzones, binnentuinen, losse groenelementen, natuurinclusieve gebouwen en monumentale bomen. Tezamen zijn dat groene structuren die de twee grote groengebieden met elkaar en met de stad verbinden. Alles tezamen vormen zij de groenstructuur van Rijswijk. Al dat groen maakt Rijswijk tot een prettige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het groen is belangrijk voor een gezond stadsklimaat met ruimte voor biodiversiteit. Om een goede balans tussen verstedelijkte ruimte en groene ruimte in Rijswijk te kunnen behouden zijn de Rijswijkse groengebieden en groenstructuren belangrijk. Dit kan worden bereikt door de hoeveelheid groen in de stad op pijl te houden en tegelijkertijd de kwaliteit van datzelfde groen te versterken.

De Rijswijkse groenstructuur bestaat uit drie groene lagen: de boomstructuur, de natuurstructuur en de recreatiestructuur. Dat zijn drie lagen die nauw met elkaar samenhangen. Bij de hoofd-groenstructuur kaarten zijn die lagen op drie afzonderlijke kaarten weergegeven.

Bij de kaart van de groenstructuur van Rijswijk zijn alle verschillende onderdelen van de groenstructuren op één kaart bij elkaar gezet.

- Hoofd-boomstructuur;
- Hoofd-natuurstructuur;
- Hoofd-recreatiestructuur;
- Groenstructuur van Rijswijk.



Figuur 25 Rijswijkse groenstructuur

Relatie tot ontwikkeling

Langs het plangebied, over het meest zuidoostelijke deel van de Benthemlaan loopt een primaire natuurverbindingzone. Op de kaart is aangegeven dat dit een natte en droge natuurverbinding is.

Daarnaast is in een deel van het plangebied een groenstructuur ingetekend. Dit is een nog niet bestaande groenstructuur, die zal worden ontwikkeld bij de realisatie van Sijthoff Residences en Havenkwartier fase 2. Het gaat om de zogenaamde "Doorsteek", een meanderend, waterrijk gebied, dat het Rijn-Schiekanaal met de Limpergstraat verbindt, en op termijn mogelijk met de oude haven in het Havenkwartier.

Voor het Havenkwartier is verder nog in het Groenbeleid opgenomen dat hier in de toekomst bijzondere beplanting zal worden geplant. Voorbeelden van bijzondere beplanting zijn: vaste planten met bloemen, grassen met siervormen, heesters met bloemen, bessen of opvallende (herfst)kleuren, éénjarigen, plantenbakken en solitaire bomen. Zoals overal wordt ook hier natuurinclusief gedacht. Zo wordt er bijvoorbeeld gekozen voor beplanting die bijen en/of andere insecten aantrekt.

3.4.8 Natuurinclusief bouwen Havenkwartier Rijswijk inspiratie- en toetsingsinstrument

Op 22 december 2021 is het inspiratie- en toetsingsdocument natuurinclusief bouwen Havenkwartier Rijswijk vastgesteld. In het Havenkwartier van Rijswijk worden tal van ontwikkelingen voorbereid, die zijn beschreven in het Ontwikkeldkader Havenkwartier. Van een gebied met deels leegstaande bedrijfsgebouwen en een stilgevallen haven zal het worden omgevormd tot een gebied waar wordt gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Biodiversiteit is één van de thema's bij het omvormingsproces. Dit rapport levert hiervoor een toetsingskader en inspiratiebron. Voor het ontwerp van de private ruimten (gebouwen, tuinen, parkeerplaatsen) alsmede de openbare ruimte kan dit rapport richting geven aan het natuurinclusief ontwerpen.

In de rapportage zijn verschillende doelsoorten bepaald voor het havenkwartier: huismus, merel, gewone dwergvleermuis, grote bladsnijder, meerkoet, gierzwaluw en muurvaren. Voor deze doelsoorten is per soort een Programma van eisen opgesteld. In het rapport worden eveneens bouwstenen gegeven voor het realiseren van private en openbare ruimte.

Relatie tot ontwikkeling

In het plan wordt actief ingezet op vergroening en ecologische versterking, onder meer door toepassing van groene gevels, geveltuinen, regentuinen, bloemrijke boomvakken en vlinder- en bijenidylles. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het nu relatief soortenarme gebied wordt getransformeerd tot een robuust ecologisch netwerk waarin mens en natuur elkaar versterken.

Specifiek voor het Havenkwartier zijn doelsoorten vastgesteld, waaronder huismus, merel, dwergvleermuis, grote bladsnijder, meerkoet, gierzwaluw en muurvaren. Voor deze soorten worden neststenen, schuilplekken, zanderige zones en bloemrijke inrichting opgenomen in het ontwerp. In de haven zelf worden drijvende tuinen en natuurvriendelijke terraseilanden gerealiseerd, en bij vervanging van kades wordt holle uitvoering toegepast om rust- en foerageerplekken voor vogels en paai-plekken voor vissen te creëren.

3.4.9 Retail- en horecabeleid gemeente Rijswijk

Eind juni 2023 is het retail- en horecabeleid voor de gemeente Rijswijk vastgesteld. Mede gezien de veranderende ontwikkelingen binnen de retail- en horecabranche had de gemeente behoefte aan een gemeentebreed beleid op dit gebied. Het beleid biedt onder meer uitgangspunten voor het kunnen beoordelen van nieuwe initiatieven. Bovendien verlangen ondernemers en eigenaren naar een duidelijke richtlijn die schetst waar retail- en horecafuncties gewenst zijn.

De herontwikkeling van Bogaard stadscentrum heeft de behoefte gecreëerd aan meer duidelijkheid over hoe de diverse centra binnen de gemeente zich tot elkaar verhouden. Dit retail- en horecabeleid biedt de gemeente een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en biedt marktpartijen een beter houvast en investeringsperspectief.

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

Relatie tot ontwikkeling

In het retail- en horecabeleid van gemeente Rijswijk is aangegeven dat er in het Havenkwartier ruimte is voor horeca in categorie 1a en 1b ('lichte horeca'). Er is ruimte gereserveerd voor maximaal drie horecagelegenheden met terras. Deze zijn als volgt gecategoriseerd:

Categorie 1a: 'lichte horeca': Onder deze categorie valt horeca met slechts een minimale overlast op de omgeving, zoals:

- Automatiek
- Broodjeszaak
- Croissanterie

- Koffiebar
- Lunchroom
- Ijssalon
- Snackbar
- Tearoom
- Traiteur

Categorie 1b: overige lichte horeca:

- Bistro
- Restaurant
- Hotel

In de regels van voorliggend wijzigingsbesluit is opgenomen dat alleen horeca uit categorie 1a en 1b toegestaan is. Voorliggend planvoornemen is daarmee in lijn met de ambities en beleidsregels uit het retail- en horecabeleid van gemeente Rijswijk.

3.4.10 Raak – Rijswijkse adaptatiestrategie en Aanpak voor Klimaatverandering

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

De gemeentelijke doelstellingen zijn als volgt:

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

Relatie tot ontwikkeling

De RAAK-strategie richt zich op het klimaatbestendig maken van Rijswijk door hittestress te beperken, wateroverlast te voorkomen, biodiversiteit te versterken en bewustwording te vergroten. Het plan voor Havenkwartier draagt hieraan bij door de aanleg van groene daken, vergroening van de openbare ruimte, extra beplanting en waterdoorlatende verharding. Deze ingrepen dragen bij aan het beperken van hittestress, het verbeteren van de waterhuishouding en het versterken van de biodiversiteit. Ook wordt een geïntegreerd systeem van waterberging, infiltratie en afvoer toegepast, conform de Verordening Afvoer Hemelwater uit 2022. Nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen wordt toegepast, waarmee wordt voldaan aan de Landelijke Maatlat voor een Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving.

Kortom, Havenkwartier fase 2 is een voorbeeld van gebiedsontwikkeling waarin klimaatadaptatie niet als losse maatregel, maar als integraal onderdeel van het ontwerp en beheer wordt meegenomen. Daarmee sluit het plan volledig aan bij de ambities en uitvoeringsprincipes van de RAAK-strategie.

3.4.11 Bodemenergieplan Rijswijk – Bogaard stadscentrum en Plaspoelpolder

In de gemeente Rijswijk is het gebruik van bodemenergie een goede oplossing om duurzaam woningen en gebouwen te verwarmen. Bodemenergie is een hele efficiënte manier om goed geïsoleerde gebouwen aardgasvrij te verwarmen en te koelen. Het verwarmen en koelen met bodemenergiesystemen kost weinig elektriciteit.

In twee gebieden in Rijswijk is de vraag aan bodemenergiesystemen in de toekomst groot. Wanneer er te veel bodemenergiesystemen in hetzelfde gebied te dicht op elkaar staan kunnen deze bodemenergiesystemen een negatief effect hebben op elkaars rendement. Sturing vanuit de overheid is nodig om de bodemsystemen goed te laten functioneren en zoveel mogelijk duurzame warmte en koude te kunnen benutten. De twee gebieden zijn Bogaard stadscentrum en Plaspoelpolder. In deze gebieden vindt de komende jaren veel nieuwbouw en hoogbouw plaats.

Voor de ruimtelijke indeling van open bodemenergiesystemen is gekozen voor een strokenpatroon. Dit patroon zorgt ervoor dat de afstand tussen bronnen van gelijke temperatuur klein is. Tegelijkertijd zorgt dit patroon ervoor dat de afstand tussen een warme en koude bron groot is door middel van een brede bufferzone. Het strokenpatroon voor Plaspoelpolder met de warme- en de koudestroken is afgebeeld in onderstaand figuur 26.



Figuur 26 Strokenpatroon bodemenergieplan

Relatie tot ontwikkeling

Havenkwartier fase 2 sluit hierop aan door bodemenergie als uitgangspunt te nemen voor de energievoorziening van nieuwe gebouwen. De ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke structuur van het bodemenergiesysteem en draagt bij aan het efficiënt gebruik van warmte-koudeopslag (WKO), zonder het rendement van andere systemen in de omgeving te verstoren. Daarmee voldoet het plan aan de technische en ruimtelijke randvoorwaarden van het bodemenergieplan en ondersteunt het de gemeentelijke ambitie om de Plaspoelpolder duurzaam en toekomstbestendig te ontwikkelen.

3.4.12 Mobiliteitsprogramma 2040

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

De opgave binnen de gemeente is het volgende:

- Toenemende drukte en verstedelijking.

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

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

Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling van Havenkwartier sluit aan bij de uitgangspunten van het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040, dat inzet op een toekomstbestendige mobiliteitsstructuur waarin bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid centraal staan. Binnen het plan wordt sterk ingezet op het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service, Privéauto), door het creëren van een autoluw gebied met een centrale doorsteek voor langzaam verkeer, autovrije binnentuinen en een inrichting die het gebruik van fiets en openbaar vervoer stimuleert. Het projectgebied ligt op loopafstand van tram- en bushaltes en wordt voorzien van ruime fietsparkeerfaciliteiten, waarmee duurzame mobiliteit wordt gefaciliteerd. Door het weren van doorgaand autoverkeer en het verbeteren van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, draagt het plan bij aan het verminderen van verkeersdruk, het verbeteren van luchtkwaliteit en het verhogen van verkeersveiligheid. Daarmee ondersteunt Havenkwartier fase 2 de transitie naar een gezonde, bereikbare en toekomstbestendige stad zoals beoogd in het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040.

3.4.13 Afvalinzameling

De gemeente Rijswijk wil sinds 2015 de nieuwe manier van afvalinzameling invoeren in haar gemeente. De integrale beleidscriteria voor het plaatsen van ondergrondse containers, toepassing Havenkwartier zijn opgenomen in het Ontwikkelkader havenkwartier. Hierna volgt een korte uiteenzetting.

Bij afvalinzameling zijn de navolgende uitgangspunten van belang:

- Bij laagbouw wordt restafval ingezameld met ondergrondse containers met toegangscontrole. Voor de overige afvalstromen (gft-e, pmd, opk) worden drie minicontainers per perceel verstrekt;
- Bij hoogbouw wordt voor alle afvalstromen ondergrondse containers toegepast;
- De ondergrondse containers worden geleverd en geplaatst door Avalex;
- Inpandige plaatsing van afvalvoorzieningen bij hoogbouw gaat in overleg met de afdeling Stadsbeheer van de gemeente Rijswijk.

De navolgende richtlijnen zijn van toepassing bij afvalinzameling:

- De richtlijn voor de maximale loopafstand voor ondergrondse container restafval ligt op 250 meter. Voor mini-containers ten behoeve van recyclebare stromen bedraagt deze 75 meter bij laagbouw-woningen;
- Ondergrondse containers voor rest- en gfte afval worden afgesloten middels een toegangscontrolesysteem met pas;
- Bij het opstellen van het locatieplan worden alle geldende gemeentelijke eisen in acht genomen. Tevens gelden de eisen gesteld door de eigenaren van kabels en leidingen;
- Bij woningbouwontwikkelingen dient in een zo vroeg mogelijk stadium de benodigde capaciteit afvalinzameling vastgesteld te worden;
- Alle kosten met betrekking tot het realiseren van ondergrondse afvalinzameling zijn voor de ontwikkelaar.

Naast de boven vermelde uitgangspunten en richtlijnen zijn criteria op het gebied van obstakels in de ondergrond, ruimtelijke ligging, geluid, verkeer en vandalisme van toepassing. Voorts geniet bij grote complexen van meer dan 300 woningen afvalinzameling die inpandig wordt opgelost de voorkeur. Hierbij kan ook gedacht worden aan voorzieningen die mechanisch gedreven worden (perscontainer). Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een 'ondergrondse afvaltransportsysteem' (OAT) te realiseren. Dit wordt op dit moment door de gemeente onderzocht op haalbaarheid. In het ontwikkelgerichte deel wordt onder meer een ondergronds afvaltransportsysteem mogelijk gemaakt. Voor bestaande bedrijven wordt het ook mogelijk om aangesloten te worden op het ondergronds afvaltransportsysteem.

Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling van Havenkwartier fase 2 sluit aan bij de beleidscriteria voor het plaatsen van ondergrondse containers. Welke techniek van afvalinzameling wordt gebruikt is aan de ontwikkelende partijen.

4 Aspecten fysieke leefomgeving, gezondheid en milieu

4.1 Plan- en project mer.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG, Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

Uitgaande van de relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak moet bij de beoordeling of sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën van de richtlijn milieueffectrapportage, rekening worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval.

Daarbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorgenomen wijziging of ontwikkeling een rol alsook:

- de mate waarin een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten;
- de mate waarin er sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding;
- de mate waarin er sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling.

4.1.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Voor het Ontwikkelkader Havenkwartier is eerder een m.e.r.-beoordeling opgesteld, uitgaande van o.a. 2500 woningen en 70.000 m² bedrijvigheid. In het kader van dit wijzigingsbesluit is een aanmeldnotitie mer-beoordeling is opgesteld om mogelijk belangrijke nadelige milieueffecten in beeld te brengen van het extra programma van het Addendum (bijlage 1 bij deze motivering). Voor de onderbouwing van deze aanmeldnotitie mer-beoordeling is gebruik gemaakt van informatie uit verschillende milieuonderzoeken. Deze milieuonderzoeken zien op het totale programma van het Havenkwartier fase 2 en niet uitsluitend gericht op het extra programma. Op deze manier is ook het totaal van het nog te ontwikkelen programma in beeld gebracht. Daar waar dit mogelijk relevant is, is cumulatie in beeld gebracht en opgenomen in de conclusies.

Cumulatie

Voor zover ontwikkelingen in de nabije omgeving bekend zijn is in aanmeldnotitie de cumulatie op het gebied van verkeer, geluid, lucht en stikstof inzichtelijk gemaakt. Voor verkeer is daarvoor een scenario onderzocht waarin cumulatie van ontwikkelingen in de omgeving in beeld zijn gebracht. Ook zonder de herontwikkelingen zijn de kruispunten al zwaarbelast. Op de kruispunten op de Burgemeester Elsenlaan zijn inmiddels iVRI's geplaatst. De extra capaciteit die dit levert, wordt gefaseerd toegevoegd afgestemd op de bouwontwikkelingen. De gemeente heeft een gemeentebrede Mobiliteitsstrategie (d.d. juli 2024) vastgesteld. Hierin wordt gewerkt met een gebiedsgerichte benadering, waarin maatwerk gegeven kan worden aan gebiedsontwikkelingen, maar wel met oog voor een integraal mobiliteitsnetwerk in Rijswijk.

Bij daadwerkelijke invulling van het besluitgebied, al of niet gefaseerd, dient per woning berekend te worden wat de geluidbelasting is per bedrijf en gecumuleerd bij blootstelling aan het geluid van meerdere bedrijven. Tevens dient daarbij het geluid van wegen inzichtelijk gemaakt te worden. Alleen het geluid van rijksweg A4 leidt tot overschrijding van de grenswaarde. Als maatregel voor het geluid van de rijksweg A4 dient bij overschrijding van de grenswaarde een niet-geluidgevoelige gevel gecreëerd te worden, al of niet met bouwkundige maatregelen. Daar waar de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 58 dB dient te bedragen om de gevels als geluidluw te bestempelen, dienen maatregelen als Harbour fensters, afsluitbare loggia's, geluidgedempte ventilatieboxen o.d. te worden toegepast. Bewoners kunnen bij geopende geveldelen dan alsnog relatief stil ventileren.

Voor zowel luchtkwaliteit als stikstof zijn de (cumulatieve) verkeersgegevens van scenario 3 gebruikt. Voor luchtkwaliteit is geconstateerd dat deze ruimschoots voldoen aan de rijksomgevingswaarden ten aanzien van stikstofdioxide en fijn stof. Uit onderzoek naar de stikstofdepositie is op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000 gebieden is gebleken dat in het laatste bouwjaar en de gebruiksfase de stikstofdepositie na intern salderen maximaal 0,01 mol/ha/jaar zou kunnen zijn. Een ecologische voortoets is uitgevoerd. De ecologische voortoets geeft aan dat significante (negatieve) gevolgen op de hiervoor genoemde gebieden nog niet (volledig) uitgesloten kunnen worden. In de AERIUS-berekening is de referen-

tiesituatie echter nog niet meegenomen. Vanuit de bestaande bedrijvigheid is saldo beschikbaar uit directe emissies (zoals gasverbruik), (vracht)verkeer en koude starts. Het ligt daarom voor de hand om intern salderen toe te passen als mitigerende maatregel bij dit plan. Hiervoor is een passende beoordeling opgesteld. Op grond van artikel 16.36 lid 3 en 4 is sprake van een klein gebied en kan ook met passende beoordeling worden volstaan met een mer-beoordeling

Conclusie

Voor de voorgenomen activiteit geldt dat wanneer wordt voldaan aan de gestelde eisen en maatregelen uit de onderzoeken en onderhavige notitie er verwacht wordt dat er geen belangrijk nadelige milieugevolgen optreden.

Dit volgt uit de volgende conclusies uit de onderzoeken die aan deze aanmeldnotitie ten grondslag hebben gelegen:

- Verkeer: bepaalde kruispunten al (zwaar) belast zijn in de autonome en plansituatie in de ochtend- en/of avondspts. De plansituatie is daarvoor niet verantwoordelijk. Oplossingen worden aangedragen in de mobiliteitsstrategie (juli 2024);
- Geluid: Op basis van het akoestisch onderzoek en het beoordelingskader voor zowel het geluid van bedrijven als verkeer kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling akoestisch inpasbaar is. Dit vraagt dat in de verdere planuitwerking zorgvuldig wordt omgegaan met het geluid van bedrijven en verkeer en dat maatregelen, waaronder bouwkundige, voldoende effect sorteren;
- Luchtkwaliteit: De luchtkwaliteit zal in de beoogde situatie ruimschoots voldoen aan de rijksongevingswaarden ten aanzien van stikstofdioxide en fijn stof. In toekomstige jaren wordt zelfs voldaan aan de veel strengere WHO-waarden;
- Externe veiligheid: Ten aanzien van het aspect externe veiligheid worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Wel zal het wijzigingsbesluit omgevingsplan moeten beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of de bescherming afdoende is;
- Bodem: In het plangebied is sprake van bodemverontreiniging op aantal locaties. Door hiervoor maatregelen te treffen of de verontreinigingen te saneren, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. Door deze sanering zullen de effecten van de ontwikkelingen binnen Havenkwartier positief zijn;
- Water: Er treden geen belangrijke nadelige milieueffecten op voor de waterhuishouding, waterkwaliteit of waterveiligheid;
- Ecologie, beschermde soorten: Uit onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van beschermde soorten niet op voorhand uitgesloten kan worden. Dit betekent dat er voorafgaande aan de uitvoering aanvullend onderzoek gedaan moet worden naar het voorkomen van vleermuizen en algemene broedvogels. Een dergelijk onderzoek geldt voor alle te slopen of realiseren gebouwen en geldt niet specifiek voor de ontwikkelingen binnen Havenkwartier;
- Ecologie, Natura 2000: Uit onderzoek naar de stikstofdepositie is op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000 gebieden is gebleken dat in het laatste bouwjaar en de gebruiksfase de stikstofdepositie na intern salderen maximaal 0,01 mol/ha/jaar zou kunnen zijn. Een ecologische voortoets is uitgevoerd. De ecologische voortoets geeft aan dat significante (negatieve) gevolgen op de hiervoor genoemde gebieden nog niet (volledig) uitgesloten kunnen worden. In de AERIUS-berekening is de referentiesituatie echter nog niet meegenomen. Vanuit de bestaande bedrijvigheid is saldo beschikbaar uit directe emissies (zoals gasverbruik), (vracht)verkeer en koude starts. Het ligt daarom voor de hand om intern salderen toe te passen als mitigerende maatregel bij dit plan. Hiervoor is een passende beoordeling opgesteld. Op grond van artikel 16.36 lid 3 en 4 is sprake van een klein gebied en kan ook met passende beoordeling worden volstaan met een mer-beoordeling.
- Archeologie: Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat binnen het plangebied op verschillende locaties archeologische vondsten te verwachten zijn. Bij daadwerkelijke uitvoering van grondwerkzaamheden zal aanvullend proefsleuvenonderzoek en aanvullend booronderzoek noodzakelijk geacht worden. De ruimtelijke invulling is daarvoor niet bepalend voor mate van bodemverstoring;
- Cultuurhistorie: De aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied blijven behouden en worden niet negatief beïnvloed door de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Dit betekent dat ook het thema cultuurhistorie geen belangrijke nadelige milieugevolgen oplevert.

Er is daarom in de aanmeldnotitie mer-beoordeling geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om een mer-procedure te doorlopen voor deze ontwikkeling. Het college van B&W heeft op 16 december 2025 besloten dat voor de wijziging van het omgevingsplan Havenkwartier fase 2 geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld vanwege de uitkomsten van de (plan- en project)mer-beoordeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Wettelijk kader

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (art. 5.130) formuleert voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie beginselen voor de omgang met beschermde monumenten, archeologische vindplaatsen, rijksmonumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen die op grond van het Omgevingsplan zijn beschermd. Afdeling 8.8 Bkl bevat regels voor rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van monumenten.

In de Erfgoednota 2024-2032 Gezichten om van te houden is een stevig gemeentelijk erfgoedbeleid neergezet waarin een aantal uitgangspunten en ambities duidelijk maken hoe de gemeente Rijswijk met erfgoed omgaat. Erfgoed omvat gebouwde, aangelegde groene en archeologische monumenten, inclusief rijks- en gemeentelijke monumenten zoals die in de Landgoederenzone, de Vlietzone en het bunkercomplex Park Overvoorde. Deze erfgoedlijnen maken Rijswijk tot een stad met een unieke identiteit. Ook historisch groen, kunst die vastzit aan gebouwen, losse voorwerpen en immaterieel erfgoed zoals oude tradities en verhalen spelen een essentiële rol in de cultuurhistorische waarde van onze gemeente.

De verwachtingswaarden van de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart zijn doorgaans vertaald naar dubbelbestemmingen in het omgevingsplan van rechtswege. Voor initiatieven binnen gebieden met een hoge verwachtingswaarde of dubbelbestemming Archeologie dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

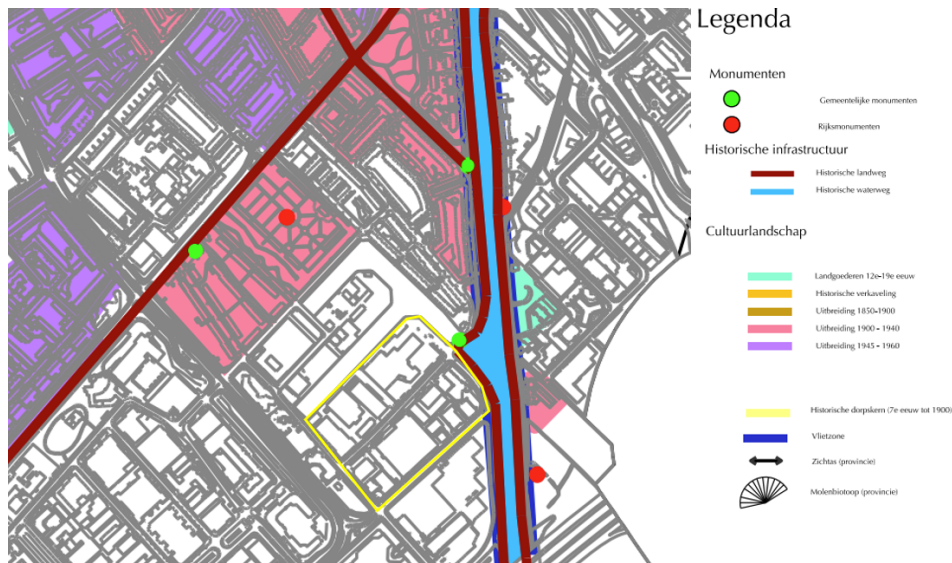
4.2.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Archeologie

Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, mede bestaande uit bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 1^e algehele herziening', is op de gronden die tot het plangebied van deze omgevingsplanwijziging behoren een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Deze dubbelbestemming beschermt de archeologische waarden van de gronden. De regels over archeologie zijn reeds opgenomen in het nieuw deel van het omgevingsplan. Deze regels beschermen de archeologische waarden in de gronden binnen het plangebied. Wanneer het bevoegd gezag met zekerheid vast heeft kunnen stellen dat in het plangebied de kans op het aantreffen van archeologisch relict is, kan de archeologische waarde op de gronden worden afgewaardeerd. Omdat artikel 4.46 en paragraaf 5.2.34 van het nieuw deel van het omgevingsplan reeds voorzien in een bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden hoeft in deze omgevingsplanwijziging geen specifiek beschermingsregime voor archeologie ingesteld te worden. Bouw- en aanlegwerkzaamheden (onder maaiveld) die de ondergrenzen van dit beschermingsregime overschrijden mogen pas worden uitgevoerd nadat daar een omgevingsvergunning voor verleend is. De omgevingsvergunning wordt verleend als de archeologische waarde van de onderzochte locatie voldoende is vastgesteld.

Cultuurhistorie

Naast en deels in het plangebied is de historische landweg het 'Jaagpad' gelegen. Achter het jaagpad (een voormalig jaagpad langs het Rijn-Schiekanaal ligt het historisch water van dit kanaal. De route over het jaagpad verloopt ter plaatse van het plangebied via een zogenoemde hekwerkbrug die is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het Rijn-Schiekanaal en de hekwerkbrug liggen niet in het plangebied. Uit de Cultuurhistorisch Waardenkaart blijkt verder dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn gelegen.



Figuur 27 uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Rijswijk, plangebied in geel

In de gebiedspaspoorten die ten behoeve van de transformatie van het Havenkwartier naar een gemengd werk-woongebied gemaakt zijn wordt het jaagpad gevrijwaard van bebouwing. Nieuwe bebouwing en terreininrichting worden tevens zo gesitueerd dat zij het jaagpad of het tracé daarvan niet wijzigen. De hekwerkbrug wordt door deze omgevingsplanwijziging niet gewijzigd. Nabij de hekwerkbrug worden geen bouwwerken of andere activiteiten toegestaan die het cultuurhistorisch karakter van de hekwerkbrug en omgeving aantasten.

Cultuurhistorie

Eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd door deze omgevingsplanwijziging. Het jaagpad is een cultuurhistorische structuur die deels in het plangebied van deze omgevingsplanwijziging ligt. In het plangebied wordt deze cultuurhistorisch waardevolle structuur niet gewijzigd. Voor cultuurhistorische waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied geldt ook dat zij niet gewijzigd worden door deze omgevingsplanwijziging. De elementen liggen dermate ver van het plangebied dat wijzigingen in het Havenkwartier niet leiden tot een effect op de verschijningsvorm en herkenbaarheid van deze elementen.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet vindt de aanpak van bodemverontreinigingen plaats bij ontwikkelingen. De voorgenomen activiteit of gebiedsopgave staat dan voorop, in plaats van de verontreiniging. In het geval van bodemgevoelige locaties dient in het omgevingsplan een saneringsplicht opgenomen te zijn (o.g.v. de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving). Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Hieronder valt ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Verder heeft de provincie in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de daaraan gekoppelde voorbeschermingsregels, regels opgesteld voor grondwatergevoelige gebouwen op grondwatergevoelige locaties.

Omgevingsplan - Toelaatbare kwaliteit bodem

Via het omgevingsplan wordt voorkomen dat gebouwd wordt op een verontreinigde bodem met onaanvaardbare risico's voor de gezondheid. Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De gemeente stelt zelf deze waarden vast. Als waarde voor de toelaatbare kwaliteit is voorsiening de inter-

ventiewaarde bodemkwaliteit vastgelegd in het omgevingsplan. Voor de stoffen lood en PFAS zijn in de basisregeling strengere normen vastgelegd.

De aangegeven waarden voor lood voor de toelaatbare bodemkwaliteit voor gebruiksfuncties waar jonge kinderen dagelijks kunnen verblijven zijn gelijkgesteld aan de advieswaarden van de GGD waarboven sprake is van onvoldoende bodemkwaliteit. Voor de PFAS stoffen worden in dit lid waarden voor de toelaatbare kwaliteit vastgelegd. De waarden voor PFAS zijn gelijk aan de INEV (Indicatieve Niveaus voor Ernstige Verontreiniging) (RIVM 29-4-21 en kamerbrief 2-5-2022). Een INEV is vergelijkbaar met de interventiewaarden bodemkwaliteit. Deze waarden zijn representatief voor het verontreinigingsniveau waarboven sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Hierbij zijn de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig verminderd of dreigen te worden verminderd.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) - uitvoeren milieubelastende activiteiten (MBA) bodem

Met de Omgevingswet is de systematiek van de wetgeving veranderd. In plaats van de Wet Bodembescherming (Wbb) zijn algemene rijksregels voor een aantal milieubelastende activiteiten opgenomen. Onder andere voor: het graven in de bodem, saneren van de bodem, het opslaan van grond en baggerspecie en het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen in of op de bodem. Voor het uitvoeren van deze activiteiten dient de initiatiefnemer op grond van het Bal doorgaans informatie aan te leveren en/of te melden.

Soms kan bij verontreiniging sprake zijn van het overgangsrecht als bedoeld in Hoofdstuk 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, dan is de Wbb (en bijbehorende regelgeving) nog van toepassing. Bijvoorbeeld bij een in het verleden ingediend saneringsplan, ernstig geval van bodemverontreiniging, welke spoedeisend is of opgelegde gebruiksbeperkingen in het kader van nazorg.

Het Bal stelt ook regels voor MBA's die de bodem mogelijk kunnen verontreinigen. In principe moet voorkomen worden dat de bodem verontreinigd kan raken. Verontreiniging die toch ontstaan is als gevolg van een bodembedreigende activiteit moet zo snel en volledig als mogelijk worden verwijderd.

4.3.2 Resultaten onderzoek en conclusie

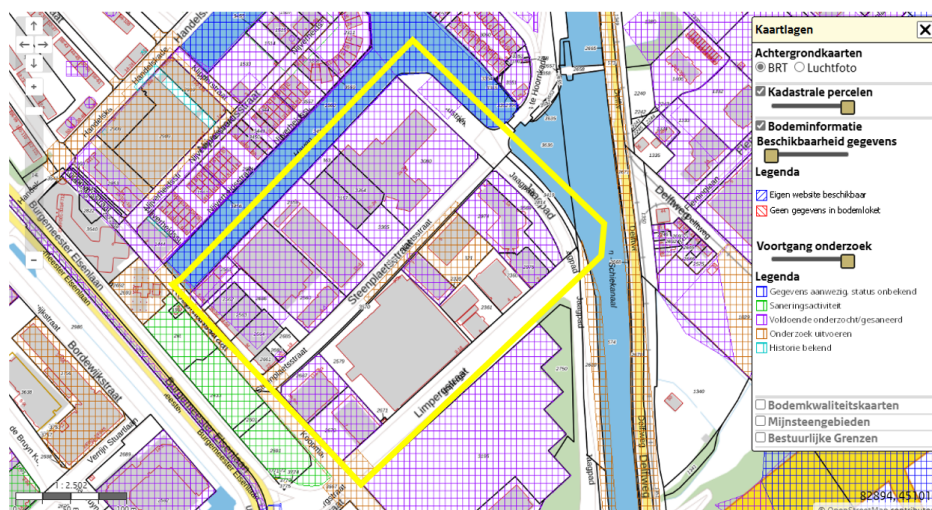
Conserverend deel

Het conserverend deel zal het huidige gebruik vastleggen. Dit betekent dat het conserverende deel van de wijziging van het omgevingsplan geen bodemgevoelige functies zal toestaan. De gronden zijn reeds geschikt voor de daar aanwezige bedrijven, aangezien het gebruik reeds aanwezig is. Vanuit het conserverende deel vinden geen activiteitwijzigingen plaats en daarmee heeft het conserverende deel ook geen effect op de bodemkwaliteit. Activiteiten die op grond van de conserverende regels uitgeoefend worden moeten voldoen aan de rijksregels en decentrale regels over bodem. Bodemverontreiniging wordt daarmee voorkomen.

Ontwikkelgericht deel

Met de transformatie van het Havenkwartier tot een gemengd werk-woongebied worden geen nieuwe bodembedreigende activiteiten toegestaan. Wel worden er bodemgevoelige functies toegestaan. Het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk stelt in artikel 4.74 al extra regels aan het bouwen van bodemgevoelige bouwwerken.

Raadpleging van het Bodemloket wijst uit dat een groot deel van het plangebied al voldoende onderzocht of gesaneerd is. Op de kruising van de Limpergstraat met de Koopmansstraat en de kruising van de Steenplaetsstraat met de Koopmansstraat is onderzoek nodig. Dat geldt ook voor het tracé van de Koopmansstraat tussen deze twee kruisingen en andere gronden aan de Steenplaetsstraat. Daarnaast is een aantal locaties in het plangebied niet gearceerd, wat inhoudt dat er geen gegevens beschikbaar zijn en er dus ook bodemonderzoek plaats moet vinden. Figuur 28 toont de informatie uit het Bodemloket.



Figuur 28 Plangebied (indicatieve begrenzing in geel voor fase 2) in het Bodemloket

In juli 2019 is bodemonderzoek^[5] uitgevoerd. Het doel van het historisch onderzoek was het in kaart brengen van alle bekende historische gegevens over mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en daarmee het inzichtelijk krijgen waar nog informatie over de bodem ontbreekt. Op basis van deze bevindingen kan worden beoordeeld of en op welke wijze in de tweede fase (verkennend) bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Bij de uitvoering van het onderzoek naar eventuele verontreiniging is de NEN 5725 als leidraad gebruikt.

Het onderzoeksgebied is verdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen, dit komt ook naar boven uit het historisch vooronderzoek. Er blijken binnen het plangebied meerdere sterke verontreinigde locaties voor te komen. Op deze plekken is nader onderzoek nodig om de omvang van de verontreiniging in beeld te brengen. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- Steenplaatsstraat 7;
- Koopmansstraat 9;

Naast deze sterk verontreinigde locaties zijn er een aantal locaties binnen het gebied aanwezig die al gesaneerd zijn. Echter kan bij ontwikkeling van nieuwe bestemmingen extra sanering noodzakelijk zijn of is er onvoldoende informatie beschikbaar over de uitgevoerde sanering. Dit geldt voor de Haven Rijswijk;

Van nature komen er waarden van licht tot sterke verontreinigingen met arseen voor in het gebied die te relateren zijn aan het "plaatsingseffect". Dit effect houdt in dat arseen uit een ijzer/arseenverbinding uit de bodem in oplossing in het grondwater gaat. Daardoor kan het plaatsen van peilbuizen de zuurstofbalans in de bodem tijdelijk worden verstoord. Dit arseen gehalte neemt na verloop van tijd weer af naar een concentratie rond de streefwaarde. Saneringsmaatregelen zijn daarom, conform het provinciaal beleid, niet noodzakelijk met betrekking tot de verontreiniging met arseen.

Uit de voorgaande uiteenzetting volgt dat (nader) onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor voorgenomen grondverzet. Dit onderzoek moet allereerst conform NEN5725 uitgevoerd worden, waarna opvolgende bodemonderzoeken volgens specifieke NEN-normen plaats kunnen vinden. Geadviseerd wordt om het moment van uitvoeren van het nieuwe bodemonderzoek af te stemmen op het moment van de uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden en wanneer er meer duidelijkheid is over de uiteindelijke inrichting van het plangebied. De resultaten van een bodemonderzoek worden gedurende een periode van vijf jaar representatief geacht voor onverdachte locaties en korter voor verdachte locaties. Het is aan het bevoegd gezag om dat te beoordelen. Daarnaast wordt geadviseerd om ter plaatse van de bebouwing bodemonderzoek te laten uitvoeren na eventuele sloop van de bebouwing, zodat ook een uitspraak kan worden gedaan over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onder de bebouwing. De regels van het omgevingsplan borgen al dat dit bodemonderzoek plaats moet vinden en om die reden is het dan ook niet nogmaals geborgd in deze omgevingsplanwijziging.

^[5] AbelTalent, Vooronderzoek NEN 5725, Havenkwartier Rijswijk, juli 2019

In de omgevingsplanregels is onder andere bepaald wat voor bodemonderzoek een initiatiefnemer die een vergunning aanvraagt voor het bouwen van een bouwwerk op een plek waar (nader) onderzoek naar de bodemkwaliteit nodig is, in moet dienen en hoe beoordeeld wordt of een aangevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden. De omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Als deze kwaliteit wel wordt overschreden, moet aannemelijk worden gemaakt dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Of de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden, moet blijken uit onderzoek (in overeenstemming met NEN 5725), en zo nodig een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740). Mocht uit het aanvullende onderzoek blijken dat sanering of andere maatregelen nodig zijn, dan zullen deze worden getroffen en in stand gehouden worden. Zodoende zijn er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling op deze plek toe te staan.

Conclusie

De bodemkwaliteit van het plangebied is op de meeste locaties voldoende vastgesteld en op die locaties is geen vervolgonderzoek nodig. Activiteiten die op grond van de conserverende regels uitgeoefend mogen worden moeten voldoen aan de rijksregels en decentrale regels over bodem. Op een beperkt aantal locaties in het plangebied is nog wel vervolgonderzoek nodig. Dergelijk vervolgonderzoek wordt afgedwongen door de regels van het omgevingsplan. De regels in het omgevingsplan borgen dat er geen ontwikkelingen toegestaan kunnen worden als de bodemkwaliteit onvoldoende aansluit bij de activiteit die op die locatie voorzien is. Bodemonderzoek kan verder plaatsvinden in het vervolg van het planvormingstraject en met de waarborgen in de regels van het omgevingsplan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Wettelijk kader

Landelijke ambitie duurzaamheid

De Klimaatwet stelt vast met hoeveel procent ons land de CO₂-uitstoot moet terugdringen: 55% minder CO₂-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. Om dit doel te halen, hebben de overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties een Klimaatakkoord gesloten. Er staan ook afspraken in die partijen onderling hebben gemaakt. Hierin staat ook de ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Op basis van de Wet Voortgang Energietransitie mogen geen vergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die wordt aangesloten op een gasnet, tenzij de gemeente hiervoor om zwaarwegende redenen ontheffing verleent.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Zuid-Holland wil vooroplopen op het gebied van klimaatadaptief bouwen. Op 4 oktober 2018 is het Convenant Klimaatadaptief Bouwen opgesteld. Vanuit het convenant wordt gezamenlijk opgetrokken om de Zuid-Hollandse delta zo adaptief mogelijk te maken. Het convenant stimuleert partijen om klimaatadaptief te bouwen en biedt daarvoor allerlei ondersteuning aan. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling en overstromingen en het vergroten van de biodiversiteit bij bouwopgaven.

Rijswijkse Adaptatiestrategie en Aanpak Klimaatverandering (RAAK 2023-2030)

Rijswijk moet beter uitgerust worden om de effecten van klimaatverandering te kunnen opvangen. De RAAK 2023-2030, vastgesteld door de raad op 30 juni 2023, vloeit voort uit de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Met deze strategie tot 2030 kunnen we de klimaatrisico's als gevolg van klimaatverandering op termijn geleidelijk terugdringen, met positieve gevolgen voor de leefbaarheid in onze stad. Er wordt ingezet op de aanpak van hittestress en bewustwording, maar ook het bewaken van biodiversiteit. Tevens is afgesproken om het Convenant Klimaatadaptief Bouwen toe te passen op alle nieuwbouwprojecten. Daarmee voldaan aan de eisen van de Landelijke Maatlat voor een Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving.

Daarnaast is op 20 september 2022 de Verordening Afvoer Hemelwater vastgesteld, waarbij 50 mm waterberging en compensatie van extra afvalwater verplicht wordt gesteld. Deze verordening zal worden ingetrokken met het vaststellen van de basisregeling. De materiele regels zijn in de basisregeling verwerkt.

Warmteprogramma 2025-2030

De gemeente Rijswijk wil in 2050 energieneutraal zijn. Het Warmteprogramma 2025-2030 bevat de kaders en uitgangspunten voor de gemeentelijke bijdrage aan de Regionale Energiestrategie. Dit programma vloeit voort uit de gemeentelijke Transitievisie Warmte.

Daarin heeft de gemeente aangegeven op welke wijze wordt gewerkt aan de overstap naar duurzame warmte voor de gebouwde omgeving:

- Het verkleinen van de warmtevraag. Hiervoor wordt ingezet op het isoleren van woningen, maar ook gedragsverandering.
- Lokale initiatieven stimuleren en faciliteren.
- De overstap naar duurzame energie moet voor inwoners haalbaar en betaalbaar zijn.
- Communicatie en participatie is onmisbaar in het proces van de overstap naar duurzame energie.

Daarnaast is per wijk aangegeven welke alternatieve warmte opties mogelijk zijn voor het verwarmen van woningen en gebouwen zonder aardgas. Voor de wijken waar aansluiting op een warmtenet tot de opties behoort, is aangegeven in welke fasering de aanleg van warmtenetten wordt uitgewerkt.

Met het bodemenergieplan geeft de gemeente sturing aan de verdeling van de schaarste in de ondergrond en het optimaal gebruik van bodemenergie.

4.4.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Conserverend deel

Het conserverende deel van deze wijziging van het omgevingsplan houdt in dat het huidige gebruik en de huidige bebouwing wordt vastgelegd. Er wordt met het conserverende deel geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt binnen het plangebied en daarmee geen nieuwbouw gerealiseerd. Tevens vinden dan geen wijzigingen in de openbare ruimte plaats. De kansen voor verduurzaming binnen het plangebied kunnen voornamelijk in het ontwikkelgerichte deel een plaats krijgen.

Ontwikkelgericht deel

Tevens zijn in deze omgevingsplanwijziging regels gesteld over het klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen waar bij nieuwe bouwactiviteiten aan voldaan moet worden. Deze regels zijn gesteld om bij de transformatie naar een gemengd werk-woongebied het Convenant Klimaatadaptief Bouwen na te kunnen leven. Ten behoeve van het stellen van deze regels is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen. De resultaten van dat onderzoek zijn verwerkt in deze regels. Ook is opgenomen dat voldaan moet worden aan het Bodemenergieplan Rijswijk – Bogaard stadscentrum en Plaspolderpolder'.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

De regels over geluid met betrekking tot de fysieke leefomgeving gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). De gemeente heeft nog geen basisgeluidemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Artikel 3.20 Bkl wijst aandachtsgebieden aan waarbij het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Binnen een geluidaandachtsgebied dient het bevoegd gezag te beoordelen of het geluid op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

De gemeente Rijswijk heeft nog geen geluidaandachtsgebieden vastgesteld, dus worden er standaard afstanden aangehouden, namelijk:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100m;

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200m;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350m.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat standaardwaarden (artikel 3.34) en grenswaarden (artikel 3.35) voor geluid door wegen als instructieregels. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen het geluidaandachtsgebied van een weg gelden de standaardwaarden en grenswaarden zoals vermeld in respectievelijk artikel 5.78t en artikel 5.78u. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van een geluidbronsoort.

Geluidkader

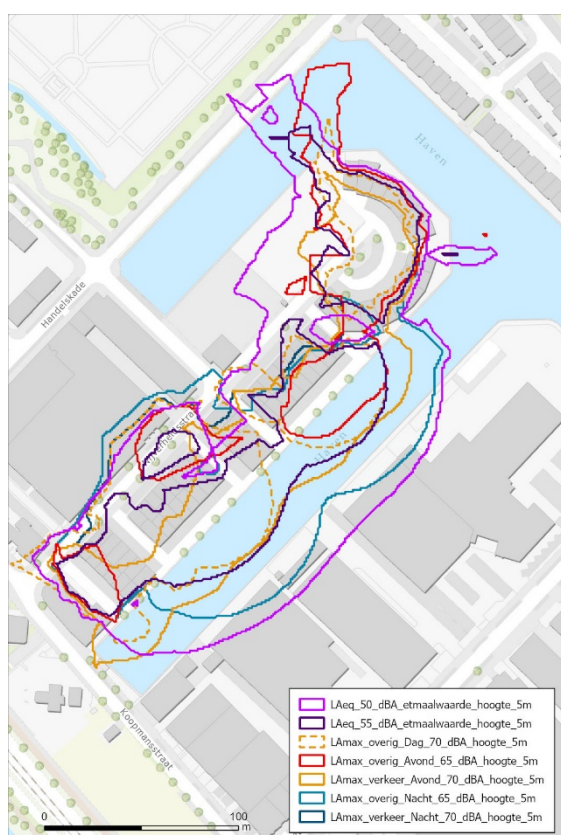
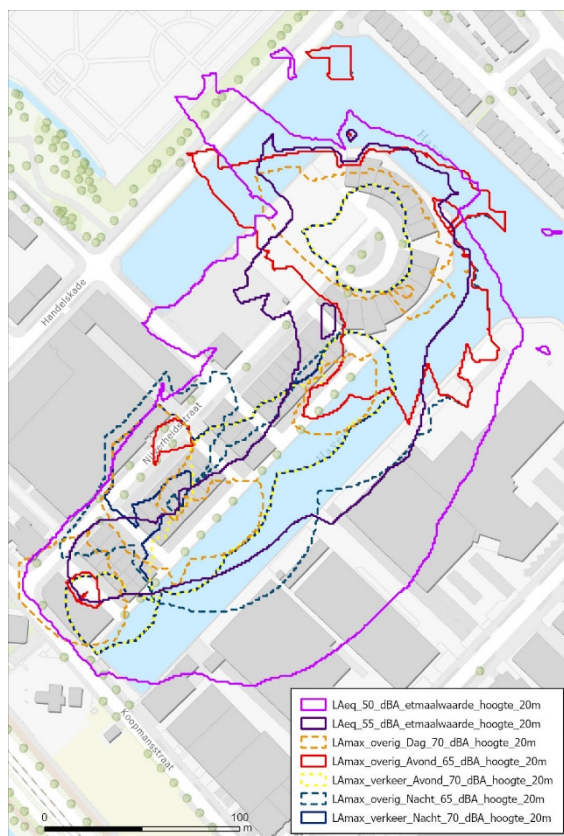
Geluid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het Havenkwartier. Om 'goede burens' te kunnen zijn, is duidelijkheid nodig over hoe je met elkaar om kan gaan in een gemengd werk- en woongebied en wat je van elkaar mag verwachten. De geluidbelasting wordt veroorzaakt door wegverkeersgeluid en industriegeluid.

Dit geluidkader fase 2 Havenkwartier gaat specifiek in op industriegeluid in relatie tot de ontwikkeling van fase 2. In tegenstelling tot bij fase 0 en 1 liggen bij fase 2 de locaties waar woningen zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bedrijven niet op voorhand vast. Hierdoor is gericht akoestisch onderzoek om de geluidbelasting van die bedrijven op de nog te projecteren woningen inzichtelijk te maken nog niet mogelijk en kan ook nog niet bepaald worden of nadere maatregelen bij de bedrijven en/of woningen noodzakelijk zijn. Wel is van belang dat bestaande bedrijven hun huidige en voorziene toekomstige activiteiten kunnen voortzetten. Het geluidkader industriegeluid geeft aan hoe een aanvaardbaar akoestisch klimaat gerealiseerd kan worden in fase 2, rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen die de Omgevingswet biedt en met de belangen van de gevestigde bedrijven.

Geluidregister

Binnen het Havenkwartier wordt gebruik gemaakt van een geluidregister. Per bedrijf met geluidruimte is een 'geluidcontour - bedrijf' vastgelegd. Het gaat dan om geluidruimte van geluidveroorzakende activiteiten en de eventueel verleende maatwerkbesluiten. Het geluidregister maakt het mogelijk om per bedrijf actueel inzichtelijk te hebben wat de geluidruimte is. Andersom geldt het ook als richtinggevend kader, bedrijven dienen zich te houden aan deze geluidruimte. Dit geluidregister is tot stand gekomen door akoestisch onderzoek uit te voeren bij alle bedrijven in het Havenkwartier. In dit akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de bestaande feitelijke werkzaamheden en bekende toekomstige ontwikkelingen. Hiermee geeft het geluidregister een actueel beeld van de geluidcontouren.

De bedrijven aan de Nijverheidsstraat zijn niet opgenomen in het geluidregister, omdat deze niet in het plangebied vallen van deze wijziging. Wel is voor hen een gezamenlijke contour bepaald. Hieruit blijkt dat deze contour, net op de kade van fase 2 valt. Dit betekent dat de eventuele ontwikkeling van deze kwadranten rekening dient te houden met de geluidcontouren van de bedrijven van Harbour Village.



Figuur 29: gezamenlijke contour geluidactiviteiten Harbour Village (op resp. 5 en 20 m hoogte)

4.5.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Uit onderzoek van Peutz (bijlage 3 bij deze motivering) blijkt dat het gecumuleerde geluid van wegen (rijksweg en gemeentewegen) blijkt de gecumuleerde geluidbelasting varieert van <50 tot 65 dB. De beoordeling varieert daarmee tussen goed en tamelijk slecht. Het hoogst gecumuleerde geluid wordt veroorzaakt op de woningen waarbij de zuidoost- en noordoostgevels gericht zijn naar rijksweg A4 en de toerit naar de A13. Veel gevels zijn geluidsluw te bestempelen. Minimaal één gevel van een woning dient geluidsluw te zijn.

Bij daadwerkelijke invulling van het besluitgebied, al of niet gefaseerd, dient per woning berekend te worden wat de geluidbelasting is per bedrijf en gecumuleerd bij blootstelling aan het geluid van meerdere bedrijven. Tevens dient daarbij het geluid van wegen inzichtelijk gemaakt te worden. Alleen het geluid van rijksweg A4 leidt tot overschrijding van de grenswaarde. Als maatregel voor het geluid van de rijksweg A4 dient een niet-geluidgevoelige gevel gecreëerd te worden, al of niet met bouwkundige maatregelen. Daar waar de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 58 dB dient te bedragen om de gevels als geluidsluw te bestempelen, dienen maatregelen als Harbour fensters, afsluitbare loggia's, geluiddempende ventilatieboxen o.d. te worden toegepast. Bewoners kunnen bij geopende geveldelen dan alsnog relatief stil ventileren. Dit is in de regels geborgd. Voorts zijn er door de GGD Haaglanden uitgangspunten geformuleerd voor het 'bouwen in akoestisch belast gebied'. De suggesties over stille zijde en niet-geluidgevoelige gevels die hierin worden gedaan worden daar waar mogelijk meegenomen in de transformatieopgave.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De eisen aan de kwaliteit van de buitenlucht staan opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Voor deze regels gelden *rijksomgevingswaarden*, waarbij stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) maatgevend zijn. Voor een aantal specifieke activiteiten moet de luchtkwaliteit beoordeeld worden. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als de gemeenteactiviteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden (art. 5.51 Bkl).

Omdat Rijswijk in het aandachtsgebied Den Haag/Leiden valt voor zowel stikstofdioxide als fijnstof, moet er altijd getoetst en gemonitord worden aan de rijksomgevingswaarden van NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof), tenzij er in niet betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor kan de NIBM-tool worden ingevuld. Daarnaast moet luchtkwaliteit beoordeeld worden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.

Activiteiten zijn toelaatbaar indien ze voldoen aan minimaal één van de volgende voorwaarden:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van een omgevingswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³.

Voor het bepalen van de achtergrondconcentratiewaarden kan er gebruik worden gemaakt van gegevens van het CIMLK.

4.6.2 Resultaten onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van Havenkwartier Fase 2 draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt ruim voldaan aan rijksomgevingswaarden. Dit is toegelicht in bijlage 4 bij deze motivering.

Conserverend deel

In het conserverende deel van de wijziging van het omgevingsplan wordt het huidige gebruik en de huidige bebouwing vastgelegd. Dit betekent dat er geen sprake is van een bouwphase waarin verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt. Ook zal er geen sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen,

aangezien gebruik wordt beperkt door hetgeen in de huidige situatie aanwezig is. Als gevolg van het conserverende deel van de wijziging van het omgevingsplan treedt er geen verslechtering van de luchtkwaliteit op. Er zal eerder een positief effect ontstaan op de luchtkwaliteit, aangezien activiteiten beperkt blijven tot de huidige activiteiten en dus niet verder uitgebreid kunnen worden. Daarmee zijn in het conserverend deel van deze omgevingsplanwijziging geen negatieve effecten op gezondheid te verwachten.

Ontwikkelgericht deel

De ontwikkellocatie ligt in een aandachtsgebied voor zowel NO₂ als PM₁₀, namelijk het aandachtsgebied 'Den Haag/Leiden' waar 12 gemeenten in liggen. Daarom dient onder de Omgevingswet (Ow) getoetst te worden aan de (rijks)omgevingswaarden of dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze toetsing niet nodig is. Er is daarom een NIBM-toets uitgevoerd. Ter aanvulling is de heersende luchtkwaliteit in en rond het plangebied onderzocht en is het plan afgezet tegen het Actieplan Luchtkwaliteit.

Niet in betekende mate (NIBM)

Het plan omvat maximaal 663 woningen, wat ruim onder het standaardgeval voor woonfuncties blijft. De woonfuncties worden gecombineerd met bedrijfsfuncties, voor deze combinatie bestaat geen standaardgeval. De bedrijvigheid is grotendeels al toegestaan in het vigerende planologische regime. Zekerheidshalve is de NIBM-tool (versie 20 april 2025) ingevuld met worst-case de verkeersgeneratie per weekdag van het totale plan vanuit het verkeersmodel, zie onderstaand figuur 30.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2035
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	3783,4
Aandeel vrachtverkeer	3,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,89
PM ₁₀ in µg/m ³	0,38
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 30: Berekening met de NIBM-tool voor Havenkwartier fase 2

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Hierdoor kan nader onderzoek naar de gevolgen van luchtkwaliteit achterwege blijven.

Achtergrondconcentraties

In het kader van een evenredige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zijn met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) de jaargemiddelde concentraties in de huidige situatie (2023) en toekomstige situatie (2030) in beeld gebracht. Onderstaande tabel toont de hoogste concentraties stikstofdioxide en fijn stof van de dichtstbijzijnde receptoren aan de Burgemeester Elsenlaan.

Stof	Totale concentratie 2023 [µg/m ³]	Totale concentratie 2030 [µg/m ³]
Stikstofdioxide NO ₂	21,41	19,01
Fijn stof PM ₁₀ *	16,60	15,27
Fijn stof PM _{2,5}	8,19	7,51

* Bij een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van meer dan 31,2 µg/m³ is sprake van meer dan 35 keer overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (50 µg/m³).

Uit de tabel blijkt dat er wordt voldaan aan de rijksomgevingswaarden. Ook wordt in 2030 voldaan aan de aangescherpte Europese Richtlijn.

Actieplan Luchtkwaliteit

Voor ontwikkelingen als Havenkwartier Fase 2 wordt bijgedragen aan het Actieplan luchtkwaliteit door aandacht te besteden aan energiezuinig bouwen en wonen, emissievermindering van mobiele werktuigen en het gebruik van deelmobiliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van Havenkwartier Fase 2 draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt ruim voldaan aan rijksomgevingswaarden. Dit is toegelicht in bijlage 4 bij deze motivering. Hierdoor kan een uitgebreid onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit verdere besluitvorming niet in de weg.

4.7 Mobiliteit

4.7.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Ook zijn richtlijnen voor verkeer en parkeren zijn opgenomen in de publicaties van het CROW. Rijswijk heeft gemeentelijk beleid op parkeernormen.

Mobiliteitsstrategie Rijswijk

De mobiliteitsstrategie van Rijswijk (2024) is ontwikkeld als uitwerking van het Mobiliteitsprogramma 2040 en richt zich op het vinden van een nieuw evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in een groeiende stad. De strategie kiest expliciet voor schone vervoermiddelen met een lage ruimtelijke impact, waarbij het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, deelMobiliteit, Personenauto) centraal staat. Dit betekent dat lopen, fietsen en openbaar vervoer prioriteit krijgen boven de auto, met een wijkgerichte aanpak die rekening houdt met de specifieke kenmerken van verschillende gebieden. De zeven strategische pijlers zijn: nabijheid (voorzieningen dichtbij), efficiënt ruimtegebruik, doorstroming, keuzevrijheid, veiligheid, leefbaarheid en gezondheid. Deze pijlers zijn leidend voor de inrichting van de stad en het stimuleren van duurzaam mobiliteitsgedrag.

Bij gebiedsontwikkelingen, zoals het Havenkwartier Fase 2, wordt vanaf het begin ingezet op striktere parkeernormen, meer ruimte voor lopen en fietsen, en een goede aansluiting op het openbaar vervoer. Dit voorkomt parkeeroverlast in omliggende wijken en stimuleert het gebruik van duurzame vervoersmiddelen. De maximumsnelheid wordt, daar waar kan, teruggebracht van 50 km/u naar 30 km/u om zo de verkeersveiligheid te bevorderen. De strategie voorziet in een integrale aanpak waarbij infrastructurele maatregelen, gedragsverandering en participatie met bewoners en bedrijven samenkomen. Door deze samenhang wordt de groeiende mobiliteitsbehoefte grotendeels opgevangen door meer lopen, fietsen en OV-gebruik, wat bijdraagt aan een veiligere, gezondere en leefbaardere stad.

4.7.2 Resultaten onderzoek en conclusie

4.7.2.1 Parkeren

In de Kadernota parkeren staat de strategische parkeervisie in hoofdlijnen omschreven. Deze bevat handvatten voor het verder uitwerken en aanpakken van parkeervraagstukken die nu en in de toekomst (gaan) spelen, hoofdzakelijk de toename van parkeerdruk. Voor het Havenkwartier zijn in het Ontwikkelkader Havenkwartier parkeernormen opgenomen. De Kadernota parkeren verwijst naar deze normen. De normen uit het Ontwikkelkader Havenkwartier zijn in dit gebied van toepassing.

Voor de ontwikkeling van het Havenkwartier Fase 2 is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte, rekening houdend met het woningprogramma, werkfuncties en voorzieningen (zie bijlage 5 van voorliggende motivering).

Autoparkeren

De gemeente Rijswijk heeft voor de verschillende functies van de ontwikkeling een (gemiddelde) parkeernorm gehanteerd bij het voorkeursmodel. Deze norm volgt uit het 'Ontwikkelkader Havenkwartier Fase 2 Rijswijk' en zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Oppervlakte	Parkeernorm (inclusief bezoekers)
---------	-------------	-----------------------------------

<i>Woningen</i>		
Woning – sociale huur	60 m ² bvo	0,6
Woning – betaalbaar (koop/huur)	100 m ² bvo	1
Woning – duur – appartement (koop/huur)	120 m ² bvo	1,15
Woning – duur – eengezinswoning	150 m ² bvo	1,6
<i>Overige functies</i>		
Bedrijfsruimte	Per 100 m ² bvo	1,4
Voorzieningen	Per 100 m ² bvo	1,7

De totale parkeerbehoefte voor het gebied komt uit op circa 1.251 parkeerplaatsen (woningen, werken en voorzieningen), verdeeld over de vier kwadranten van het plangebied. Daarnaast zijn er voor de ontwikkeling 'De Havenmeester' nog eens 213 tot 220 parkeerplaatsen benodigd, waardoor het totaal op 1.464 parkeerplaatsen uitkomt. Bij de uitwerking dient op basis van de normen uit het ontwikkelkader een exacte parkeerbalans te worden opgesteld om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Fietsparkeren

Naast parkeerplaatsen voor het autoverkeer dienen er ook parkeervoorzieningen voor de fiets gerealiseerd te worden. De gemeente Rijswijk kent het Fietsplan 2040 welke in 2023 is vastgesteld. Het plan bevat maatregelen op het gebied van infrastructuur, gedragsverandering en verkeersveiligheid, met als doel het fietsen te stimuleren door een uitgebreid fietsnetwerk en betere voorzieningen voor fietsparkeren te realiseren. In de Beleidsregels parkeernormen Rijswijk (2025) staat benoemd dat de kengetallen gehanteerd worden conform de meest recente publicatie van het CROW. Dit betreft op het moment de Leidraad fietsparkeren 2025. Gezien het mobiliteitsbeleid van de gemeente erop gericht is het autogebruik en -bezit te verminderen, wordt het maximale kengetal gehanteerd om zo het gebruik van de fiets te stimuleren met voldoende fietsenstallingen.

De parkeerbehoefte van Havenkwartier Fase 2 komt neer op 4.447 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 3.315 bestemd voor de woningen, 1.082 voor de werkfuncties en 50 voor de voorzieningen. Bij de uitwerking dient op basis van de normen uit het ontwikkelkader een exacte parkeerbalans te worden opgesteld om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Uitwerking parkeerbehoefte bij definitief programma

Zodra het integrale plan per kwadrant is ontworpen, dient een definitieve berekening gemaakt te worden om aan te tonen dat voor parkeren voldaan kan worden aan de regels, behorend bij dit plan.

Op die manier kan worden aangetoond dat het aantal benodigde parkeerplaatsen daadwerkelijk past binnen de beschikbare ruimte en kan de invulling van de parkeervoorzieningen optimaal worden afgestemd op de uiteindelijke plannen.

4.7.2.2 Verkeersgeneratie en afwikkeling

Conserverend deel

Het conserverend deel legt de huidige bebouwing en het huidige gebruik binnen de gronden vast. Dit leidt ertoe dat er geen sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Ontwikkeldericht deel

Het ontwikkelprogramma en bijbehorende verkeersgeneratie van het Havenkwartier Fase 2 is bepaald in samenspraak met de gemeente Rijswijk. Dit is gedaan op basis van de gebiedspaspoorten en de aanwezige bedrijven in het gebied. Dit programma betreft een realistische en representatieve prognose van het definitieve programma van Havenkwartier Fase 2. De netto-verkeersgeneratie behorende bij het plan bedraagt 2.388 mvt/werkdag^[6]. Hierbij is rekening gehouden met de mobiliteitsstrategie van de gemeente

^[6] Verkeersonderzoek Havenkwartier Fase 2 Rijswijk, 0504789.100, bijlage 5 bij dit plan.

Rijswijk die inzet op een lager autogebruik en -bezit. Dit wordt onder andere gedaan door de invoering van 30 km/u op veel wegen in Rijswijk en lagere parkeernormen.

Vervolgens is het effect van de ontwikkelingen in het Havenkwartier Fase 2 onderzocht op de verkeersbelasting van zeven omliggende kruispunten (zie bijlage 5 bij voorliggende motivering). Voor alle kruispunten geldt dat de ontwikkeling van het Havenkwartier Fase 2 een beperkte impact heeft op de cyclustijden. Vijf van de 7 kruispunten kennen zowel in de autonome als plansituatie een acceptabele cyclustijd. Wat opvalt is dat kruispunt 4 (Diepenhorstlaan – Veraartlaan) in de ochtendspits van autonome situatie al bijna aan zijn maximale cyclustijd zit. In de plansituatie loopt de cyclustijd iets verder op en komt daarmee precies uit op de grens wat nog acceptabel is. Daarnaast overschrijdt kruispunt 6 (Gen. Spoorlaan – Burg. Elsenlaan) in de avondspits van de autonome situatie al de acceptabele cyclustijd. In de plansituatie neemt deze niet verder toe.

Kijkend naar de benodigde opstellengtes valt te concluderen dat alle kruispunten meerdere signaalgroepen kennen waarvan de opstelcapaciteit een bottleneck vormt, met uitzondering van kruispunt 5 (Diepenhorstlaan – A4). Deze knelpunten worden niet door het Havenkwartier Fase 2 veroorzaakt: het netwerk is ook zonder Havenkwartier Fase 2 al zwaarbelast met wachtrijen langer dan de opstelvakken tot gevolg.

Aanbeveling

Optimalisatie van kruispunten

Nader onderzoek zal uitwijzen op welke wijze de onderzochte kruispunten verder geoptimaliseerd kunnen worden en welke flankerende en mitigerende maatregelen kunnen worden genomen. Hierbij dient gekeken te worden naar maatregelen waarmee de cyclustijden en benodigde opstellengtes zoveel mogelijk kunnen worden teruggebracht. Dit draagt bij aan een betere doorstroming en vermindert de kans op wachtrijen en knelpunten in het netwerk. Met een dynamisch verkeersmodel kan daarbij de samenhang van de doorstroming van verschillende kruispunten in de omgeving van Havenkwartier Fase 2 diepgaander worden beoordeeld.

4.7.2.3 Verkeersveiligheid

Conserverend deel

Het conserverend deel legt de huidige bebouwing en het huidige gebruik binnen de gronden vast. Er vindt geen wijziging plaats ten aanzien van de verkeersveiligheid op de gronden als gevolg van het conserverende deel van de wijziging van het omgevingsplan.

Ontwikkelgericht deel

In het Ontwikkelkader van het Havenkwartier staat aangegeven dat de Koopmansstraat de belangrijkste autoverbinding door het gehele gebied blijft. Daar waar kan, is de ambitie om de maximumsnelheid terug te brengen tot 30 km/u. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied door afname van trillingen, geluid en CO₂-uitstoot. Daarbij ontstaat met een lagere maximumsnelheid een comfortabele en verkeersveilige situatie voor fietsers en voetgangers.

De verwachte verkeersintensiteiten op de Koopmansstraat en omliggende wegen in de plansituatie blijven beperkt en passen binnen de capaciteit van een GOW 30km/u en ETW 30 km/u. Daarmee kan overwogen worden de maximumsnelheid op de Koopmansstraat ook terug te brengen naar 30 km/u. Dit bevordert de verkeersveiligheid en leefbaarheid in en rondom het plangebied.

Fase 2 is daarnaast verkeerskundig belangrijk omdat er in de stedenbouwkundige structuur een extra route ontstaat. Dit betreft de autovrije kade en de Doorsteek voor voetgangers van het Rijn-Schiekanaal naar oud-Rijswijk. Hier is de doorsteek alleen voor voetgangers, zo ontstaan er minder kruisingen met fietsers en vrachtwagens. Vrachtwagens krijgen ook zo veel mogelijk een directe route. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid.

Het plangebied is centraal gelegen in Rijswijk. Dit zorgt ervoor dat veel (dagelijkse) voorzieningen op korte afstand zijn gelegen en te voet of met de fiets makkelijk te bereiken zijn. Daarnaast is een breed aanbod aan openbaar vervoer (bus, tram en trein) op korte afstand te bereiken. Daarmee wordt het auto-gebruik beperkt wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

4.8 Groen en natuurbescherming

4.8.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is opgenomen in diverse wetgeving: Bal, Bbl, de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. De wetgeving is onderverdeeld in drie thema's: gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden.

Voorafgaand aan een ruimtelijke ingreep dient onderzocht te worden of de voorgenomen werkzaamheden negatieve gevolgen hebben voor deze thema's.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming heeft betrekking op Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere nationale of provinciale natuurgebieden en landschappen. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als er geen sprake is van een (mogelijke) significant negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Dit wordt beoordeeld met een voortoets. Indien nodig volgt een passende beoordeling. In NNN-gebieden zijn activiteiten alleen toegestaan als deze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, of als deze effecten kunnen worden voorkomen of beperkt met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

Iedereen die activiteiten uitvoert die nadelige effecten kunnen hebben op beschermde soorten, is verplicht deze effecten te voorkomen, beperken of ongedaan te maken.

Voor soorten die beschermd zijn onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de lijst van nationaal beschermde soorten, geldt een vergunningsplicht bij schadelijke handelingen. Toetsing van het planvoornemen vindt doorgaans plaats via een ecologische QuickScan. Na de QuickScan is soms nader onderzoek nodig. Bij het aantreffen van beschermde soorten zijn vaak mitigerende maatregelen nodig met een gewennings-tijd.

Houtopstanden

Het vellen van houtopstanden is gereguleerd door een meldplicht en herplantplicht. Deze verplichtingen gelden voor houtopstanden met een oppervlakte van 10 are of meer, of voor bomenrijen van meer dan 20 bomen, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap', zoals aangegeven in het omgevingsplan.

Groenbeleid Rijswijk

Om een goede balans tussen verstedelijkte ruimte en groene ruimte in Rijswijk te kunnen behouden zijn de Rijswijkse groengebieden en groenstructuren belangrijk. Dit kan worden bereikt door de hoeveelheid groen in de stad op pijl te houden en tegelijkertijd de kwaliteit van datzelfde groen te versterken.

Bij het verwijderen van bomen en beplantingen door gebiedsontwikkelingen of noodzakelijk onderhoud wordt dit voldoende gecompenseerd binnen de gemeente

4.8.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Conserverend deel

Voor het conserverend deel geldt dat met de conserverende regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het Havenkwartier beperkt worden tot de huidige bouwwerken en huidige activiteiten. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat in de huidige situatie in bouwwerken in het Havenkwartier beschermde vleermuizen kunnen leven. Daarnaast zijn er algemeen beschermde broedvogels en vogels met jaarrond beschermde nesten aanwezig in het Havenkwartier. Deze broedvogels kunnen zowel op gebouwen als in de openbare ruimte (bomen en struiken) aanwezig zijn. Gebouwen in het Havenkwartier bieden geen nestgelegenheid voor de gierzwaluw en huismus.

De navolgende tabel (figuur 31) laat zien welke beschermde soorten in het Havenkwartier aanwezig zijn. Tevens laat die tabel zien dat er geen beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden, planten en mossen in het Havenkwartier aanwezig zijn.

In de conserverende situatie worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die tot verstoring van beschermde soorten kunnen leiden. De aanwezigheid van de beschermde soorten vormt daarmee geen belemmering voor de niet evidente onuitvoerbaarheid van het conserverend deel van deze omgevingsplanwijziging. Omdat er geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die tot verstoring van beschermde soorten kunnen leiden is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Soortgroep	Niet uit te sluiten beschermde soorten	Effect van de werkzaamheden	Locatie van effect	Vervolg
Algemene broedvogels	Diverse soorten, zoals houtduif, merel, meeuwen	Mogelijk negatief effect	Bomen aanwezig in projectgebied en platte daken	Maatregelen noodzakelijk
Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)	Geen	N.v.t.	N.v.t.	Geen
Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 5)	Zwarte kraai	Mogelijk negatief effect	Hoge bomen aanwezig in projectgebied	Maatregelen noodzakelijk
Grondgebonden zoogdieren	Geen	N.v.t.	N.v.t.	Geen
Vleermuizen verblijfplaatsen	Gewone, ruige en kleine dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis	Mogelijk negatief effect	Vijf panden met open stootvoegen verspreid over het projectgebied	Nader onderzoek noodzakelijk
Vleermuizen foerageergebied, vliegrouete en/of migratieroute	Vliegrouete vleermuizen	Mogelijk negatief effect	Gebouwen als lijnvormige elementen voor vliegrouetes	Maatregelen noodzakelijk
Amfibieën	Geen	N.v.t.	N.v.t.	Geen
Reptielen	Geen	N.v.t.	N.v.t.	Geen
Vissen	Geen	N.v.t.	N.v.t.	Geen
Ongewervelden	Geen	N.v.t.	N.v.t.	Geen
Planten en mossen	Geen	N.v.t.	N.v.t.	Geen
Rode lijst	Laatvlieger	Mogelijk negatief effect	Vijf panden met open stootvoegen verspreid over het projectgebied	Nader onderzoek noodzakelijk

Figuur 31 Beschermde soorten in het Havenkwartier (Equipe, 2025)

Ontwikkelgericht deel

Beschermde soorten

Het Havenkwartier is een gebied dat voor vleermuizen geschikt is als verblijfplaats in de vorm van zomer-verblijfplaats, kraamverblijfplaats, paarverblijfplaats en/of winterverblijfplaats voor groepen vleermuizen (massawinterverblijf). Het gaat hier om verblijfplaatsen in gebouwen in het Havenkwartier. Daarnaast is het Havenkwartier voor vleermuizen geschikt als foerageergebied en vliegrouete. Vanwege de functie van het Havenkwartier als verblijfplaats is nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen noodzakelijk om het voornemen tot transformatie van het Havenkwartier verder te toetsen aan regelgeving. In de quickscan ecologie (zie bijlage 7 bij deze motivering) is beschreven wanneer het nader onderzoek plaats moet vinden.

Voor het ontwikkelgericht deel van deze omgevingsplanwijziging geldt dat er wel activiteiten mogelijk worden gemaakt die mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten kunnen hebben. Deze effecten kunnen bijvoorbeeld optreden door bouw- of aanlegactiviteiten.

Voor de beschermde vleermuizen die op basis van de huidige inzichten aanwezig kunnen zijn geldt dat zij beschermd worden door de omgevingsvergunning voor de zogenoemde flora- en fauna-activiteit die indien nodig verleend kan worden door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Daarmee worden negatieve effecten op de beschermde vleermuizen voorkomen want de transformatie van (een deel van) het Havenkwartier kan geen doorgang vinden als de handelingen met negatieve gevolgen nog niet zijn vergund. Een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit paragraaf 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat in het Havenkwartier specifiek om vrij algemeen voorkomende vleermuizen, wat inhoudt dat de gunstige staat van instandhouding niet snel in het geding komt. Daarnaast is het mogelijk om mitigerende maatregelen te nemen, zoals het bieden van alternatieve verblijfplaatsen door vleermuiskasten op te hangen voordat begonnen wordt met activiteiten die negatieve gevolgen kunnen hebben voor vleermuizen. Het creëren van vervangende routestructuren is een middel om vleermuizen nieuwe foerageergebieden en vluchtroutes te bieden. Het creëren van vervangende routestructuren gebeurt door herinrichting van de openbare ruimte. Omdat het Havenkwartier gefaseerd ontwikkeld wordt, is er altijd sprake van een deelgebied waar versturende activiteiten plaats kunnen vinden en een deelgebied waar sprake is van vervangende verblijfplaatsen, foerageergebied en vluchtroutes. Deze verblijfplaatsen, foerageergebieden en vluchtroutes ontstaan door transformatie van een deelgebied of zijn aanwezig omdat er in een deelgebied nog geen transformatie plaats heeft gevonden.

Bovenstaand bondig overzicht van mogelijkheden om (mitigerende) maatregelen te nemen, laat zien dat er in het Havenkwartier een modus gevonden kan worden voor de omgang met de mogelijk aanwezige beschermde vleermuizen. Deze maatregelen zijn parallel aan de transformatie van een eerste deelgebied in het Havenkwartier te nemen en leiden daarmee niet tot het oordeel dat de omgevingsplanwijziging evident onuitvoerbaar is. Een aanvullende natuurtoets is daarmee op dit moment niet nodig.

Beschermde gebieden

De effecten van het ontwikkelgericht deel blijven beperkt tot beschermde soorten. Het voornemen heeft geen effecten op beschermde houtopstanden of NNN-gebieden. In het plangebied is immers geen sprake van beschermde houtopstanden. Beschermde houtopstanden en NNN-gebieden liggen op te grote afstand van het plangebied om nadelige (in)directe effecten van het voornemen te ondervinden. Daarnaast wordt het plangebied door middel van een stedelijk gebied afgeschermd van deze beschermde gebieden.

Stikstof

Voor stikstof zijn berekeningen gemaakt om de effecten op de natuur te beschouwen. Er zijn drie berekeningen (Aerius 2025) gemaakt, te weten het eerste bouwjaar, het laatste bouwjaar met 90% gebruiksfase en de gehele gebruiksfase. De berekende effecten zijn:

1. Eerste bouwjaar (rekenjaar 2028): 0,00 mol N/ha/jaar.
2. Laatste bouwjaar incl. 90% gebruik (rekenjaar 2037): 0,01 mol N/ha/jaar op N2000-gebieden "Meijndel & Berkheide", "Solleveld & Kapittelduinen" en "Westduinpark & Wapendal"
3. Gebruiksfase (rekenjaar 2038): 0,01 mol N/ha/jaar op N2000-gebieden "Meijndel & Berkheide", "Solleveld & Kapittelduinen" en "Westduinpark & Wapendal"

Uit het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek (zie bijlage 6) voor zowel de realisatie-als de gebruiksfase van het plan volgt een bijdrage van maximaal 0,01 N/ha/jaar op de Natura 2000-gebieden 'Meijndel & Berkheide', 'Solleveld & Kapittelduinen' en 'Westduinpark & Wapendal'. De ecologische voortoets (zie bijlage 8) geeft aan dat significante (negatieve) gevolgen op de hiervoor genoemde gebieden nog niet (volledig) uitgesloten kunnen worden. In de AERIUS-berekening is de referentiesituatie echter nog niet meegenomen. Vanuit de bestaande bedrijvigheid is saldo beschikbaar uit directe emissies (zoals gasverbruik), (vracht)verkeer en koude starts. Het ligt daarom voor de hand om intern salderen toe te passen als mitigerende maatregel bij dit plan. Hiervoor is een passende beoordeling opgesteld.

Conclusie

Op het gebied van ecologie zijn geen nadelige effecten te verwachten die de transformatie van het Havenkwartier belemmeren. Dit is te lezen in bijlage 7 bij deze motivering. Voorwaarde hierbij is wel dat er in het vervolg van het planvormingstraject nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd wordt, eventuele omgevingsvergunningen voor flora- en fauna-activiteiten aangevraagd worden en er conform het nader onderzoek en eventuele verleende omgevingsvergunningen gehandeld wordt. Het nader onderzoek is verplicht gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving en wordt zodoende niet afgedwongen door de regels van deze omgevingsplanwijziging.

Uit het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek voor zowel de realisatie-als de gebruiksfase van het plan volgt een bijdrage van maximaal 0,01 N/ha/jaar op de Natura 2000-gebieden 'Meijndel & Berkheide', 'Solleveld & Kapittelduinen' en 'Westduinpark & Wapendal'. De ecologische voortoets geeft aan dat significante (negatieve) gevolgen op de hiervoor genoemde gebieden nog niet (volledig) uitgesloten kunnen worden. In de AERIUS-berekening is de referentiesituatie echter nog niet meegenomen. Vanuit de bestaande bedrijvigheid is saldo beschikbaar uit directe emissies (zoals gasverbruik), (vracht)verkeer en koude starts. Het ligt daarom voor de hand om intern salderen toe te passen als mitigerende maatregel bij dit plan. Hiervoor zal een passende beoordeling worden opgesteld en deze is als bijlage 9 bij de motivering worden toegevoegd.

Uit deze passende beoordeling blijkt dat in de gebruiksfase uit de verschilberekening van de beoogde situatie met de referentiesituatie in rekenjaar 2038 volgt dat er geen sprake is van een toename hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden. Voor de realisatiefase blijkt uit de verschilberekeningen van bouwjaar 3 t/m 10 met het gedeelte van de referentiesituatie dat er geen sprake is van een toename hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar. Voor de toetsing aan het additionaleiteitsvereiste is een motiveringsplicht, welke bij de gemeentelijke vaststelling van een plan kan worden ingevuld door middel van de vergewisplicht. Er zijn momenteel geen aanwijzingen vanuit openbare gegevens dat het voornemen bestaat de onderhavige referentiesituatie in te zetten als instandhoudings- of passende maatregel. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling wordt het beschouwen van cumulatie achterwege gelaten als uit de berekeningsresultaten van de stikstofdepositie blijkt dat de beoogde ontwikkeling, al dan niet met mitigatie, niet leidt tot gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Uit de passende beoordeling blijkt dat er, na intern

salderen, geen negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreedt, waardoor er niet verder op cumulatie wordt ingegaan. Op basis van deze passende beoordeling kan via de inzet van intern salderen als mitigerende maatregel de zekerheid worden verkregen dat het onderhavige plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet zal aantasten.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid gaat over risico's door opslag, productie, gebruik en vervoer (via weg, water, spoor of buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties op locaties waar risicovolle activiteiten zijn toegelaten. Voor activiteiten met gevaarlijke stoffen wordt het plaatsgebonden risico (PR) berekend: de kans dat iemand op een vaste plek jaarlijks overlijdt door een incident met gevaarlijke stoffen. Dit risico bepaalt de minimale afstand tot bijvoorbeeld woonwijken of gebouwen voor minder zelfredzamen. Grens- en standaardwaarden voor PR staan in artikelen 5.6 t/m 5.11a en bijlage VII van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Bij groepsrisico is sprake van '*aandachtsgebieden*'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl); gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouwweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouwweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan in het plangebied, deze zijn uitgesloten in de regels. Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.9.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Conserverend deel

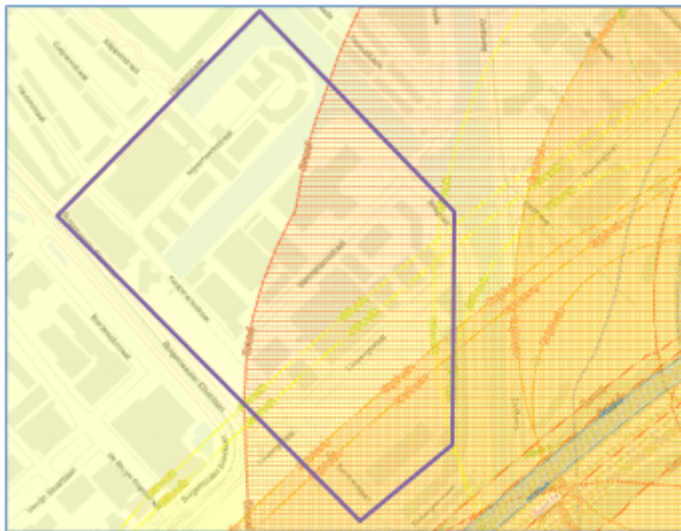
In de huidige, conserverende, situatie is in het plangebied sprake van een risicobron in de vorm van vuurwerkhandel 'De Rijswijkse vuurwerkhal'.

Daarnaast ligt het plangebied in de aandachtsgebieden en risicocontouren van de volgende risicobronnen (zie ook navolgend figuur 30):

- Rijksweg A4.
- Hogedrukaardgastransportleiding A-517.
- Stena Line B.V.

Het bedrijf Stena Line B.V. is niet zichtbaar op figuur 30 omdat het in het havengebied van Rotterdam gesitueerd is, maar het gifwolkaandachtsgebied (geel) wat over heel het plangebied ligt wel.

Met het conserverend deel worden de huidige feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten vastgelegd, uitgezonderd de vuurwerkhal. Dit betekent dat er geen nieuwe aandachtsgebieden of risicocontouren zullen worden toegevoegd in de omgeving. Daarnaast worden er geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen toegestaan in de aandachtsgebieden en risicobronnen van bovengenoemde risicobronnen. Daarmee is er in het conserverend deel van deze omgevingsplanwijziging sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 32 Ligging van het plangebied (paars omkaderd) ten opzichte van de brandaandachtsgebieden (rood), explosieaandachtsgebieden (oranje) en PR 10-6 contouren (blauw).

Figuur 32 Ligging van het plangebied (paars omkaderd) ten opzichte van de brandaandachtsgebieden (rood), explosieaandachtsgebieden (oranje) en PR 10⁻⁶ contouren (blauw).

Eventuele nieuwe aandachtsgebieden en risicocontouren, die vanuit nieuwe activiteiten, op bedrijven binnen het conserverende deel werken, zijn bij het toelaten van die nieuwe activiteiten reeds beschouwd. Hierdoor leidt een veranderende omgeving van de bedrijven binnen het conserverend deel niet tot een onaanvaardbare situatie. De omgang met de voornoemde aandachtsgebieden en risicocontouren in de situatie dat er ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden is verder beschreven onder 'ontwikkelgericht deel'.

Ontwikkelgericht deel

Uitgangspunt is dat elk bedrijf dat wil blijven kan blijven. Uitzondering hierop is De Rijswijkse Vuurwerkhof (Koopmansstraat 5). Deze wordt niet geschikt geacht als functie in een werk-woongebied. Deze risicobron wordt dan ook niet verder beschouwd in dit deel van de motivering.

Voor de overige drie risicogebieden geldt wat er beschreven is in de navolgende alinea's.

Rijksweg A4

De rijksweg A4 heeft een 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risicocontour van 12 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze risicocontour want de afstand tussen plangebied en rijksweg bedraagt circa 270 meter. Vanwege deze afstand tot het plangebied wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;

Het plangebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied van de weg. Conform artikel 5.15 van het Bkl dient het bevoegd gezag in het omgevingsplan te beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is.

Hogedrukaardgastransportleiding A-517

Deze leiding heeft geen 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risicocontour ter hoogte van het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;

Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding. Conform artikel 5.15 van het Bkl en artikel 7.18 van de omgevingsverordening Zuid-Holland dient het bevoegd gezag in het omgevingsplan te beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is.

Stena Line B.V.

Het plangebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied van Stena Line B.V. Conform artikel 5.15 van het Bkl dient het bevoegd gezag in het omgevingsplan te beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is.

Beschouwing beschermingsniveau

Vanwege de ligging van het plangebied in het gifwolkaandachtsgebied van de A4 en van Stena Line B.V. en de ligging van het plangebied in het brandaandachtsgebied van de hogedrukaardgastransportleiding A-517 moet het beschermingsniveau beschouwd worden. Elementen van deze beschouwing zijn aangedragen in hoofdstuk 4 van bijlage 10 bij deze motivering. Samengevat zijn de onderstaande elementen aangedragen voor deze verantwoording.

Mogelijke scenario's in de aandachtsgebieden

In een brandaandachtsgebied kan een fakkelbrand ontstaan door beschadiging van de hogedrukaardgas-transportleiding. Deze fakkelbrand leidt tot een intense warmtestraling.

Een gifwolkaandachtsgebied ontstaat bij een incident met gevaarlijke stoffen, zoals een lekkende tankwagen. De ernst van letsel hangt af van blootstellingsduur, verspreiding van de gaswolk en weersomstandigheden.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bescherming in de aandachtsgebieden

Zelfredzaamheid verwijst naar het vermogen van mensen om zichzelf in veiligheid te brengen bij een calamiteit. Afhankelijk van het scenario (fakkelbrand of gifwolk) is het handelingsperspectief schuilen of vluchten. Gerichtte risicocommunicatie, bijvoorbeeld via NL-Alert, helpt bewoners snel en adequaat te reageren. Instructies zijn beschikbaar via Haaglanden Veilig.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een fakkelbrand (brandaandachtsgebied)

Bij een fakkelbrand is schuilen in een gebouw meestal het beste, afhankelijk van de nabijheid en richting van de vlam. Omdat dit soort incidenten onverwacht optreden, is zelfredzaamheid beperkt. Een groot deel van het plangebied valt binnen het brandaandachtsgebied, waar langdurig verblijf van mensen wordt verwacht.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario (gifwolkaandachtsgebied)

Bij vrijkomen van toxische gassen is snel schuilen cruciaal. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitschakelen voorkomt blootstelling. Nieuwbouw moet volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voorzien zijn van een noodschakelaar voor ventilatie, wat een effectieve maatregel is. Omdat deze bepaling uit het Bbl landelijk werkt zal nieuwe bebouwing in het Havenkwartier ook worden voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, als deze bebouwing bedoeld is voor langdurig verblijf van personen.

Interne vluchtwegen afstemmen op externe veiligheid

Vluchtwegen binnen gebouwen moeten leiden naar risicoluwe zijden, afhankelijk van het type incident en locatie. Dit kan verder vorm worden gegeven in het vervolg van het planvormingstraject.

Externe vluchtwegen

Vluchten kan nodig zijn bij secundaire branden. Meerdere routes richting het noordwesten zijn beschikbaar. Meervoudige ontsluiting van het plangebied is aanbevolen.

Bestrijdbaarheid

Toxisch scenario

De brandweer kan bij toxische incidenten gaswolken bestrijden door het neerslaan of verdunnen van gifwolken met water. Specifieke protocollen voor toxische incidenten op de rijksweg A4 zijn beschikbaar bij de Veiligheidsregio.

Bereikbaarheid

De brandweerpost van de brandweer van Rijswijk ligt op 600 meter van het plangebied en is via meerdere routes bereikbaar. De Koopmanstraat is voorkeursroute; overleg over bereikbaarheid met gemeente en veiligheidsregio is aanbevolen en kan plaatsvinden in het vervolg van het planvormingstraject.

Kwalitatieve beschouwing groepsrisico

Ook is er invulling gegeven aan de mogelijk te betrekken maatregelen voor de beheersing van het groepsrisico. De afweging of de aangedragen elementen voldoende bescherming bieden voor de mensen in het plangebied in de toekomstige situatie ligt bij de gemeente Rijswijk en de provincie Zuid-Holland.

Ruimtelijke keuze

Door ruimtegebrek in Rijswijk is gekozen voor deze locatie, ondanks de ligging binnen aandachtsgebieden. Alternatieven zijn stedenbouwkundig niet wenselijk.

Beperking groepsrisico

Bij de uiteindelijke invulling van het plangebied kan op stedenbouwkundig niveau rekening worden gehouden met het projecteren van gebouwen met meer woningen, verder van de risicobron af. Bij voorkeur worden woonblokken met een lagere persoonsdichtheid dicht bij de buisleiding geprojecteerd ten opzichte van woonblokken met een hogere persoonsdichtheid. Daarnaast wordt geadviseerd zoveel mogelijk beperkt kwetsbare objecten tussen de kwetsbare objecten en de risicobron in te plaatsen om de toename van het groepsrisico te beperken.

Bronmaatregelen

De gemeente kan geen extra veiligheidsmaatregelen aan de risicobron afdwingen; dit kan alleen in overleg met de leidingbeheerder.

Aanvullende bescherming

- Afstand houden tot de risicobron: waar mogelijk afstand houden tot de risicobron, hoge persoonsdichtheden vermijden nabij de bron, en barrières (zoals een aarden wal) overwegen, hoewel de veiligheidswinst hiervan beperkt is.
- Vlucht en schuilmogelijkheden: plangebied zo indelen dat vluchten van de risicobron af mogelijk is; risicocommunicatie richting bewoners is essentieel.
- Advies veiligheidsregio: vluchtwegen van de risicobron af, interne organisatie voorbereiden, risicocommunicatie borgen en zeer kwetsbare gebouwen uitsluiten in de planregels.
- Bouwkundige eisen: Indien nodig kan het brandaandachtsgebied als voorschriftengebied worden aangewezen, maar de effectiviteit van bouwkundige maatregelen bij een fakkelbrand is twijfelachtig.

Conclusie

Door transformatie van het Havengebied zal de vuurwerkhandel verdwijnen en is het stellen van regels aan de vuurwerkhandel in het ontwikkelgericht deel van deze omgevingsplanwijziging niet meer nodig. Verder blijkt uit onderzoek naar de ligging van het plangebied in de risicobronnen en aandachtsgebieden van risicobronnen dat de voorgenomen ontwikkeling verantwoord is omdat er in de verdere planuitwerking voldoende mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bescherming gebonden kunnen worden en incidenten met giftige stoffen goed bestreden kunnen worden.

4.10 Gezondheid

4.10.1 Wettelijk kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort (art. 1.3). Ook dient het bevoegd gezag bij een evenwichtige toedeling van functies rekening te houden met het beschermen van de gezondheid (art. 2.4 lid 4 Ow). Omdat de Omgevingswet het begrip gezondheid niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen het aspect gezondheid kan onderscheid worden gemaakt tussen gezondheidsbevordering en gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering is gericht op het bevorderen van een gezonde leefstijl en een gezonde sociale en fysieke omgeving. Gezondheidsbescherming richt zich op bescherming van de bevolking tegen gezondheidsbedreigende factoren.

Omgevingsvisie Rijswijk

Ten aanzien van gezondheidsbevordering kunnen overheden eigen gezondheidsambities uitwerken en vastleggen, bijvoorbeeld in een omgevingsvisie of in sectoraal beleid.

Gemeente Rijswijk heeft in haar omgevingsvisie opgenomen te streven naar de volgende doelen:

- Gezondheidsbescherming: een schone, veilige en gezonde leefomgeving, waarbij gezondheidsschade door milieufactoren – binnen de gemeentelijke mogelijkheden in een groeiende stedelijke regio – zoveel mogelijk worden beperkt;
- Gezondheidsbevordering: een gezond ingerichte leefomgeving, waarin een gezonde leefstijl – ook van kwetsbare groepen – zoveel als mogelijk wordt bevorderd.

Daarnaast gaat de omgevingsvisie in op de verschillende milieuaspecten, die in dit hoofdstuk worden besproken.

4.10.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Havenkwartier fase 2 maakt onderdeel uit van de gehele Havenkwartier ontwikkeling. Bij de inrichting wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en een gezondheid bevorderende omgeving. Hieronder worden gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering beschreven.

Voor het plangebied van het Havenkwartier is een schetsontwerp gemaakt van de openbare ruimte. Daarnaast is er voor de havens specifiek een schetsontwerp van de openbare ruimte gemaakt. Beide schetsontwerpen zijn aanvullend op het Ontwikkeldkader Havenkwartier. Het voorliggende ontwerpwijziging omgevingsplan voldoet aan dit ontwerp. Ook de toekomstig te ontwikkelen gronden in het Havenkwartier zullen hieraan moeten voldoen.

De kernwaarden bij de openbare ruimte zoals deze in het schetsontwerp Havenkwartier zijn meegenomen, betreffen:

- Versterking structuur openbare ruimte;
- Contact met het water;
- Pleinen, plekken en verbindingen;
- Relatie gebouwen en openbare ruimte en contact met de straat;
- Pocketplaatsen;
- Klimaatadaptief en natuurinclusief;
- Openbare ruimte en als utilitaire machine.

De uitwerking voor 'Groen' in de ontwerpwijziging omgevingsplan hanteert de navolgende uitgangspunten:

- Meer en beter beleefbaar groen en water;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk groen toevoegen;
- Straten voorzien van lineaire regentuinen en boombeplanting dan wel plantvakken;
- Pocketplaatsen zorgen voor groene uitstraling rondom gebouwen;
- Beplanting versterkt de sfeer.

Specifiek voor de haven is de inrichting bedacht door onder meer:

- het toevoegen van drijvende groene eilanden en groene kades;
- ommetjes langs en over het water te realiseren.

In de uiteindelijke realisatie van de transformatie wordt hier rekening meegehouden en door de supervisie op toegezien. Als alternatief bestaat de mogelijkheid om het Elsenburg bos te bezoeken dat te bereiken is vanuit het plangebied via de onderdoorgang van de A4.

Gezondheidsbescherming

Vanuit de milieuaspecten die elders in dit hoofdstuk worden behandeld is steeds sprake van geen belemmering. Dit gebied is een werk-woongebied en geen rustige woonwijk. Binnen de wettelijke marges wordt daarom een ruimer toetsingskader gehanteerd met als doel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Toekomstige bewoner zullen hierop worden geattendeerd zodat zij een bewuste keuze kunnen maken. Hiermee zijn de milieuaspecten positief beoordeeld en is er sprake van een goede gezondheidsbescherming.

Gezondheidsbevordering

Havenkwartier fase 2 wordt getransformeerd van een versteend bedrijventerrein naar een gemengde wijk met ruimte voor werken, wonen en verblijven. De openbare ruimte wordt ingericht met aandacht voor verblijfskwaliteit, toegankelijkheid en sociale veiligheid. Er komen brede trottoirs, groene buffers, sunspots en aantrekkelijke looproutes die uitnodigen tot bewegen en ontmoeting. Deze plekken worden ingericht met zitgelegenheden, speelvoorzieningen en beplanting, en zijn strategisch gepositioneerd tussen woongebouwen en langs de haven. Dit bevordert sociale interactie, gemeenschapsvorming en mentale gezondheid. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving waarin mensen zich prettig kunnen verplaatsen en verblijven.

Vergroening wordt ingezet als essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Er komen natuurvriendelijke oevers, groene gevels en daken en beplanting. Deze maatregelen dragen bij aan biodiversiteit, luchtkwaliteit en het tegengaan van hittestress. Ook wordt hemelwater bovengronds afgevoerd en geborgen, wat de klimaatbestendigheid van het gebied versterkt. Dit sluit aan bij de Omgevingswet, die inzet op een gezonde en duurzame leefomgeving.

Conclusie

Door de integratie van groene structuren, klimaatadaptieve maatregelen en uitnodigende openbare ruimten met ontmoetingsplekken, wordt een gezonde leefomgeving gecreëerd die bijdraagt aan fysiek en mentaal welzijn. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect gezondheid die de ontwikkeling in de weg staan.

4.11 Activiteiten en Milieuzonering

4.11.1 Wettelijk kader

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten aanzien van milieuzonering wordt aangesloten bij de systematiek van de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering – nieuwe stijl' (2024). Deze handreiking vormt een actueel, breed geaccepteerd beleidsinstrument dat is afgestemd op de doelstellingen en systematiek van de Omgevingswet.

De handreiking vervangt de vroegere VNG-brochure uit 2009 en introduceert een gebiedsgerichte en emissiegerichte benadering van milieuzonering. In plaats van generieke richtafstanden werkt de nieuwe stijl met:

- milieugebruikswaarden, oftewel toelaatbare immissie op gevoelige functies zoals woningen;
- een afweging van de omgevingstype (bijvoorbeeld woonwijk, gemengd gebied of bedrijventerrein);
- en concrete normwaarden voor onder andere geluid, geur, trillingen, licht en veiligheid.

Binnen deze benadering wordt niet primair gekeken naar de afstand tussen de activiteit en gevoelige functies, maar naar de feitelijke milieubelasting op de omgeving in relatie tot de lokale context. Het doel is te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De beoordeling omvat onder meer:

- De positionering van de milieubelastende activiteit binnen het gebiedstype (bv. gemengd stedelijk gebied);
- De milieubelasting die de activiteit veroorzaakt op nabijgelegen gevoelige functies;
- Eventuele cumulatie met bestaande milieubelastende activiteiten;
- De aanwezigheid en werking van fysieke of functionele maatregelen (zoals afstand, bebouwing, schermen of beperking van bedrijfsvoering).

Op basis van deze toetsing wordt beoordeeld of het initiatief voldoet aan de eisen van een goede omgevingskwaliteit en of de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is in de beoogde situatie.

4.11.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Voor deze omgevingsplanwijziging in werking trad waren in het plangebied bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 (oude systematiek van milieuzonering) toegestaan. Voor de bestaande bedrijvigheid in het plangebied van deze omgevingsplanwijziging geldt dat geluid het maatgevende aspect is. Er vinden op het bedrijventerrein geen milieubelastende activiteiten (bedrijfsactiviteiten) plaats die tot een hinder in de vorm van geur leiden op een grotere afstand dan tot waar geluidhinder op kan treden. De afstand voor het aspect geluid is de grootste afstand die tussen een milieubelastende activiteit en een gevoelig gebouw aangehouden moet worden en bepaalt daarmee de contour van de milieugebruiksruimte.

In de huidige situatie is het Havenkwartier een gebied waar diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en waar incidenteel gewoond wordt. Het Havenkwartier is daarmee aan te merken als een gemengd gebied. Op het Havenkwartier rust geen geluidproductieplafond. De omgeving van het Havenkwartier bestaat ten zuidwesten van de Burgemeester Elsenlaan ook uit gemengde werk-woongebieden. Rond de Sijthofflocatie heeft het wonen de overhand, maar is alsnog sprake van functiemenging doordat woningen gecombineerd worden met voorzieningen en in het Sijthoffgebouw komen bedrijven en een hotel. Aan de overzijde van de Haven (aan de Prunuskader) heeft het wonen de overhand en dit gebied wordt dan ook gezien als rustige woonwijk.

Met deze omgevingsplanwijziging blijft het mogelijk de bestaande bedrijfsactiviteiten te continueren (uitgezonderd de vuurwerkhof), is de bijbehorende geluidruimte bepaald aan de hand van onderzoek (zie paragraaf 4.5) en wordt de mogelijkheid geboden om nieuwe bedrijvigheid toe te voegen. De geluidemissie van deze bestaande bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de representatieve weergave van de huidige en op korte termijn te verwachten bedrijfsactiviteiten in het Havenkwartier. Omdat nog niet bekend is waar nieuwe geluidgevoelige gebouwen gebouwd worden is in het geluidonderzoek gewerkt met geluidcontouren. De geluidcontouren laten zien welke geluidruimte de bestaande bedrijfsactiviteiten in het plangebied van deze omgevingsplanwijziging innemen. In het geluidonderzoek is de gebruikruimte voor geluid van ieder individueel bedrijf in het Havenkwartier bepaald. Deze geluidcontouren zijn opgenomen in het Geluidregister.

Er zijn 'spelregels' afgesproken om te komen tot een integrale ontwikkeling per kwadrant én te zorgen dat bedrijfsvoering voort kan. Dit staat beschreven in het Geluidkader havenkwartier en is vertaald in planregels.

Omdat geluid het maatgevende aspect is, geldt wat voor geluid geldt ook voor geur. De effecten op het gebied van hinder door stof of risico's op het gebied van externe veiligheid worden door andere (instructie)regels die op grond van de Omgevingswet gesteld worden voorkomen.

4.12 Water

4.12.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- en het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets).

Hoogheemraadschapsbeleid

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

Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de Handreiking Watertoets. De handreiking watertoets biedt handvatten voor de watertoets procedure bij ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op beleid van Delfland en sluit aan op de provinciale en landelijke regelgeving. In de legger van het Hoogheemraadschap zijn de watergangen, waterkeringen en zoneringen aangegeven. Tevens heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de Handreiking weging van het waterbelang

voor gemeenten. De weging van het waterbelang is erop gericht om wateraspecten optimaal mee te nemen in initiatieven en plannen die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Gemeentelijk beleid

Op 20 september 2022 is de Verordening Afvoer Hemelwater vastgesteld, waarbij 50 mm waterberging en compensatie van extra afvalwater verplicht wordt gesteld. Deze verordening zal worden ingetrokken met het vaststellen van de basisregeling. De materiele regels zijn in de basisregeling verwerkt.

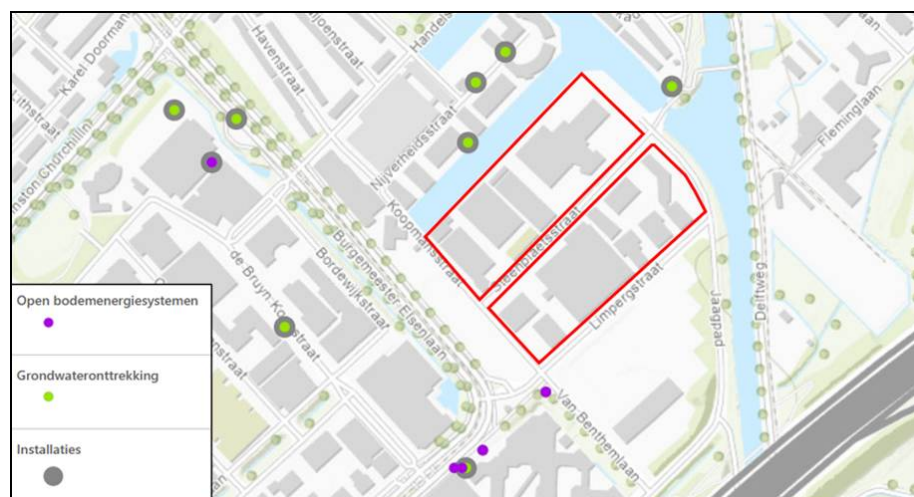
4.12.2 Onderzoek

De situatie in het plangebied op het gebied van onderstaande onderwerpen is beschouwd in de weging van het waterbelang die als bijlage 11 bij deze motivering gevoegd is:

- oppervlaktewatersysteem;
- hydrologische gesteldheid;
- waterveiligheid en waterkeringen;
- riolering;
- afvalwater en hemelwater;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit;
- wateroverlast;
- grondwater

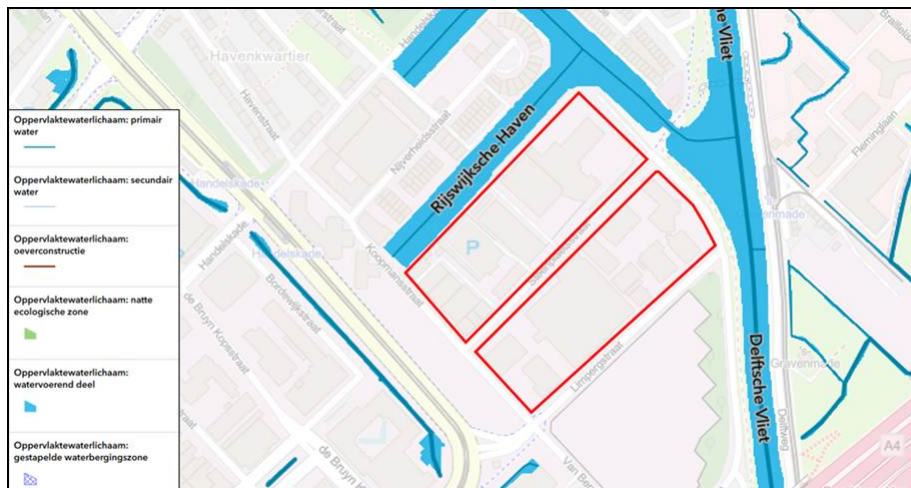
Uit deze weging van het waterbelang blijkt onder meer dat de grondwaterstand in de bodem in de omgeving van het plangebied fluctueert tussen de -0,9 en -0,5 meter onder NAP. In het plangebied is daarbij sprake van infiltratie van regenwater ten behoeve van kwel in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone. Het plangebied ligt ook niet in overstroombaar gebied.

In het plangebied en de omgeving van het plangebied zijn grondwateronttrekkingen en open bodemenergiesystemen gelegen. Dit blijkt uit de WKO-tool van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De locaties van de bodemenergiesystemen en onttrekkingen zijn weergegeven op figuur 33. In het plangebied zelf vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Tevens is er in het plangebied geen sprake van bodemenergiesystemen.



Figuur 33: Locaties van gemelde grondwateronttrekkingen en open bodemenergiesystemen (bron: WKO-tool).

Uit legger van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat er verschillende leggerwatergangen buiten het plangebied gelegen zijn. Het plangebied grenst met de westkant aan de secundaire watergang genaamd de Rijswijksche Haven. Langs de noord- en noordoostkant van het plangebied is achter het Jaagpad ook een watergang gelegen, dit is de primaire watergang de Delftsche Vliet/Rijn-Schiekanaal. De ligging van het plangebied ten opzichte van de watergangen is weergegeven in figuur 34.

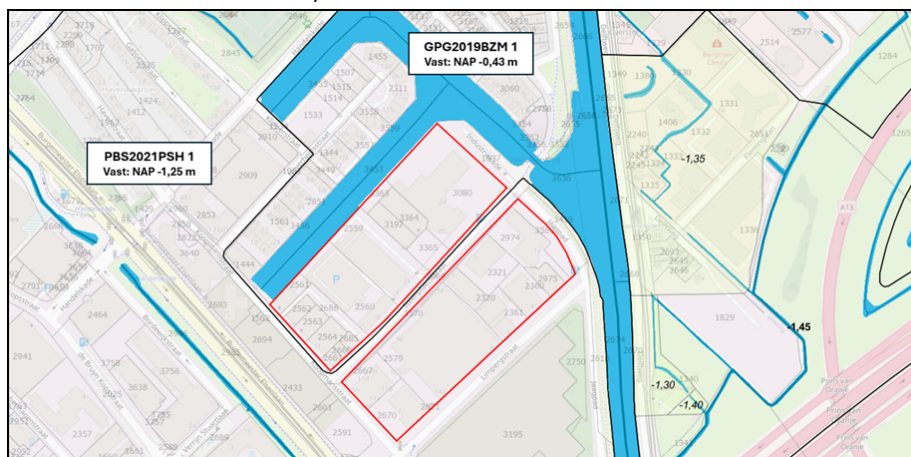


Figuur 34: Uitsnede legger watersysteem (bron: Hoogheemraadschap van Delfland).

De Rijswijksche Haven en de noordoostelijke deelgebieden van de transformatie liggen in peilgebied 'GPG2019BZM 1'. De zuidwestelijke deelgebieden van de transformatie liggen in peilgebied 'PBS2021PSH 1'. In figuur 35 zijn de peilgebiedsgrenzen opgenomen.

Beide peilgebieden hebben een vastgesteld peil, dit peil is onderstaand opgenomen:

- GPG2019BZM 1: NAP -0,43 m;
- PBS2021PSH 1: NAP -1,25 m.



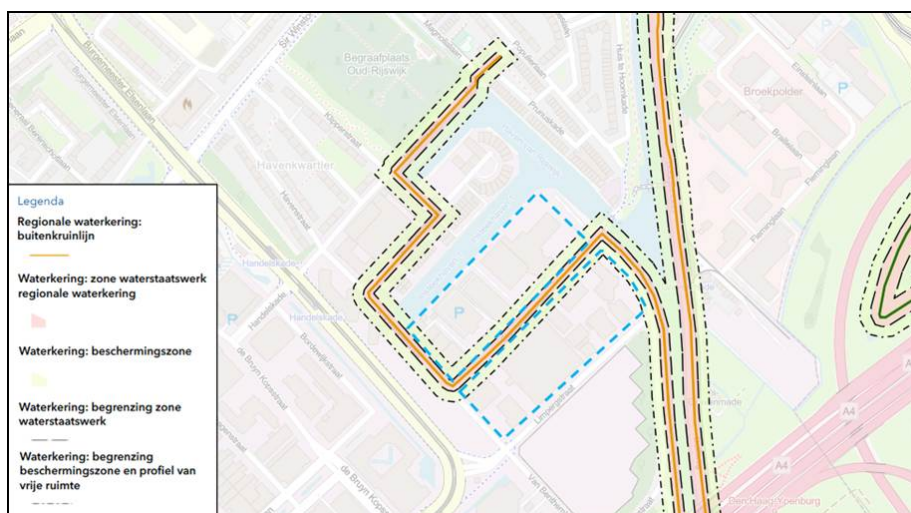
Figuur 35: Peilgebiedsgrenzen met plangebied (bron: Hoogheemraadschap van Delfland).

Uit de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat er een regionale waterkering door het plangebied loopt. De waterkering loopt door het plangebied heen en scheidt de noordoostelijke kwadranten van de zuidwestelijke kwadranten. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van deze waterkering. De leggersvakken ter plaatse van het plangebied zijn RK152 en RK185. Het type waterkering in de omgeving van het plangebied is de Boezemkade. In figuur 36 is de ligging van de verschillende waterkeringen weergegeven. De beschikbare informatie over de waterkeringen/ leggersvakken is geïnventariseerd in figuur 36 en 37. Het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk stelt ter plaatse van de waterkering een beperkingengebied in dat overeenkomt met de begrenzing van de zone voor het waterstaatswerk uit onderstaand figuur. In dat beperkingengebied gelden de regels uit de waterschapsverordening waarmee de waterkering beschermd wordt. Daarmee is de waterkering zowel in de huidige situatie, tijdens de transformatie van het Havenkwartier tot werk-woongebied als na die transformatie beschermd. Dit is middels een beperkingengebied opgenomen in de basisregeling en maakt daarom geen onderdeel uit van deze wijziging.

Figuur 36: Beschikbare informatie uit legger (bron: Hoogheemraadschap van Delfland).

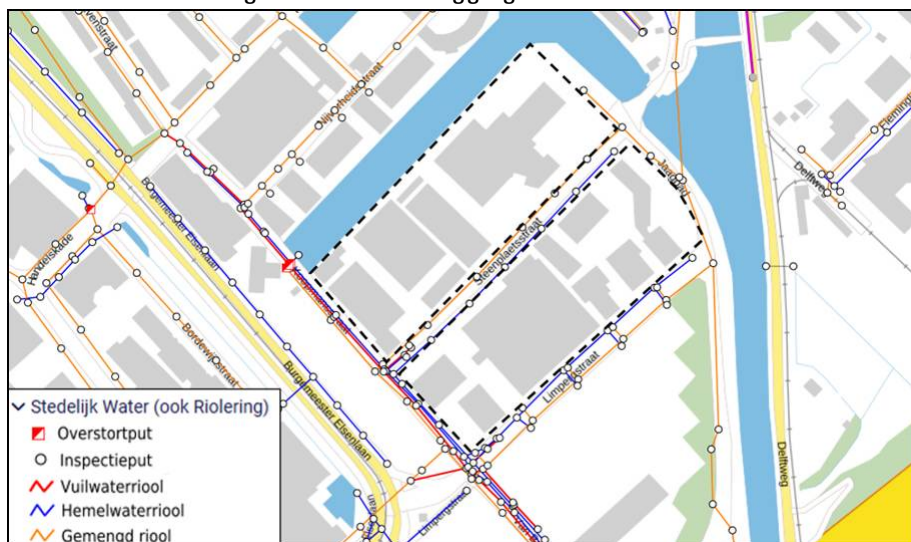
Eigenschap	RK152	RK185
------------	-------	-------

Functie	Boezemkade	Boezemkade
Kruinhoogte	NAP +0,1 m	NAP +0,1 m
Kruinbreedte	2,0 m	2,0 m
Binnentalud	1:3	1:3
Buitentalud boven waterpeil	1:1	1:1
Buitentalud beneden waterpeil	1:2	1:2



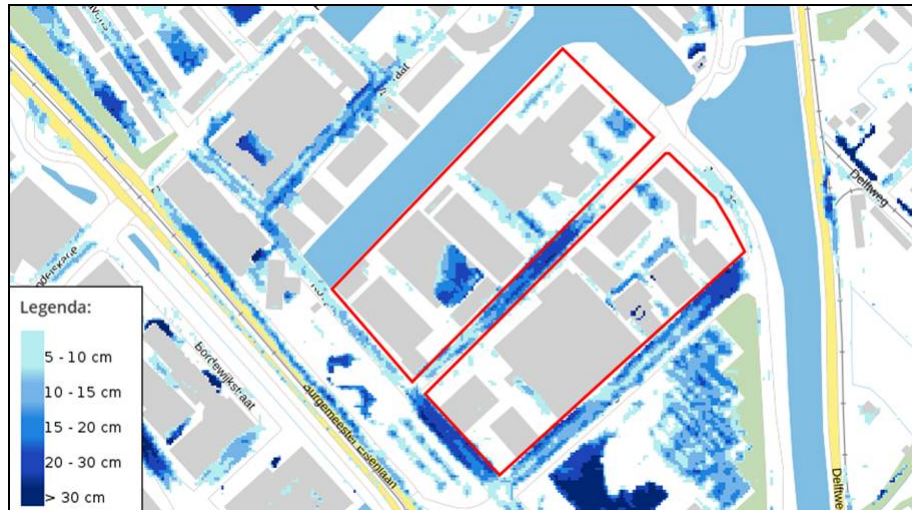
Figuur 37: Uitsnede legger waterkeringen, plangebied in blauw (bron: Hoogheemraadschap van Delfland).

In het plangebied liggen een hemelwaterriool en een gemengd riool. Ten westen van het plangebied ligt een riooloverstort. Figuur 38 toont de ligging van de riolen en de riooloverstort.



Figuur 38 Rioolstelsel in het plangebied

Bij hevige neerslag in de vorm van een bui waarbij 70 millimeter neerslag per vierkante meter valt (in het huidige klimaat komt een dergelijke bui één keer per 100 jaar voor) in twee uur tijd ontstaat beperkte inundatie in het plangebied. In een dergelijke situatie komt aan de westkant van het plangebied maximaal 20 tot 30 centimeter water op straat te staan, zie figuur 39.



Figuur 39 Waterdiepte bij hevige bui van 70 mm in 2 uur (bron: Klimateffectatlas.nl).

Overigens is afgelopen jaren is het bestaande HWA riool vergroot en nieuwe delen aangelegd inclusief extra overstort naar watergang tussen Sijthof terrein en Rijn-Schiekanaal.

4.12.3 Resultaten onderzoek en conclusie

Conserverend deel

Het conserverend deel van deze omgevingsplanwijziging maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarmee de huidige situatie in plangebied (zoals beschreven in paragraaf 4.11.2) gewijzigd wordt. Door de toegestane bouwwerken en het toegestane gebruik tot de huidige bouwwerken en activiteiten te beperken vinden geen wijzigingen plaats die gevolgen kunnen hebben voor het watersysteem. In het omgevingsplan is de waterkering en te beschermen zone rondom deze waterkering aangewezen. De verdere bescherming verloopt via de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Ontwikkelgericht deel

Havenkwartier fase 2

Het plangebied is opgedeeld in vier kwadranten, waarvoor de toekomstige oppervlakteverdeling is vastgesteld. Hierbij is rekening gehouden met verschillende verhardingspercentages per type oppervlak, zoals bouwvelden, openbare ruimte en doorsteken. Kwadranten 1 en 2 liggen in bovengenoemd noordwestelijk deelgebied. Kwadranten 3 en 4 liggen in bovengenoemd zuidwestelijk deelgebied.

De regels in het ontwikkelgericht deel van deze omgevingsplanwijziging staan een toename van het verhard oppervlak toe. Daarmee heeft de transformatie gevolgen voor de afvoer van hemelwater, aangezien verhard oppervlak leidt tot snellere afstroming en een zwaardere belasting van het watersysteem. Om deze effecten te compenseren, is een wateropgave vastgesteld door zowel het Hoogheemraadschap van Delfland als de gemeente Rijswijk.

De gemeente hanteert een verplichting tot het bergen van 50 liter per m² bij nieuwbouw en afkoppeling, wat leidt tot een maatgevende opgave van waterberging per kwadrant:

- Kwadrant 1: 685 kubieke meter.
- Kwadrant 2: 680 kubieke meter.
- Kwadrant 3: 664 kubieke meter.
- Kwadrant 4: 555 kubieke meter.

Het hoogheemraadschap stelt op basis van de watersleutelmethode aanvullende bergingseisen voor kwadrant 3 (een aanvullende waterbergingsopgave van 82 kubieke meter) en kwadrant 4 (een aanvullende waterbergingsopgave van 143 kubieke meter).

In het Havenkwartier kan op verschillende manieren aan de waterbergingsopgaven voldaan worden. Vanwege de beperkte doorlatendheid van de bodem (klei en veen onder een laag ophoogzand) is infiltratie slechts beperkt mogelijk. Daarom wordt geadviseerd om bovengrondse en ondergrondse vasthoudmaatregelen toe te passen, zoals waterbergende wadi's, infiltratiekragen, groene daken en waterbergingskelders.

Deze vasthoudmaatregelen worden mogelijk gemaakt in de regels van het ontwikkelgericht deel van de omgevingsplanwijziging. De regels van deze omgevingsplanwijziging borgen ook dat de bovengenoemde bergingsopgaven, inclusief aanvullende bergingseisen van het hoogheemraadschap, gerealiseerd worden. Na realisatie moeten vasthoudmaatregelen op grond van deze regels in stand worden gehouden.

Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert bij het vaststellen van compenserende maatregelen de Richtlijn compensatie verharding. Daarin heeft het hoogheemraadschap een volgorde vastgesteld. Enkel ter plaatse van kwadrant 3 en 4 dient deze voorkeur te worden gehanteerd in het kiezen van geschikte maatregelen doordat hier een onderliggende opgave vanuit het hoogheemraadschap van kracht is.

Volgens de volgorde heeft het 'Delflands voorkeur' om oppervlaktewater te graven of om hemelwater te infiltreren. Binnen de plangrenzen is het graven van oppervlaktewater niet mogelijk en wordt de mogelijkheid tot het infiltreren naar het grondwater als niet-toereikend geacht. Daardoor is het nodig om de 2e keus te verkennen. De 2e keus is het hergebruiken van hemelwater of het aanleggen van 'vertragend groen'. Het aanleggen van bovengrondse waterberging met vertraagde afvoer (waterbergende wadi) is daarbij een goede mogelijkheid. Er geldt een verplichting tot het voldoen aan de volgorde ter plaatse van kwadrant 3 voor een hoeveelheid van 82 m³ waterberging en ter plaatse van kwadrant 4 voor 143 m³ waterberging.

Ook de grondwaterstand en ontwateringsdiepte zijn beoordeeld. De laagste ontwateringsdiepte (0,8 m) bevindt zich in kwadrant 3, wat voldoet aan de richtlijn van 0,7 m voor nieuwbouw. Indien ondergrondse parkeergarages worden gerealiseerd, moeten deze waterdicht te worden aangelegd. In het vaststellen van de ligging van de parkeergarages moet rekening met de ligging van de waterkering worden gehouden. De ondergrondse constructies mogen het leggerprofiel van de kering niet doorsnijden. Daarnaast dienen de toegangspoorten te zijn voorzien van een verhoging om de toestroom van afvloeiend hemelwater richting de parkeerkelder tegen te gaan.

Ondergrondse parkeergarages kunnen een obstakel vormen voor de grondwaterstroming. Dit kan de lokale grondwaterstand beïnvloeden. Om te kunnen vaststellen in welke mate de grondwaterstand wordt beïnvloed en of dit negatieve omgevingseffecten heeft wordt gekeken naar de verwachte bodemopbouw. De deklaag bestaat tot een diepte van ca. 5,0 m-mv afwisselend uit zand, klei en veenlagen. Vervolgens ligt tot aan ca. 13,0 m-mv zand. Wanneer de garage maximaal 2 verdiepingen diep is (ca. 6 m) is er geen aanwezig opstuwingsrisico. Bij 3 verdiepingen ontstaat wel een risico en wordt geadviseerd om opstuwingsberekeningen uit te voeren.

Het bestaande watersysteem blijft door de voorgenomen transformatie intact en er worden geen wijzigingen in het watersysteem doorgevoerd.

Volgens de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland ligt de onderhoudsplicht van de Rijswijkse Haven bij de Gemeente Rijswijk. Door de breedte van het waterlichaam is de verwachting dat het beheer en onderhoud in de huidige situatie vanaf het water wordt verricht met een vaartuig. In de toekomstige situatie verandert dit niet. Het onderhoud wordt nog steeds gedaan vanaf het water, het planvoornemen heeft hier geen invloed op.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de beschermingszone van een overige waterkering van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het is van belang dat bij het selecteren van waterbergende maatregelen voor de invulling van de wateropgave rekening wordt gehouden met de waterkering. Indien er ten behoeve van de waterbergende maatregelen wordt gegraven binnen de beschermingszone is de maximale ontgravingsdiepte zoals aangegeven in de Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen van toepassing. Er wordt door de ontwikkeling geen negatief effect verwacht op de waterkering doordat er beperkte wijziging plaatsvindt in het gebruik van de beschermingszone.

Het beperkingengebied voor de waterkering dient ook geborgd te worden in het omgevingsplan van de gemeente.

Het vuil- en hemelwater moet apart worden afgevoerd conform het beleid van de gemeente. Het vuilwater dient te worden afgevoerd in een vuilwaterriool of gemengd riool. In de omgeving van het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Er dient met de juiste afdeling binnen de gemeente te worden afgestemd waar de bestaande aansluitingen zijn en waar dit in de toekomstige situatie plaats kan vinden. Daarbij is het van belang dat het stelsel voldoende capaciteit heeft om de (eventuele) toename aan afvoerbelasting op te kunnen vangen.

Voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkeling op het bestaand openbaar rioolstelsel of het aanpassen van het rioolstelsel moet een rioleringsplan/technisch ontwerp worden opgesteld. Bij de realisatie van het technisch ontwerp dient te worden aangetoond dat het toekomstige vuilwateraanbod geen nega-

tieve effecten veroorzaakt in het bestaande systeem of dat het rioolsysteem hier voldoende op is aangepast.

Tot slot is het effect van de transformatie op de waterkwaliteit beschouwd. De herontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de ecologische en chemisch-fysische kwaliteit van het oppervlaktewater. Het hemelwater moet schoon zijn en afkomstig van niet-uitlogbare materialen. De Rijswijksche Haven, waar het water op wordt afgevoerd, staat in verbinding met de Delftsche Vliet, een KRW-waterlichaam. Door het hemelwater goed te zuiveren en te beheren, worden negatieve effecten op dit KRW-waterlichaam voorkomen. Deze zuivering vindt plaats door afvoer van het water naar een zuiveringsinstallatie. Bij gebruik van gecertificeerde bouwmaterialen wordt uitloging van verontreinigende stoffen naar het grond- en oppervlaktewater voorkomen. In rijksregels of decentraal gestelde regels (waaronder het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk) zijn verder geen eisen gesteld aan het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen.

Openbare ruimte en havens

In het schetsontwerp openbare ruimte is een standaardprofiel aangegeven. Dit profiel wordt zo veel mogelijk toegepast in alle straten. Het profiel bestaat naast de verkeersruimte, ook uit lineaire regentuinen. Deze regentuinen zijn speciaal ontworpen met extra wateropvang en mogelijkheid tot infiltratie. In het ontwerp wordt daarnaast rekening gehouden met sociale veiligheid in het algemeen, maar specifiek voor vrouwen en kinderen. Dit doen we onder meer door het toepassen van goede verlichting en het zorgen voor sociale controle in de openbare ruimte.

De korte haven en de lange haven veranderen in de groenste havens van Zuid-Holland. Dit komt door ruim 3.000 vierkante meter aan drijvende eilanden langs de kade. Daardoor zien de kades er het hele jaar door mooi en uitnodigend uit. Ook helpt het mee aan de doelen van het Hoogheemraadschap en de gemeente om meer biodiversiteit in het gebied te krijgen.

Langs de kades komen drijvende eilanden en een paar eilanden liggen los in het water. Je kunt deze zien en beleven vanuit verschillende richtingen. Bijvoorbeeld vanaf de kopse kant van de haven, het drijvend terras, de speelhaven of vanaf de nieuwe wandelbrug.

Conclusie

In het omgevingsplan van de gemeente Rijswijk is een beperkingengebied regionale waterkering opgenomen. Dit beperkingengebied is mede gelegen binnen het plangebied. Het omgevingsplan bepaalt dat binnen het beperkingengebied de regels van hoofdstuk 4 van de Waterschapsverordening Delfland gelden. Hiermee is in de regels van het omgevingsplan expliciet verwezen naar de Waterschapsverordening binnen het beperkingengebied regionale waterkering zoals gelegen binnen het plangebied.

In de ontwikkelgerichte regels van deze omgevingsplanwijziging is geborgd dat er in het plangebied voldoende waterberging gerealiseerd wordt. Per kwadrant in de voorgenomen transformatie is een bergingsopgave bepaald en die moet op grond van de regels van deze omgevingsplanwijziging worden nageleefd. In die regels zijn de aanvullende bergingseisen van het hoogheemraadschap verwerkt. De regels van deze omgevingsplanwijziging borgen ook dat de maatregelen om water in het plangebied te bergen na realisatie in stand moeten worden gehouden.

Met bovenstaande bescherming van de waterkering en de gecombineerde borging van de realisatie en instandhouding van bergingsvoorzieningen is op het gebied van water sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens is sprake van een niet evident onuitvoerbaar omgevingsplanwijziging op dit punt omdat de waterkering op de huidige locatie in stand gehouden kan worden en er in ieder kwadrant voldoende waterbergingsruimte gevonden kan worden.

4.13 Omgevingskwaliteit

4.13.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als doelstelling (art. 1.3 Ow). Dit betekent dat aspecten zoals cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit, landschappelijke waarden en natuurwaarden moeten worden meegenomen in de toedeling van functies aan locaties (art. 2.4 en 4.2 Ow).

Op Rijksniveau zijn er in paragraaf 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgenomen die provincies en gemeenten verplichten om landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed te beschermen. In de NOVI is vastgelegd dat het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten

onderdeel is van de nationale belangen. Ook is het van nationaal belang om de kernkwaliteiten van stad en land te borgen. Beleid voor ruimtelijke kwaliteit beoogt dit te beschermen.

Ook in de Omgevingsvisie Zuid-Holland wordt het belang van ruimtelijke kwaliteit verankerd. De provincie zet in op de verbinding van bestaande gebiedskwaliteiten en bescherming en versterking van omgevingskwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen.

Drie ambities worden geformuleerd:

- Verbinden van historische kenmerken van Zuid-Holland met de nieuwe opgaven om deze in de toekomst te kunnen blijven beschermen, benutten en beleven.
- Bevorderen van een weloverwogen locatiekeuze, ontwerp en inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- De bestaande verscheidenheid van de landschappen en het stedelijk gebied in Zuid-Holland versterken en zo de beleevingswaarde vergroten.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in het handelingskader ruimtelijke kwaliteit.

De Omgevingsvisie Rijswijk stelt dat er bij nieuwe ontwikkelingen eisen worden gesteld aan ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en versterken de ruimtelijke kwaliteit. Ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen in het verstrekken van omgevingsvergunningen.

4.13.2 Resultaten onderzoek en conclusie

Conserverend deel

Op grond van de conserverende regels in deze omgevingsplanwijziging verandert er niets in het Havenkwartier. Daarmee leiden de regels niet tot wijzigingen in de ruimtelijke kwaliteit van het Havenkwartier. Zoals beschreven in paragraaf 4.2 van deze motivering worden archeologische waarden en cultuurhistorische waarden beschermd door het omgevingsplan en worden ze in de conserverende situatie niet aangetast. Buiten het jaagpad is in het plangebied geen sprake van stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden die beschermenswaardig zijn.

Omdat er niets verandert in het plangebied is er geen sprake van effecten op het landschap of stedenbouw en vinden er geen locatieskeuzes plaats. Historische elementen in het landschap van Zuid-Holland worden in de conserverende situatie net met elkaar verbonden. In de conserverende situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit niet verbeterd of beperkt.

Ontwikkelgericht deel

Ten behoeve van het ontwikkelgericht deel is een ontwikkelkader opgesteld. Dat ontwikkelkader is vervolgens verder uitgewerkt in een gebiedspaspoort. Beide documenten beschrijven hoe bij de transformatie van het Havenkwartier tot een gemengd werk-woongebied omgegaan moet worden met ruimtelijke kwaliteit. Samengevat is er bij de gehele transformatie van het Havenkwartier aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Die aandacht begint bij de transformatie als aangrijpingspunt om de ruimtelijke kwaliteit van een verloederend bedrijventerrein een positieve impuls te geven door nieuwbouw toe te voegen en tegelijkertijd de openbare ruimte hoogwaardig in te richten. Met de voorgenomen transformatie worden de haven, het Rijn-Schiekanaal en de bestaande wegenstructuur benut als identiteitsdragers. Hiermee blijft het karakter van het Havengebied als werkgebied herkenbaar aanwezig. De haven en wegen zorgen ook tijdens en na de transformatie voor een duidelijke herkenbare stedenbouwkundige hoofdopzet.

Net als voor de conserverende regels geldt dat archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd worden door de regels van dit omgevingsplan. Concrete ontwikkelingen worden toegelaten als zij archeologische en/of cultuurhistorische waarden niet beschermen.

Op basis van een bouwplafond dat in het gebiedspaspoort uitgewerkt is en waarvan naleving afgedwongen wordt door de regels van deze omgevingsplanwijziging wordt gezorgd dat de bouwhoogten van nieuwe gebouwen goed passen in de omgeving. De regels borgen daarbij ook dat er indien nodig onderzoek wordt gedaan naar bezonning en windhinder.

Binnen de heldere stedenbouwkundige hoofdstructuur van wegen en water komen kleinere wegen en paden om het hart van de kwadranten in het Havenkwartier te verbinden met die hoofdstructuren. Hierdoor ontstaat een fijnmazige ruimte die groen, flexibel, toegankelijk en sociaal veilig ingericht wordt. De wegen

en paden worden via nieuwe langzaamverkeersroutes en een brug over de insteekehaven verbonden met de omgeving. De realisatie van de nieuwe brug maakt het mogelijk om via langzaamverkeerroutes een wandeling of fietstocht door het Havenkwartier en omgeving te maken. Hierdoor krijgt ook de route de cultuurhistorische Steenplaatsbrug een groter recreatief potentieel.

De belevingswaarde van het Havenkwartier wordt niet alleen verbeterd door de kwaliteitsimpuls die de verschijningsvorm van het gebied krijgt. De ligging van het Havenkwartier aan het water wordt benut voor recreatie, verblijf en het versterken van visuele verbindingen. Zo worden er nieuwe ligplaatsen toegestaan, worden de kades voorzien van drijvend groen en wordt de openbare ruimte zoveel mogelijk ingericht als ontmoetingsplek.

Conclusie

Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit verandert er op grond van de conserverende regels uit deze omgevingsplanwijziging niets, maar wordt ook voorkomen dat er een achteruitgang van die ruimtelijke kwaliteit optreedt. Op grond van de ontwikkelgerichte regels krijgt de ruimtelijke kwaliteit van het Havenkwartier een positieve kwaliteitsimpuls waarbij bestaande karakteristieke elementen behouden blijven en als uitgangspunt voor de kwaliteitsimpuls gebruikt worden. Op basis van deze samenvatting van de omgang met ruimtelijke kwaliteit wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Bezonning en wind

In het Ontwikkelkader staat als uitgangspunt de zogenaamde 'strengere' TNO-norm voor bezonning benoemd. Deze norm luidt als volgt: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Deze norm is alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen.

Voor de nog te realiseren hoogteaccenten is bepaald dat het effect op de omgeving moet voldoen aan de strenge TNO-norm voor zover de hoogte uitstijgt boven de bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan. Voor de overige delen geldt dat er geen verslechtering van de bezonning mag optreden ten opzichte van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. In de regels is een bevoegdheid opgenomen voor het geval niet sprake is van tenminste 3 mogelijke bezonningsuren waarmee het college kan afwijken als geen sprake is van het onevenredig schaden van belangen van omwonenden.

Voor wind wordt een basiskwaliteit in het Ontwikkelkader benoemd. Deze basiskwaliteit betekent dat 'doorlopen' en 'slenteren' goed tot matig moet worden gewaardeerd conform NEN 8100:2006.

Bij de uitwerking van de integrale planvorming voor een kwadrant zal aan deze eisen van bezonning en wind moeten worden voldaan. De exacte voorwaarden zijn beschreven in de regels bij dit plan.

Conclusie

Door de borging van deze uitgangspunten voor bezonning en wind in de regels is een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit gegarandeerd.

5 Vooroverleg en Participatie

5.1 Rijswijks Initiatieven Overleg en Omgevingstafel(s)

Het initiatief valt onder een van de grote gebiedsontwikkelingen in de stadsas en is daarom via het betreffende projectteam en supervisie getoetst. De intaketafel/omgevingstafel heeft daarom niet apart plaatsgevonden, maar door middel van afstemming met het projectteam en supervisor.

5.2 Interbestuurlijke afstemming

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de belangen van ketenpartners meegewogen zijn en in het plan zijn verwerkt (art. 2.2 Ow). Met verschillende partners is apart afgestemd, maar in juni zijn alle partners tegelijk uitgenodigd aan een "omgevingstafel". De omgevingstafel werd bijgewoond door de Omgevingsdienst Haaglanden, GGD Haaglanden, Hoogheemraadschap van Delfland, Veiligheidsregio Haaglanden en Provincie Zuid-Holland.

Belangrijkste zorgen, wensen en ideeën waren:

- De Veiligheidsregio benadrukte het belang van voldoende afscherming van vluchtwegen in verband met de hogedruk gasleiding.

- De Provincie adviseerde aandacht te houden voor aandachtsgebieden (i.p.v. groepsrisico) en vroeg naar de parkeernormen voor sociale huurwoningen.
 - Het Hoogheemraadschap wees op de eisen rond waterkering en hemelwaterafvoer, met name bij Steenplaatsstraat en Jaagpad.
 - De GGD stelde vragen over sociale veiligheid, verblijfskwaliteit in de avond en het informeren van toekomstige bewoners. Vanuit gezondheidskundig perspectief geeft de GGD ook aan dat een geluidbelasting van 50 dB Lden en 40 dB Lnight of lager op de gevel van geluidgevoelige gebouwen, minimaal één geluidluwe zijde per woning met die waarden en als dat in een akoestisch zwaar belast gebied (zoals het Havenkwartier) niet haalbaar is, te streven naar max. 55 dB Lden en 45 dB Lnight.
 - De ODH heeft vragen gesteld over de inpassing van werken en wonen, met name op het gebied van geluid.
- Gezamenlijke aandacht voor de combinatie van bedrijvigheid en woonkwaliteit, vooral op het gebied van geluid, maatwerk en communicatie.

Alle input uit de omgevingstafel is vastgelegd en gedeeld met het ontwerp- en projectteam. De opmerkingen zijn gebruikt bij de verdere uitwerking van de gebiedspaspoorten en het geluidkader. De gemeente heeft de parkeernormen gecontroleerd en geconstateerd is dat aan de provinciale verordening wordt voldaan en de wateropgave meegenomen in de doorontwikkeling van het ontwerp. Voor het omgaan met aandachtsgebieden en waterkering zijn vervolgafspraken voorzien met de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap.

Medio november 2025 zijn de navolgende ketenpartners in kennis gesteld van het concept ontwerp wijzigingsplan omgevingsplan Rijswijk, Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven:

- GGD Haaglanden;
- Provincie Zuid-Holland;
- Omgevingsdienst Haaglanden;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Veiligheidsregio Haaglanden

De ketenpartners hebben alle gereageerd op een eerdere versie van de regelset. De integrale reacties zijn opgenomen in bijlage 12 van deze motivering. De regels en motivering zijn aangepast op deze reacties.

GGD Haaglanden

De GGD vraagt aandacht voor:

- Stille aantrekkelijke plekken. De GGD ziet graag dat er ook één of meerdere stille en aantrekkelijke plekken in het plangebied worden opgenomen die onafhankelijk zijn van de sloop en nieuwbouw van bestaande gebouwen. Daarnaast is het van belang dat wanneer tijdens het ontwikkelproces dergelijke stille aantrekkelijke plekken (nog) niet binnen het gebied beschikbaar zijn, voor iedere bewoners op maximaal 300 meter buiten het gebied een vergelijkbare stille en aantrekkelijke plek bereikbaar is. Als 300 meter niet haalbaar blijkt, dan bij voorkeur zo dichtbij als redelijkerwijs mogelijk is.

Reactie

Tijdens de sloop- en realisatiefase is het lastig om aantrekkelijke stilte plekken te realiseren. In de uiteindelijke realisatie van de transformatie wordt hier rekening meegehouden en door de supervisie op toegezien. Tijdens de sloop- en realisatiefase bestaat er als alternatief de mogelijkheid om het Elsenburg bos te bezoeken dat te bereiken is vanuit het plangebied via de onderdoorgang van de A4.

- Groen. Benadrukt wordt het daadwerkelijk realiseren van het groen zoals dat is opgenomen in het kwaliteitsplan en waar mogelijk nog meer.

Reactie

Voor het gehele plangebied is in paragraaf 2.2 de beoogde kwaliteit beschreven. Deze zal ook in de uitwerking van de toekomstige plannen in acht worden genomen.

- Hoogbouw. De voorkeur gaat uit naar minder hoogbouw of het geheel achterwege laten van woontorens. Geadviseerd wordt om bij realisatie van woontorens aan de zonzijde standaard zonwering aan de buitenzijde te voorzien.

Reactie

De bebouwde omgeving zal qua hoogte dienen te voldoen aan het hoogteplafond zoals dat is opgenomen in het Ontwikkeldkader Havenkwartier. Bij de uitwerking van de concrete plannen voor de bebouwde omgeving wordt het advies aan de ontwikkelende partijen meegegeven.

Provincie Zuid-Holland

Aandacht wordt gevraagd voor het te verwachten verhoogde groepsrisico. Dit vanwege de ligging van het plangebied in het brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Voorts wordt aangegeven dat er geen zeer kwetsbare gebouwen in het plangebied worden verwacht, hetgeen zeer kwetsbare gebouwen niet uitsluit. Een uitgebreide verantwoording op het gebied van groepsrisico is aan de orde.

Reactie

In paragraaf 4.9 is het groepsrisico nader beschouwd naar aanleiding van de bovenstaande reactie. Het onderzoek 'Beschouwing omgevingsveiligheid' is hierop aangepast. Verwezen wordt naar bijlage 10. Ook de motivering is hierop aangepast. Voorts zij opgemerkt dat er geen 'zeer kwetsbare gebouwen' in het plangebied zullen worden gerealiseerd. Deze zijn uitgesloten in de regels.

Omgevingsdienst Haaglanden

De Omgevingsdienst Haaglanden vraagt aandacht voor:

- Industrielawaai
- Wegverkeerlawaai
- Handelen bij overschrijding van de grenswaarde volgens het Bkl

Reactie

Vanwege het detailniveau van de reactie wordt verwezen naar de integrale reactie van de Omgevingsdienst Haaglanden zoals opgenomen in de bijlagen. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Omgevingsdienst Haaglanden is het akoestisch rapport van Peutz aangepast en zijn de motivering en de regels aangescherpt.

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap vraagt aandacht voor:

- Verzocht wordt de instructieregel van de Provincie voor de regionale waterkeringen te benoemen;
- Verzocht wordt in de motivering en in bijlage 10 een verwijzing naar de Handreiking weging van het waterbelang voor gemeenten op te nemen;
- Verzocht wordt in plaats van naar het standstill-principe naar de Richtlijn Compensatie Verharding te verwijzen;
- Verzocht wordt een omgevingsvergunningplicht op te nemen bij het Hoogheemraadschap Delfland voor een wateractiviteiten in de beschermingszone van de waterkering;
- Worden er negatieve gevolgen voor de grondwaterstanden verwacht als gevolg van ondergrondse parkeergarages?
- Verzocht wordt het aspect 'beheer en onderhoud van watergangen' op te nemen en te benoemen welk effect de ontwikkeling op de manier, waarop onderhoud kan worden uitgevoerd, heeft;
- In de regels wordt het beperkingengebied voor de waterkering gemist. Verzocht wordt de regels voor het beperkingengebied voor de waterkering op te nemen.

Reactie

De reacties zijn verwerkt in het rapport 'Weging van het waterbelang' zoals opgenomen in bijlage 11. De motivering is hier ook op aangepast. Wat betreft de regels van het beperkingengebied voor waterkeringen en de vergunningplicht voor wateractiviteiten in de beschermingszone van de waterkering, wordt verwezen naar artikel 4.27 van de Basisregeling omgevingsplan Rijswijk, waarin een dynamische verwijzing is opgenomen naar de regels van de Waterschapsverordening Delfland. De Basisregeling omgevingsplan Rijswijk ligt voor vaststelling voor bij de raad van de gemeente Rijswijk op 16 december 2025.

Volledigheidshalve is artikel 4.27 hierna opgenomen:

Artikel 4.27 Aanwijzing beperkingengebied regionale waterkeringen Er is een Beperkingengebied regionale waterkeringen, waar de regels gelden van hoofdstuk 4 van de Waterschapsverordening Delfland.

Veiligheidsregio Haaglanden

De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert met betrekking tot het voorliggende plan, op de navolgende aspecten:

- Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid);
- Voorbereiden interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid);
- Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)
- Zeer kwetsbare gebouwen buiten het brandaandachtsgebied (effectbeperkende maatregel).
- Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid);

Bij een incident met een tankwagen met brandbare gassen of de hogedruk aardgastransportleiding is het van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Hiervoor is een vluchtweg vanuit de gebouwen richting de omgeving, in een afgekeerde zijde van deze risicobronnen van belang. Dit geldt voor gebouwen bestemd voor het verblijf van personen. Bij de (ver)bouw van gebouwen, bestemd voor het verblijf van personen wordt onafhankelijk van de locatie van het incident een vluchtweg vanuit het gebouw geadviseerd, via de gevels aan de afgekeerde zijden van de risicobronnen.

Vorbereiden interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid)

Binnen de bedrijfsruimtes van het Havenkwartier fase 2 kunnen personeelsleden en (grote groepen) bezoekers verblijven. Het is van belang dat het personeel, de begeleiding en/of de BHV-organisatie van deze gebouwen zijn voorbereid op eventuele calamiteiten met gevaarlijke stoffen buiten de gebouwen. Hierbij is het van belang dat zij ook weten hoe daarbij te handelen. Geadviseerd wordt dat het personeel en/of de BHV-organisatie van de bedrijfsruimtes van het Havenkwartier fase 2, is voorbereid op calamiteiten bij het transport over de rijkswegen A4 of A13 of met de hogedruk aardgastransportleiding. Dit kan geborgd worden in een plan ten behoeve van noodsituaties. Hierbij is het ook belangrijk dat dit structureel wordt geoefend.

Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)

Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe zij moeten reageren bij een ongeval met de eerder genoemde risicobronnen is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Geadviseerd wordt om bewoners, personeelsleden en vaste bezoekers te informeren over de verschillende risico's en gevaren van de eerdergenoemde risicobronnen.

Reactie

Naar aanleiding van de reacties van de Veiligheidsregio Haaglanden is het rapport 'Beschouwing omgevingsveiligheid' aangepast en zijn de aanbevelingen overgenomen. Verwezen wordt naar bijlage 10.

Wat betreft het aspect 'zeer kwetsbare gebouwen' zij opgemerkt dat er geen 'zeer kwetsbare gebouwen' in het plangebied zullen worden gerealiseerd. Deze zijn uitgesloten in de regels.

5.3 Participatie omgeving

Op 25 oktober 2024 heeft gemeente Rijswijk participatiebeleid vastgesteld onder de naam "Participatiebeleid Eén gemeenschap, één stad: samen bouwen we Rijswijk". Dit participatiebeleid helpt om participatie zo in te steken, dat het bijdraagt aan het beste 'product', maar ook aan meer betrokkenheid en verbinding in de Rijswijkse gemeenschap. Participatie dient voor de gemeente drie doelen:

1. Betere kwaliteit. Kennis en ervaringen van diegenen voor wie een initiatief of beleid is bedoeld kan worden benut. Inwoners zijn immers expert in hun eigen wijk. Zo worden diensten en projecten beter.
2. Meer grip. Participatie geeft Rijswijkers grip op hun leefomgeving. Zij kunnen zelf invloed hebben op het beleid of het project dat voor hen belangrijk is. Zo draagt participatie bij aan een gevoel van eigenaarschap van Rijswijkers voor de eigen fysieke leefomgeving. Vanuit het motto 'niet over ons, zonder ons' zetten wij in Rijswijk participatie in.
3. Bevorderen van het gemeenschapsgevoel. Rijswijk streeft naar een hechte sociale structuur en een rijk verenigingsleven. Die willen we behouden en versterken en dat vraagt extra aandacht, omdat onze stad de komende jaren sterk groeit en er steeds meer verschillende mensen komen wonen. Door de verbinding te blijven opzoeken, draagt participatie bij aan wederzijds begrip. Alleen met begrip voor het standpunt van een ander kunnen we op zoek gaan naar overeenkomsten tussen elkaar. Zo komt ook het algemeen belang duidelijker in beeld.

Participatie wordt vanuit vier uitgangspunten uitgevoerd:

- Rijswijkers centraal.
- Proces zorgvuldig, verwachtingen helder.

- Iedereen kan meedoen.
- Proces: blijven leren en evalueren.

In het participatiebeleid staan verder de rollen van gemeenteraad, college, initiatiefnemers en medewerkers van de gemeente beschreven.

Na het aannemen van het amendement in februari 2025 is gekeken welke ruimtelijke varianten mogelijk konden zijn en wat de voor- en nadelen waren. Het werken met deze scenario's is toegelicht in het raadsvoorstel (RV 047) en de raadspresentatie (d.d. 25 september 2025). In deze aanvullende memo wordt nader aangegeven waarom het terugvalsscenario is afgefallen in de participatie en de gedane verkenningen en onderzoeken.

De participatie is breed opgezet. De aanpak bestond uit drie stappen:

1. individuele gesprekken met eigenaren en ondernemers (fase 2),
2. groepsgesprekken (met eigenaren) per kwadrant/deelgebied (de zogeheten 'kwadrantgesprekken'),
3. bredere bijeenkomsten voor bewoners, ondernemers (fase 0 en 1 en 2), ontwikkelaars (fase 0 en 1) omwonenden en andere partijen.

In bijlage 7 van het raadsvoorstel RV 25 047 is voor de grotere activiteiten en overleggen aangegeven wie er was en wat er is besproken. Er zijn tussen maart en juli 6 grotere participatiebijeenkomsten georganiseerd, waarop stakeholders mee kon denken over de volgende stappen tot het formuleren van het raadsvoorstel.

Er zijn voor alle direct belanghebbenden (eigenaren, huurders, bewoners), belangenverenigingen, omwonenden en ontwikkelaars fase 0 en 1, 2 algemene participatiemomenten georganiseerd. In juni zijn raadsleden ook uitgenodigd. Alle betrokkenen zijn uitgenodigd via digitale mailings, telefoongesprekken, brieven deur tot deur (en bij uitblijven van reactie, ook aangetekend). Verder zijn gericht mensen uitgenodigd voor participatiemomenten per thema; bijvoorbeeld voor het ontwerp van de haven.

Uiteindelijk zijn er in deze maanden 2 kwadrantgesprekken per kwadrant gevoerd; met alle eigenaren per kwadrant om dieper op de eigen situatie in te gaan. Vervolgens zijn regelmatig en op verzoek van elk van de partijen, extra 1 op 1 gesprekken gevoerd. Dit konden bedrijven zijn, huurders, belangenverenigingen of eigenaren. Ook zijn gesprekken gevoerd met makelaars en corporaties, met de overlegpartners als provincie, veiligheidsregio en waterschap, om te verifiëren of het geconstateerde klopt en/of dit ook voor hen de gewenste ontwikkelrichting heeft.

De opgehaalde input uit dit brede participatietraject (van omwonenden en belangenbehartigers tot professionele overlegpartners) is verwerkt in het stedenbouwkundig schetsontwerp en de gebiedspaspoorten. Daarbij zijn waar mogelijk concrete suggesties meegenomen in de ruimtelijke invulling en programma-indeling per kwadrant.

5.4 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzen

Het ontwerpwijziging omgevingsplan gemeente Rijswijk 'Havenkwartier Fase 2, openbare ruimte en haven' heeft conform artikel 16.30 Omgevingswet gedurende 6 weken met ingang van 9 januari 2026 tot en met 19 februari 2026 ter inzage gelegen. Een analoge versie van het ontwerpwijziging omgevingsplan heeft ter inzage gelegen bij de Publieksbalie van het Huis van de Stad aan de Generaal Spoorlaan 2 en de digitale GML-versie van het plan stond op www.omgevingswet.overheid.nl. De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Nieuwsblad Rijswijk en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpwijziging omgevingsplan.

In totaal zijn zeven zienswijzen in het kader van het ontwerpwijziging omgevingsplan ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van ter inzagelegging en zijn dan ook ontvankelijk. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens van de privépersonen niet vermeld. In de nota zienswijzen is te lezen wat de zienswijzen waren en hoe deze worden verwerkt in het gewijzigd wijziging Omgevingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie en opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Voorts is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpwijziging omgevingsplan. De Nota van Zienswijzen is opgenomen in de bijlagen.

Ambtshalve wijzigingen

De nota van ambtshalve wijzigingen beschrijft de punten ten behoeve van het omgevingsplan Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en havens ten opzichte van het ontwerpwijziging omgevingsplan Havenkwartier fase 2, openbare ruimte en havens. Deze punten komen niet rechtstreeks voort uit de ingediende zienswijzen, maar uit de interne behandeling van het plan en onderwerpen die in de tussentijd naar voren zijn gekomen. Het is wenselijk om het ontwerpwijziging omgevingsplan op een aantal punten ambtshalve te wijzigen. De in deze nota voorgestelde wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen, maar het kan ook gaan om toevoegingen, waardoor het plan wordt verduidelijkt. De nota van Ambtshalve wijzigingen is opgenomen in de bijlagen.

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is in economisch opzicht. Dit houdt mede in dat het kostenverhaal voor wat betreft kostenverhaalplichtige activiteiten verzekerd dient te zijn. De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft de voorkeur. Nu het nog niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan. Op dit moment zijn er nog geen initiatieven van een geheel kwadrant bekend en derhalve zijn kostenverhaalregels opgenomen. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren (artikel 13.12 van de Omgevingswet).

Het kostenverhaal bestaat uit plankosten en inrichtingskosten. Plankosten worden berekend op 22% van het kostenverhaal en geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens (2015 = 100) tot aan de datum van betaling. De inrichtingskosten voor de openbare ruimte zijn 78% van het kostenverhaal en worden met ingang van 1 januari 2022 geïndexeerd met de GWW-index tot aan de datum van betaling. Bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening wordt een indexatie toegepast.

6.2 Nadeelcompensatie

De basis regels voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In titel 4.5 Awb staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. De regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1 van de Omgevingswet zijn een aanvulling op deze algemene regeling uit de Awb. De regels over nadeelcompensatie in de Omgevingswet hebben voorrang op de regels in de Awb. In de regels van deze omgevingsplanwijziging is opgenomen dat op grond van artikel 13.3c Omgevingswet met degene die een activiteit verricht een overeenkomst over verhaal van nadeelcompensatie wordt gesloten.

6.3 Financieel economische uitvoerbaarheid

De financieel economische uitvoerbaarheid is getoetst middels planeconomisch onderzoek. Hieruit blijkt dat de illustratieve verkaveling met bijbehorend programma financieel economisch uitvoerbaar is.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In deze motivering is getoetst of er bij het transformeren van het Havenkwartier naar een gemengd woongebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met andere woorden, er is onderzocht of bij de transformatie voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving. Daarbij is zowel gekeken naar het effect van de transformatie op milieugevoelige functies in de nabije omgeving als naar het effect van milieubelastende activiteiten uit de omgeving op het Havenkwartier. Effecten op waarden binnen en nabij het plangebied zijn ook beschouwd. Daarnaast is voor dit alles inzicht gegeven in zowel de effecten van de conserverende regels uit deze omgevingsplanwijziging als de effecten van de ontwikkelgerichte regels in deze omgevingsplanwijziging.

Uit hoofdstuk 4 van de motivering, met toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten, blijkt dat er in het conserverende deel en het ontwikkelgerichte deel direct kan worden voldaan aan de geldende normen en andere regelgeving voor de meeste milieu- en omgevingsaspecten. Voor een aantal andere milieu- en omgevingsaspecten, zoals water, natuur en geluid, zijn regels opgenomen in voorliggende omgevingsplanwijziging om ervoor te zorgen dat er voldaan wordt aan geldende wet- en regelgeving en overige (beleidsmatige) richtlijnen. Daarnaast borgen enkele bestaande regels (hoofdstukken in het omgevingsplan van Rijswijk en algemene maatregelen van bestuur die uitleg geven aan de Omgevingswet) al dat voldaan wordt aan normen of dat negatieve effecten voorkomen worden (zoals bij natuur). Gelet op al het voorgaande wordt geconcludeerd dat er zowel op grond van de conserverende regels als de ontwikkelgerichte

regels sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor bestaande woningen en voorzieningen in het plangebied geldt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft bestaan. Milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied worden niet in hun bedrijfsvoering geschaad en cultuurhistorische waardevolle elementen blijven onaangetast. Zodoende is er bij de transformatie van het Havenkwartier sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8 Toelichting planregels

8.1 Planopzet

Het wijzigingsbesluit voor het Havenkwartier ziet op een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. Daar waar mogelijk en/of noodzakelijk zijn wijzigingen in de basisregeling opgenomen. Dit betreffen onder meer zaken zoals het mogelijk maken van transformatiegebieden, het geluidregister, regels over kostenverhaal en procesregels. Hiervoor zijn regels in het gemeentelijk omgevingsplan ingevoegd in de hoofdstukken 4, 7, 8, 10 en 11.

De overige regels zijn in hoofdstuk 24 opgenomen.

Hoofdstuk 24 kent een gelaagde opbouw in regels. Hoofdstuk 24 is ingedeeld in drie afdelingen;

- 24.1 activiteiten met betrekking tot transformeren;
- 24.2 activiteiten voorafgaand aan het transformeren als bedoeld in 24.1; en
- 24.3 activiteiten na transformatie van een kwadrant als bedoeld in 24.1.

Deze afdelingen zijn nodig omdat de regels in hoofdstuk 24 bruikbaar moeten zijn voor drie verschillende situaties. Er zijn regels opgenomen voor het transformeren van het gebied tot een werk-woongebied. Tegelijkertijd zijn er ook regels opgenomen voor de bestaande activiteiten en de zelfstandige solitaire ontwikkeling daarvan of de ontwikkeling van de openbare ruimte. Ook zijn regels opgenomen voor de situatie dat voor een kwadrant een transformatievergunning is verleend en er daarna nieuwe activiteiten worden ontplooid. Vanwege deze verschillende mogelijke situaties wijkt de opbouw van de afdelingen en artikelen in dit hoofdstuk af van de basisregeling in de eerdere hoofdstukken van het Omgevingsplan Rijswijk.

Afdeling 24.1 activiteiten met betrekking tot transformeren

Er geldt voor het transformeren één vergunningplicht transformeren die inhoudt dat het is verboden om zonder omgevingsvergunning een gebied naar werk-woongebied te transformeren. Hieronder valt het toedelen van activiteiten met gebruiksruimte (onder andere bedrijfsactiviteiten en woonactiviteiten), bouwvolumes voor hoofdgebouwen aan bepaalde locaties, het inrichten van het publiek toegankelijk gebied, het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen en het verrichten van een geluidveroorzakende activiteit.

Voor de vergunningplicht van het transformeren zijn beoordelingsregels opgenomen. Deze beoordelingsregels zijn per onderwerp verder uitgewerkt in regels waarmee wordt aangegeven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan deze beoordelingsregels. Er is een algemeen artikel wat ingaat op de integrale ontwikkeling en de flexibiliteit. Ook zijn specifieke onderwerpen opgenomen, zoals een passende horeca-activiteit. Hier wordt aan voldaan als de horeca-activiteit past binnen de horeca-categorieën die op grond van het retail- en horecabeleid zijn toegestaan. Om aan te tonen dat sprake is van een integrale ontwikkeling en wordt voldaan aan de specifieke randvoorwaarden per onderwerp dient initiatiefnemers informatie te overleggen. Deze informatie is opgenomen in de bijzondere aanvraagvereisten.

Afdeling 24.2 activiteiten voorafgaand aan het transformeren als bedoeld in 24.1

Verder kan – vooruitlopend op de transformatie – ook sprake zijn van solitaire ontwikkelingen. Voor deze activiteiten is een zelfstandige vergunningplicht, met beoordelingsregels en aanvraagvereisten opgenomen. Dit is ook de reden dat voor bepaalde activiteiten zowel onder het transformeren vallen als onder de zelfstandige vergunningplicht. Afhankelijk welke situatie van toepassing is, wordt bepaald welke regel(s) van toepassing zijn.

Afdeling 24.3 activiteiten na transformatie van een kwadrant als bedoeld in 24.1.

Ook zijn regels opgenomen voor de situatie dat voor een kwadrant een transformatievergunning is verleend en er daarna nieuwe activiteiten worden ontplooid. Hiervoor is een schakelbepaling opgenomen die borgt dat ongeacht welke activiteit wordt ontplooid ook voldaan moet worden aan de beoordelingsregels die gelden op grond van het Ontwikkelkader en het addendum.

Indien initiatiefnemers een ontwikkeling willen aangaan, kunnen grondeigenaren binnen hun kwadrant met elkaar in gesprek over de toekomstige plannen. Vervolgens kunnen zij integrale ontwerpen indienen bij de gemeente, zodat de gemeente deze kan beoordelen en kan overgaan tot contractvorming en vergunningverlening. Binnen kwadranten dienen de eigenaren met elkaar rekening te houden. Hierop ziet het integrale ontwerp per kwadrant. Daarnaast dienen kwadranten onderling ook met elkaar rekening te houden. Bij contractvorming wordt hier door de gemeente op gestuurd. Vervolgens zal het moment van vergunningverlening ervoor zorgen dat hier een definitieve controle op is, omdat dat moment bepaald wie met wie rekening dient te houden.

Bijlagen bij Motivering

- Bijlage 1 Plan- en project-mer beoordeling (Miraf, Peutz)
- Bijlage 2 Compensatieplan bedrijvigheid Havenkwartier (Wissing)
- Bijlage 3 Onderzoek geluid (Peutz)
- Bijlage 4 Notitie luchtkwaliteit Havenkwartier (Antea Group)
- Bijlage 5 Verkeersonderzoek Havenkwartier (Antea Group)
- Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek Havenkwartier (Antea Group)
- Bijlage 7 Quicksan ecologie (Equipe)
- Bijlage 8 Voortoets (Equipe)
- Bijlage 9 Passende beoordeling (Equipe)
- Bijlage 10 Beschouwing Omgevingsveiligheid (Antea Group)
- Bijlage 11 Weging van het waterbelang (Antea Group)
- Bijlage 12 Verzamelde vooroverlegreacties
- Bijlage 13 Ontwikkelkader Havenkwartier Rijswijk (RV 21 007)
- Bijlage 14 Addendum Ontwikkelkader Havenkwartier Rijswijk (RV 25 047)
- Bijlage 15 Schetsonderwerp openbare ruimte (RV 25 047)
- Bijlage 16 Schetsontwerp haven (RV 25 047)
- Bijlage 17 Nota van Zienswijzen
- Bijlage 18 Nota van ambtshalve wijzigingen