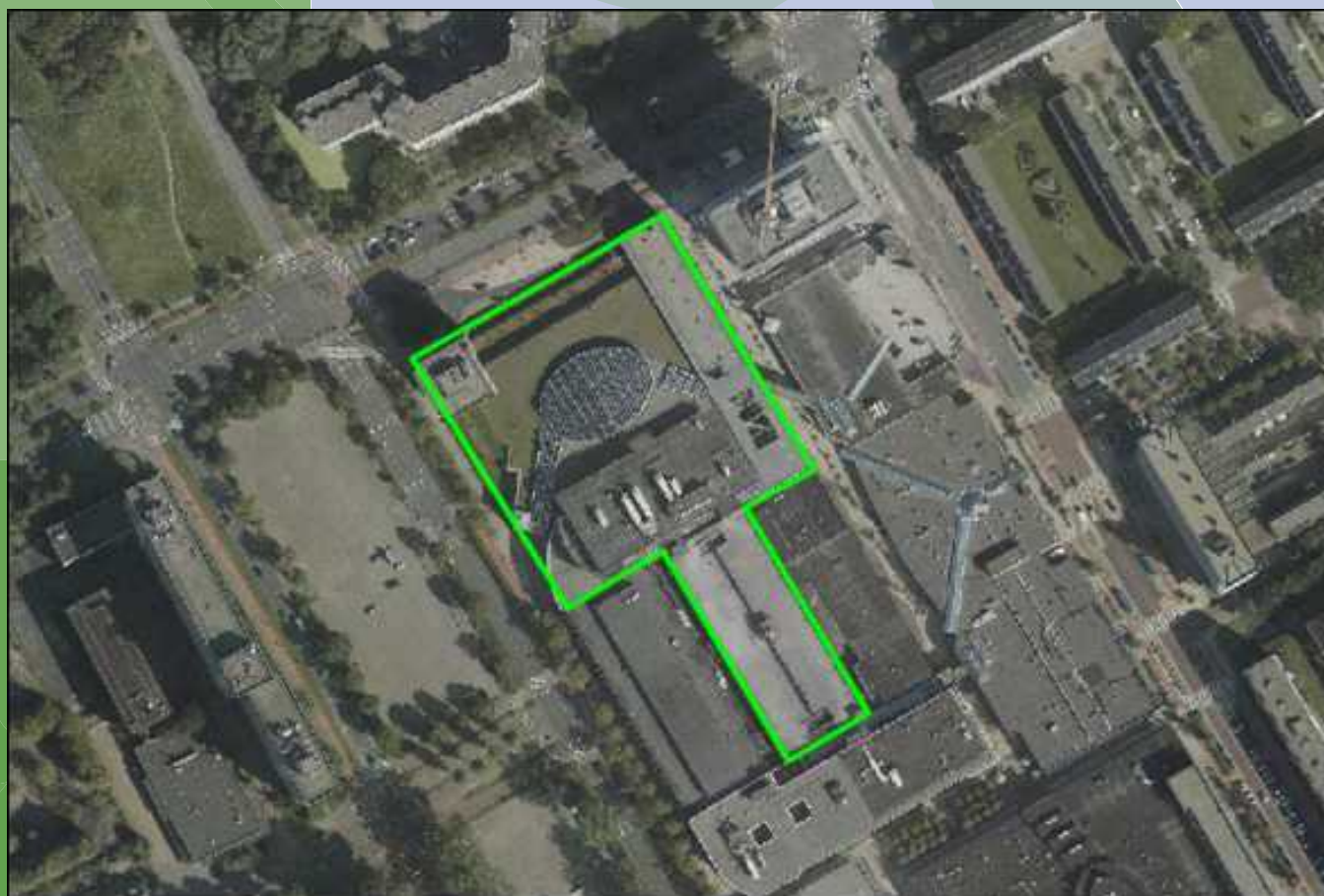




De Terp

Toelichting



Gemeente Rijswijk

Bestemmingsplan 'De Terp'

Inhoud

- Toelichting

Datum:

17 juni 2021

Identificatienummer:

NL.IMRO.0603.bpDeTerp-VA01

Opgesteld door:

LBP|SIGHT

J.C (Jos) Wiegman MSc

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Planvorm	9
1.5	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	10
2.2	Huidige situatie.....	11
2.3	Toekomstige situatie	14
2.3.1	Masterplan In de Bogaard	14
2.3.2	Beschrijving plan De Terp	16
3	Beleidskader	24
3.1	Rijksbeleid.....	24
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	24
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	25
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	26
3.2	Provinciaal beleid	27
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	27
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	28
3.2.3	Ontwerp Omgevingsbeleid 2020.....	35
3.3	Regionaal beleid	36
3.3.1	Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020	36
3.3.2	Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021	36
3.4	Gemeentelijk beleid	37
3.4.1	Stadsvisie Rijswijk 2030.....	37
3.4.2	Woonvisie Rijswijk 'Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk 2015-2025'	37
3.4.3	Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving	38
3.4.4	Masterplan in de Bogaard	40
3.4.5	Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk 2011, Parapluherziening parkeernormering Rijswijk en Gebiedsparkeernorm Masterplan In de Bogaard	40
3.4.6	Groenbeleidsplan 2010- 2020.....	41
3.4.7	Hoogbouwvisie 2007	42
3.4.8	Economische visie 2010-2018 'Vernieuwen en profileren'	43
3.4.9	Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020	44
4	Milieu- en omgevingsaspecten	46
4.1	Milieueffectrapportage	46
4.1.1	Kader	46
4.1.2	Beoordeling	46
4.1.3	Conclusie.....	47

4.2	Verkeer en parkeren	47
4.2.1	Verkeer	47
4.2.2	Parkeren	48
4.2.3	Conclusie	49
4.3	Luchtkwaliteit	50
4.3.1	Kader	50
4.3.2	Beoordeling	50
4.3.3	Conclusie	51
4.4	Geluid	51
4.4.1	Kader	51
4.4.2	Beoordeling	52
4.4.3	Conclusie	54
4.5	Bodemkwaliteit	54
4.5.1	Kader	54
4.5.2	Beoordeling	54
4.5.3	Conclusie	55
4.6	Externe veiligheid	55
4.6.1	Kader	55
4.6.2	Beoordeling	56
4.6.3	Conclusie	57
4.7	Bedrijven en milieuzonering	58
4.7.1	Kader	58
4.7.2	Beoordeling	59
4.7.3	Conclusie	60
4.8	Water	60
4.8.1	Beleidskader	60
4.8.2	Watertoets	62
4.8.3	Conclusie	64
4.9	Ecologie	64
4.9.1	Wettelijk kader	64
4.9.2	Beoordeling	65
4.9.3	Conclusie	67
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	67
4.10.1	Kader	67
4.10.2	Beoordeling	68
4.10.3	Conclusie	70
4.11	Duurzaamheid	71
4.11.1	Gemeentelijk beleid	71
4.11.2	Beoordeling en conclusie	72
4.12	Windhinder	73
4.12.1	Kader	73
4.12.2	Beoordeling	73
4.12.3	Conclusie	73
4.13	Bezonning	73
4.13.1	Kader	73
4.13.2	Beoordeling	74
4.13.3	Conclusie	75

4.14	Reflectie	75
4.14.1	Kader	75
4.14.2	Beoordeling	75
4.14.3	Conclusie	75
5	Juridische planbeschrijving	76
5.1	Planvorm	76
5.1.1	Algemeen	76
5.1.2	De verbeelding	76
5.1.3	De planregels	76
5.2	Artikelsgewijze toelichting	77
5.2.1	Inleidende regels	77
5.2.2	Bestemmingsregels	77
5.2.3	Algemene regels	78
5.2.4	Overgangs- en slotregels	78
6	Uitvoerbaarheid en handhaving	79
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
6.2	Economische uitvoerbaarheid	79
6.3	Handhaving	79
7	Procedure	81
7.1	Vorbereidingsfase	81
7.2	Ontwerpfase	81
7.3	Vaststellingsfase	81

Bijlagen

Bijlage I	Aanmeldingsnotitie en m.e.r.-beoordelingsbesluit
Bijlage II	Parkeer- en verkeersonderzoek
Bijlage III	Kruispuntanalyse
Bijlage IV	Akoestisch onderzoek
Bijlage V	Actualiserend bodemonderzoek
Bijlage VI	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage VII	Reactie Hoogheemraadschap van Delfland
Bijlage VIII	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage IX	Quickscan f&f en vleermuizenonderzoek
Bijlage X	Windhinderonderzoeken
Bijlage XI	Bezonningsstudies
Bijlage XII	Gebiedsparkeernorm voor woonfuncties
Bijlage XIII	Notitie reflectie
Bijlage XIV	Nota van Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

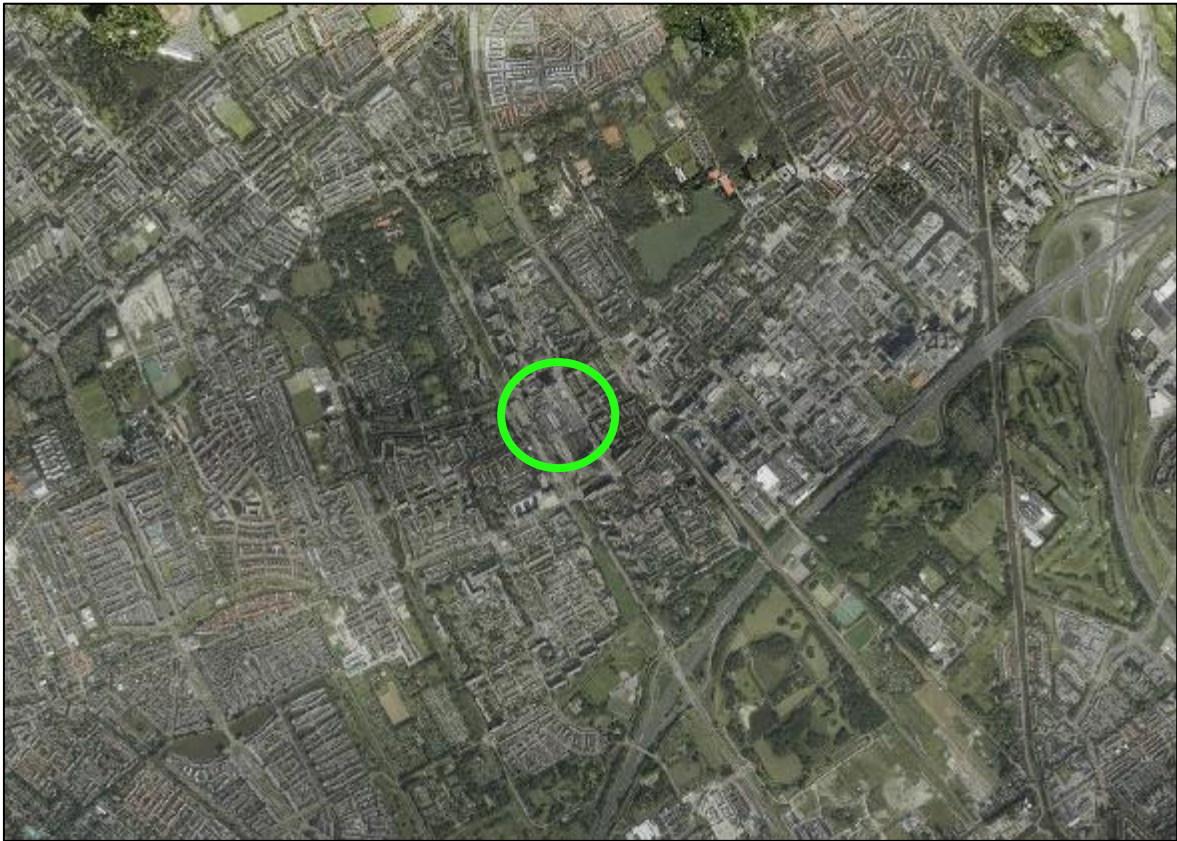
Context

De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om In de Bogaard en omgeving in de periode tot 2030 te transformeren tot een levendig woon-, winkel- en verblijfsgebied als toekomstbestendig stadscentrum van Rijswijk. Het bestaande winkelcentrum verandert van een monofunctioneel winkelcentrum naar een gezellig verblijfscentrum met 2.000 woningen, nieuwe pleinen en parken, winkels en sociaal maatschappelijke voorzieningen. Om een richting te geven aan de (her)ontwikkelingen in het gebied en de ontwikkelingen op elkaar aan te laten sluiten is het Masterplan In de Bogaard en omgeving opgesteld (vastgesteld op 17 december 2019). Het Masterplan is een verdieping en uitwerking van de Gebiedsvisie uit 2017. De ontwikkeling van De Terp is een deeluitwerking van de transformatie van In de Bogaard, en is ook als zodanig genoemd in het Masterplan.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van De Terp verder uit te werken en mogelijk te maken. De Terp ligt aan de kruising van de Generaal Spoorlaan en Prinses Beatrixlaan. Op de locatie bevinden zich in hoofdzaak winkels en bijbehorende parkeergarages, met deels woningen vanaf de 3^e bouwlaag. In het 'winkelgedeelte' van De Terp is sprake van een hoge mate van winkelleegstand (onder andere het pand waar voorheen de V&D gevestigd was).

Ontwikkeling

De ontwikkeling van De Terp bestaat uit de sloop van een deel van de bestaande bebouwing, met name van het pand/bouwwolume waar voorheen de V&D gevestigd was. Hier is nieuwbouw van een bouwwolume met twee hoogbouw-accenten/torens beoogd. Deze nieuwbouw krijgt een 'smallere' voetprint dan het (voormalige) V&D-pand, waardoor aan de zuidzijde hiervan een nieuwe looproute c.q. leefstraat ontstaat. De overige bebouwing van De Terp wordt deels 'gestript', met uitzondering van de bouwwolumes op de noordoostelijke en -westelijke hoek, waarin vanaf de 3^e bouwlaag bestaande woningen aanwezig zijn.



Figuur 1.1

Globale ligging plangebied (in groen)

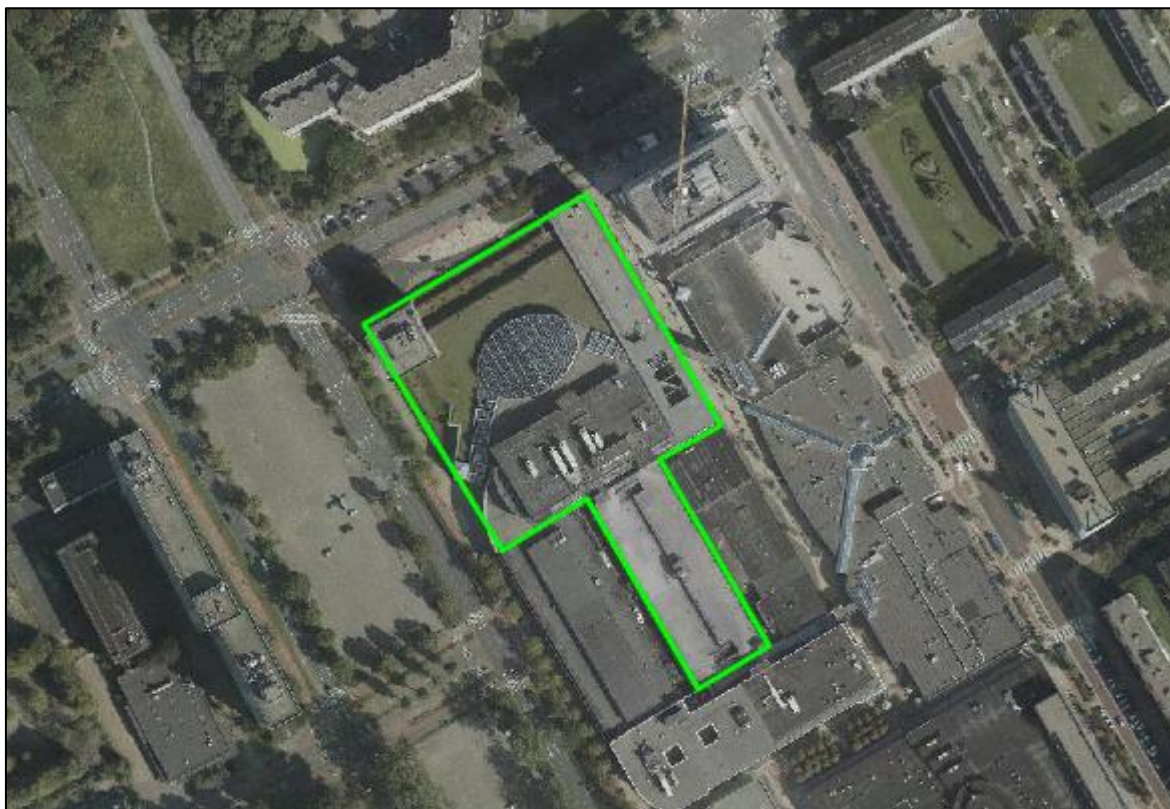
Bij de nieuwbouw en transformatie worden in hoofdzaak woningen gerealiseerd, met uitzondering van delen van de plint/1^e bouwlaag (en twee specifieke ruimtes op de 2^e bouwlaag). Hier zijn met name aan de oostelijke en zuidelijke zijde van De Terp commerciële voorzieningen beoogd, waaronder mogelijk een supermarkt.

Volledigheidshalve is bij het voorgaande nog van belang dat de bestaande woningen die vanaf de 3^e bouwlaag in het plangebied aanwezig zijn, geen onderdeel van de herontwikkeling zijn. Deze woningen worden gehandhaafd en zijn geen eigendom van de initiatiefnemer. Verder is nog van belang dat zich onder het te transformeren deel van De Terp een parkeerkelder bevindt (P5) en ten zuiden van De Terp een bovengrondse parkeergarage (P4). Beide parkeervoorzieningen worden gehandhaafd en zijn onderdeel van het plangebied.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'In de Bogaard'. De gronden hebben de bestemming 'Centrum - 1'. Woningen zijn hierin niet toegestaan. Ook past de nieuwbouw niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ter plaatse van het winkelcentrum In de Bogaard, in de zuidoostelijke hoek van de kruising van de Generaal Spoorlaan en de Prinses Beatrixlaan in Rijswijk. Het plangebied betreft de percelen Rijswijk, sectie D, nummers 7880 en 6386. In de figuren 1.1 en 1.2 is de locatie weergegeven.



Figuur 1.2
Kadastrale afbakening plangebied (in groen omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

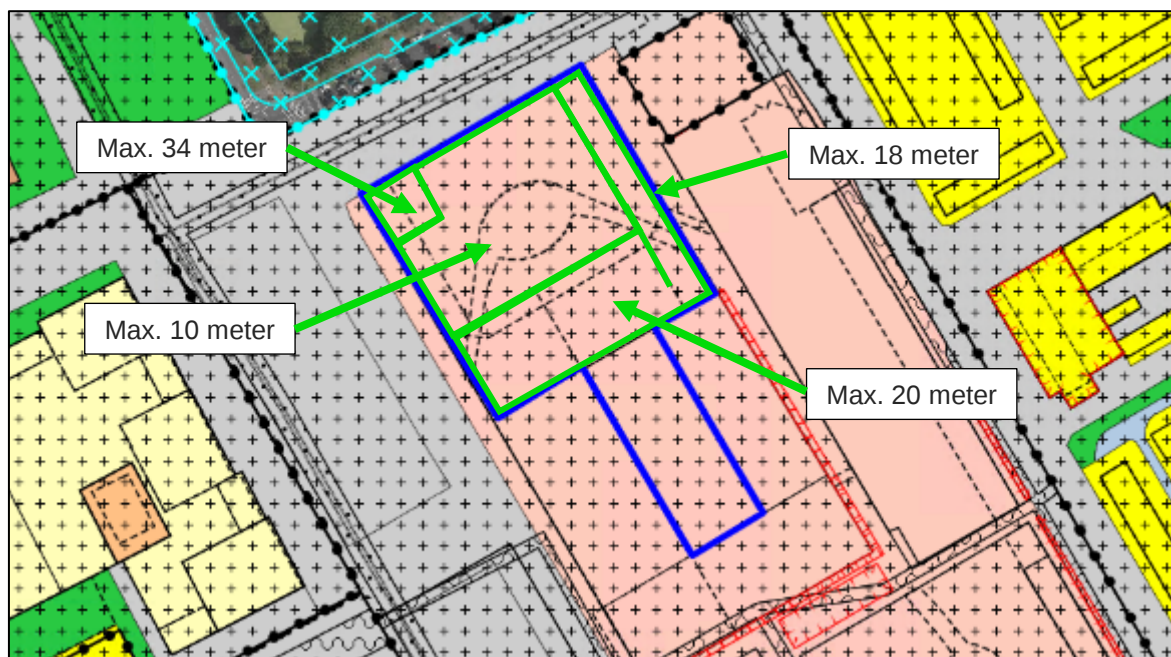
Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'In de Bogaard' dat is vastgesteld door de gemeente Rijswijk op 11 februari 2014. De percelen hebben de bestemming 'Centrum - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Zie ook figuur 1.3. Daarnaast zijn de volgende functieaanduidingen en bouwaanduidingen van toepassing.

Perceel 7880

- de westelijke strook van het perceel heeft de aanduiding 'dienstverlening';
- de oostelijke strook en noordwestelijke hoek heeft de aanduiding 'wonen';
- de noordelijke helft heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeren ondergronds';
- de passage heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - passage'.
- het gehele perceel heeft een bouwvlak;
- het maximum aantal bouwlagen betreft 2, 4 of 8 bouwlagen, afhankelijk van de locatie op het perceel. Dit komt overeen met maximale bouwhoogtes van respectievelijk 10, 18/20 en 34 meter. In figuur 1.3 is de ligging van deze bouwhoogtes weergegeven

Perceel 6386

- het gehele perceel heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwde parkeervoorziening';
- dit perceel heeft geen bouwvlak.



Figuur 1.3

Uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied (blauw) en toegestane bouwhoogtes (groen).

Centrum - 1

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel (waaronder maximaal twee supermarkten), horeca van categorie 1, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, terrassen, het afhalen van goederen, maximaal één seizoensgebonden standplaats voor ambulante detailhandel langs de Prinses Beatrixlaan en bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, ontsluitingen, nutsvoorzieningen, erven, paden, groen en water. Wonen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Dienstverlening is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.

Conform de begripsbepaling uit het bestemmingsplan is een bouwlaag ten hoogste 4 meter per bouwlaag voor woningbouw en 5 meter voor de overige bebouwing. Dit vertaalt zich naar de volgende maximale bouwhoogtes:

- ter plaatse van de toren op de noordwestelijke hoek (aanduiding 'maximaal 8 bouwlagen') is de bouwhoogte maximaal 34 meter (6 bouwlagen voor wonen en 2 voor overige functies);
- ter plaatse van de aanduiding 'maximaal 2 bouwlagen' is de bouwhoogte maximaal 10 meter (2 bouwlagen voor overige functies);
- ter plaatse van de aanduiding 'maximaal 4 bouwlagen':
 - o langs de Frisopassage is de bouwhoogte maximaal 18 meter (2 bouwlagen voor wonen en 2 bouwlagen voor overige functies);
 - o in het overige gebied is de bouwhoogte maximaal 20 meter (4 bouwlagen voor overige functies).

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - passage', is uitsluitend een inpandige passage of passagebrug toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeren ondergronds', zijn in ieder geval ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwde parkeervoorziening', zijn uitsluitend gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen toegestaan.

Waarde - Archeologie - 1

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

Parapluherziening parkeernormering Rijswijk

In aanvulling op het voorgaande vigeert ter plaatse van het plangebied tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk' dat op 12 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Rijswijk. De parapluherziening is een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Rijswijk en regelt enkel het onderwerp 'parkeren'. Via dit bestemmingsplan worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Rijswijk van toepassing verklaard. De relevante regels uit het betreffende bestemmingsplan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Een woonfunctie is alleen toegestaan vanaf de derde bouwlaag in de noordwestelijke hoek en meest oostelijke strook van het plangebied. Voor de ontwikkeling is een bestemming vereist die de dominante woonfunctie mogelijk maakt. Ook overschrijdt de beoogde nieuwbouw het toegestane aantal bouwlagen. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheden om het plan te realiseren. Aangezien de huidige planologie de ontwikkeling niet mogelijk maakt, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0603.bpDeTerp-VA01.
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Ook de verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012. Ook is er een toelichting opgesteld. Dat betreft onderhavig document. Hierin wordt het plan toegelicht en vindt de inhoudelijke beoordeling plaats voor de relevante beleids- en milieuaspecten.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Daarna volgen hoofdstuk 6 en 7, waarin de focus op respectievelijk de uitvoerbaarheid en de procedure ligt.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In de Bogaard (1964) is Nederlands oudste overdekte winkelcentrum en is gerealiseerd ten tijde van de grootschalige naoorlogse uitbreiding van Rijswijk. Vanaf de jaren negentig is het winkelcentrum in etappes compleet gerenoveerd en uitgebreid met de Sterpassage in 1994, De Terp in 1999 en de Prinsenpassage in 2001.

Tot aan het begin van de jaren '60 van de twintigste eeuw heeft het gebied een agrarisch karakter gehad. Het oude ontginningslandschap werd na de Tweede Wereldoorlog in rap tempo getransformeerd voor grootschalige woningbouwprojecten. De historische verkavelingstructuur die loodrecht stond op de voormalige Kleiweg (nu Sir Winston Churchilllaan) is bij deze naoorlogse stadsuitbreiding als uitgangspunt genomen.

Het gebied kwam vanaf de jaren '60 tot ontwikkeling. De wederopbouwwijken nemen binnen de architectuur- en stedenbouwgeschiedenis een belangrijk plek in. De gedachten over het functioneren van een mens in zijn buurt, in zijn wijk in zijn woonplaats komen in deze gebieden nog steeds tot uiting. Aandacht voor menselijk maten, aandacht voor wooncomfort en gezondheid (groen) valt nog steeds te herkennen. In tegenstelling tot de oude oriëntatie van woningwijken rondom een oud centrum, werden nieuwe wijken gepland waarin tevens rekening werd gehouden met voorzieningen zoals scholen, kerken, verzorging en winkels. Deze wijken werden ingericht om de bewoners direct te kunnen voorzien en waren in dat opzicht zelfstandig.

De opkomst van winkelcentra neemt binnen de wederopbouwwijken een bijzondere positie in. Hoewel de eerste stedenbouwkundige ontwikkelingen uitgingen van winkels onder wonen, zien we vanaf de jaren '60 een nieuw concept vanuit Amerika overkomen; de zelfstandige moderne winkelcentra. Deze winkelcentra die niet alleen waren gericht op direct omwonenden trokken ook (kopers)publiek uit een grotere regio. Tevens zijn deze winkelcentra een symbool van de groeiende welvaart na de Tweede Wereldoorlog. Het winkelcentrum In de Bogaard behoort ook tot deze categorie winkelcentra en is daarmee één van de oudste (in oprichting) van Nederland. Het winkelcentrum werd vanaf 1964 gebouwd. Naast winkels werd er ook rekening gehouden met kantoren. Vanaf de jaren '90 werden veel onderdelen van het winkelcentrum vernieuwd, echter het complex heeft nog steeds haar oude functie behouden.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is volledig bebouwd en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van De Terp met overwegend (leegstaande) winkelpanden en een volledig 'ingebouwde' bovengrondse parkeergarage direct ten zuiden van De Terp. Daarbij kunnen drie deelgebieden worden onderscheiden:

1. Het noordelijke deel van De Terp (hierna: transformatiedeel). Dit is het deel van De Terp waar een ondergrondse parkeerkelder aanwezig is (hierna: P5). Hier bovenop bevindt zich in hoofdzaak een overdekte winkelpassage (met lichtkap op circa 10 meter hoogte) met winkelpanden aan de west-, noord- en oostzijde. Verder bevindt zich op de noordwestelijke hoek een bouwvolume/hogteaccent met 9 bouwlagen, waarvan de bovenste 7 bouwlagen in totaal 28 woningen omvatten die geen onderdeel uitmaken van de voorgenomen (her)ontwikkeling. Tot slot is aan de oostelijke zijde, langs de Prins Johan Friso Promenade, een rechthoekig bouwvolume met 4 bouwlagen aanwezig. Hier omvatten de bovenste 2 bouwlagen in totaal 12 woningen die geen onderdeel uitmaken van de voorgenomen (her)ontwikkeling. Naast deze woningen is op deze 2 bouwlagen circa 163 m² ruimte aanwezig die wel onderdeel is van de ontwikkeling. De parkeerkelder is toegankelijk vanaf de Generaal Spoorlaan.
2. Het zuidelijk deel van De Terp (hierna: nieuwbouwdeel), tussen het transformatiedeel en parkeergarage P4. Hier is in hoofdzaak het leegstaande pand van de V&D aanwezig, dat dus gelegen was aan de zuidzijde van de overdekte winkelpassage. Dit pand heeft 4 relatief hoge bouwlagen.
3. Een bovengrondse, overdekte parkeergarage met 4 bouwlagen/parkeerdekken, direct ten zuiden van het (voormalig) V&D-pand/nieuwbouwdeel (hierna: P4). Deze parkeergarage is ook aan de andere drie zijden volledig omsloten door (winkel)bebouwing die onderdeel is van In de Bogaard. De parkeergarage is vanaf de Prinses Beatrixlaan toegankelijk via een onderdoorgang.

Het plangebied is daarmee volledig verhard c.q. bebouwd. Wel is op een gedeelte van het transformatiedeel een groen dak aanwezig, wat vermoedelijk de reden is voor De Terp als naam. De totale bruto vloeroppervlakte van de huidige bebouwing binnen het plangebied, met uitzondering van de eerdergenoemde bestaande woningen en P4, bedraagt 27.273 m².

Verschillende ontwikkelingen, waaronder het faillissement van V&D (en andere winkelketens) en de groei van winkelen via internet, hebben in de afgelopen jaren tot een toenemende leegstand van de winkelpanden in De Terp geleid. Op een enkele winkel na staat De Terp, inclusief het voormalige V&D-pand, op dit moment volledig leeg.



Figuur 2.1

Winkelcentrum In De Bogaard, gezien vanuit het noorden (plangebied in rood omlijnd)



Figuur 2.2

Winkelcentrum In De Bogaard, gezien vanuit het oosten (plangebied in rood omlijnd)

Context

Het plangebied is onderdeel van het Masterplan In de Bogaard, dat op 17 december 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad van Rijswijk. Het masterplan schetst het kader waarbinnen de komende jaren een grootscheepse transformatie van het winkelcentrum zal plaatsvinden *“naar een levendig, groen en aantrekkelijk stedelijk centrum waar met plezier en comfort gewoond, gewinkeld en verbleven wordt”*.

Met een structurele leegstand van circa 30% staat winkelcentrum In de Bogaard in de landelijke top drie van stadsdeelcentra die in zwaar weer terecht zijn gekomen en werk moeten maken van hun revitalisatie. In de Bogaard heeft mede door de opkomst van omliggende winkellocaties in bijvoorbeeld Den Haag en Delft haar rol als regionaal stadsdeelcentrum verloren. Het winkelcentrum bedient nu vooral inwoners van Rijswijk en bezoekers uit Den Haag. Ook de directe omgeving van In de Bogaard kent een goed voorzieningenniveau. Er zijn onder andere supermarkten, lokale winkels, kleinschalige horeca en een reeks zorginstellingen in de buurten rondom In de Bogaard gevestigd. Ook is er een aantal scholen en een kinderopvang in deze buurten aanwezig, alsmede huisartsen, fysiotherapeuten en apotheken. Momenteel zijn er met name rondom de Prinses Beatrixlaan nog diverse kantoorpanden gevestigd, waarvan een groot deel eveneens kampt met structurele leegstand. De Prinses Beatrixlaan is daarmee ook een belangrijk element in de bredere context van de transformatie van In de Bogaard. De Prinses Beatrixlaan is een belangrijke verkeersader van bovenlokaal belang.

De functies in het gehele winkelcentrum In de Bogaard zijn monofunctioneel van aard. Kijkend naar de parkeervoorzieningen valt op dat een aanzienlijk deel van de ruim 2.600 parkeerplekken in en om het winkelcentrum een groot deel van de dag leeg staat. Met de parkeervelden in de middenberm van de Prinses Beatrixlaan en diverse parkeergarages in en onder het winkelcentrum is sprake van een overcapaciteit aan parkeerplekken. De opzet van de logistiek voor het winkelcentrum, voor zowel bezoekers als aanvoer van goederen, is grotendeels efficiënt te noemen. Op delen zorgt het echter voor dode gevels of voor bijvoorbeeld kruisend langzaam en autoverkeer. Ook leidt het laden en lossen regelmatig tot overlast voor bewoners aan de Steenvoordelaan. In de omgeving van In de Bogaard zijn al diverse transformatieprojecten opgestart. Zo is in 2018 aangevangen met de transformatie van het voormalig belastingkantoor tot woningen, direct ten oosten van De Terp (De Generaal). Ook is inmiddels de transformatie van de Churchill Tower van kantoor- naar woongebouw in uitvoering, circa 300 meter ten zuiden van De Terp (*The Minister*). Tot slot is begin 2020 ook het bestemmingsplan in werking getreden voor de herontwikkeling van de HBG-kantoorlocatie ten behoeve van met name de bouw van 550 woningen. Deze locatie ligt ten westen van De Terp, aan de overzijde van de Prinses Beatrixlaan.

Omgeving

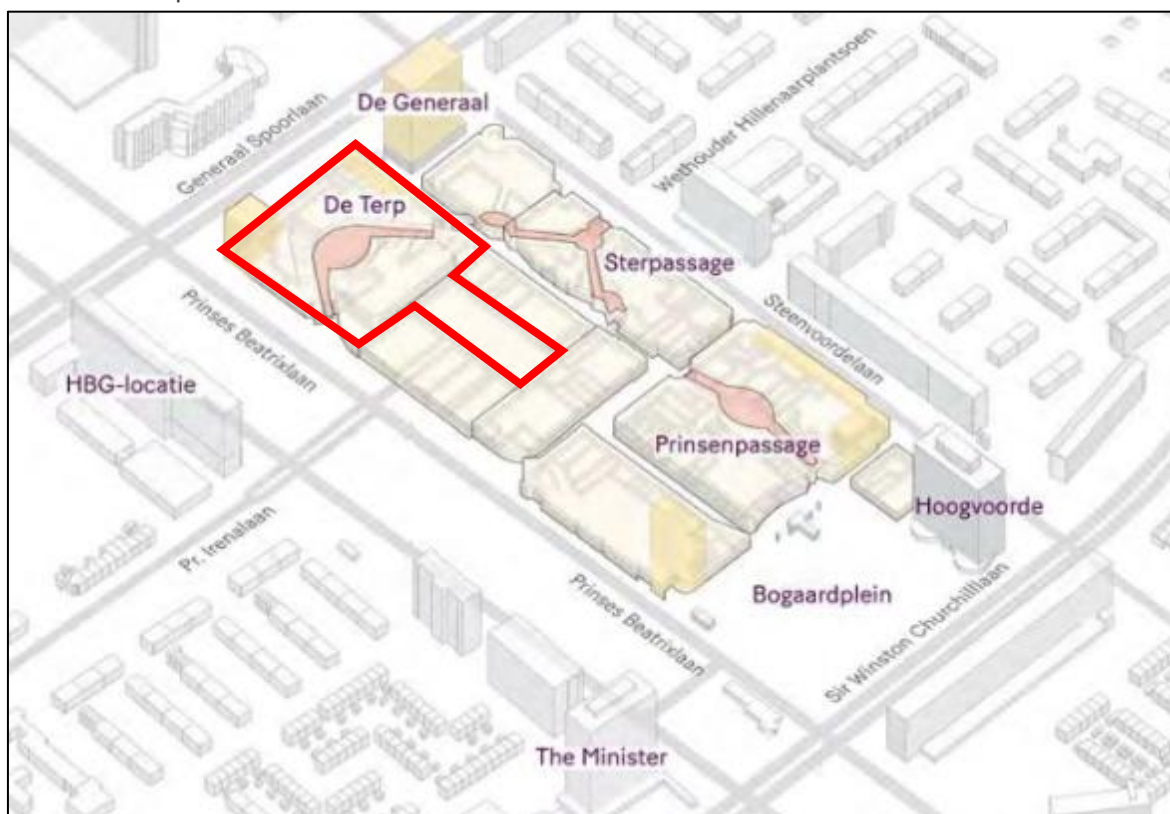
Het plangebied maakt onderdeel uit van de Artiëstenbuurt. Het gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van functies:

- Aan de oostzijde van de Steenvoordelaan en de noordzijde van de Generaal Spoorlaan bevinden zich twee woonwijken (Kleurenbuurt en het Stationskwartier).
- Aan de westzijde van de Prinses Beatrixlaan bevindt zich de woonwijk Ministerbuurt, met daarin dus ook de hiervoor genoemde HBG-kantoorlocatie.
- Het gebied ten noordwesten van de kruising Generaal Spoorlaan/Prinses Beatrixlaan behoort tot de Landgoederenzone: een 250 ha groot gebied, gelegen op en rond de oude strandwal van de Van Vredenburgweg in Rijswijk. Het gebied maakt deel uit van een reeks van landgoederen langs de kust, die onderling verbonden zijn. De Landgoederenzone wordt gezien als de groene long van Rijswijk en Den Haag.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Masterplan In de Bogaard

In het al genoemde Masterplan In de Bogaard wordt een beeld geschetst van de toekomstige transformatie van dit winkelgebied. De ruimtelijke en programmatische opzet van In de Bogaard verandert met het masterplan met name aan de noordzijde radicaal. Er wordt een flink aantal vierkante meters retail getransformeerd tot woningen en maatschappelijke functies. Hierdoor krijgt In de Bogaard als winkelcentrum grofweg haar oorspronkelijke maat terug, zoals deze in eind jaren zestig bij de realisatie was. Daarmee heeft het ook de grootte voor een potentieel gezond winkelareaal op deze locatie.

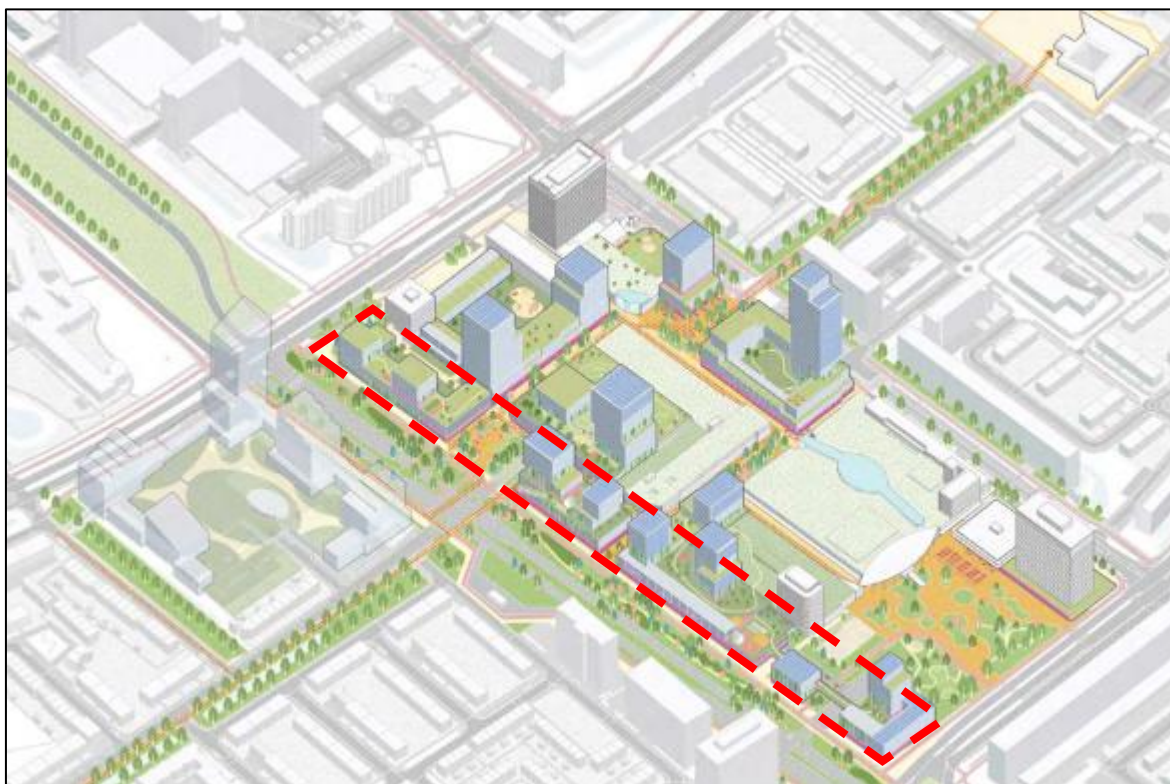


Figuur 2.3

Overzicht In de Bogaard met daarop in rood de ligging van het plangebied aangegeven.

Specifiek over De Terp wordt in het masterplan (onder andere) gesteld dat er een compacte woonbuurt komt met winkels en voorzieningen in de plint aan de te realiseren leefstraat. Er is tevens plek voor hoogbouw-accenten met woningen. Op de plek van de huidige Sterpassage komt een kleiner bouwblok terug en wordt ruimte gemaakt voor het Steenvoordeplein. Op de begane grond zal hier weer plaats zijn voor onder andere winkels en horeca, maar erboven zullen woningen worden ontwikkeld. Ook hier is ruimte voor hoogbouw met woningen. Daarnaast is er het voornemen om de Prinses Beatrixlaan opnieuw in te richten. Bij deze herinrichting is een smaller profiel van de Prinses Beatrixlaan voorzien, door de parkeerterreinen in de middenberm op te heffen en de rijbanen dichter naar elkaar toe te schuiven. Hiermee verbetert de doorstroming en de oversteekbaarheid. Ook is het gunstig voor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid, onder andere omdat de barrièrewerking tussen het winkelcentrum en de (zuid)westelijk gelegen woonwijken wordt verkleind.

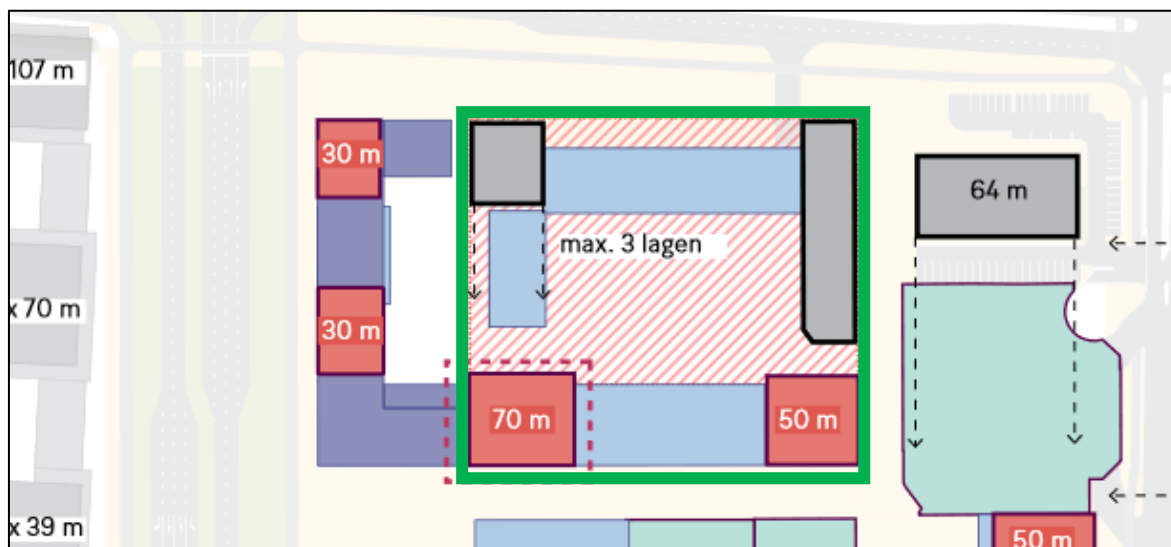
Door de herinrichting ontstaat tevens ruimte voor een nieuwe groenstrook tussen In de Bogaard en de rijbanen. Tot slot ontstaat zo een strook te ontwikkelen percelen. Op figuur 2.5 is deze ontwikkelstrook in groen aangegeven. In deze ontwikkelstrook wordt (eveneens) een gemixt programma nagestreefd. Ten zuiden van de leefstraat is er op de begane grond waarschijnlijk wonen en wederom een mix van winkels en voorzieningen voorzien, waar mogelijk ook met horeca- en leisure-functies.



Figuur 2.4

Toekomstbeeld In de Bogaard met ontwikkelstrook globaal in rood.

De gemeente streeft voor In de Bogaard zoals aangegeven naar een levendig en gemengd stedelijk centrum. In het gebied verdwijnt een aanzienlijk gedeelte winkeloppervlak en worden circa 2.000 - 2.500 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er een mix van verschillende typologieën en doelgroepen ontstaat, bijvoorbeeld studenten, gezinnen, tweeverdieners en gepensioneerden. Het masterplan gaat uit van diversiteit in woningen in zowel grootte als in positie in het gebied. Zo komen er woningen langs de Generaal Spoorlaan en een nieuw te creëren binnenhof, die ontsloten worden via de begane grond, maar ook appartementen die in hoogbouw gesitueerd zijn. De woningen zijn bovendien gelegen in uiteenlopende delen van In de Bogaard.



Figuur 2.5

Stedelijke laag, bovenbouw en gebouwhoogte zoals aangegeven in het Masterplan (De Terp omkaderd in groen)

Fasering

Fase 1 van de transformatie van In de Bogaard betreft de herontwikkelingen van De Generaal, de Churchill Tower en de herinrichting van het Bogaardplein. De herontwikkeling van De Terp maakt deel uit van fase 2 van de transformatie van In de Bogaard. Deze fase moet plaatsvinden in de periode 2020-2025. Niet alleen wordt met de herontwikkeling van dit deel van het winkelcentrum een groot aantal vierkante meters retail uit de markt gehaald, er komt tevens ruimte om de nieuwe oost-westverbinding, de leefstraat, te maken. Vervolgens volgen ook de transformatie van de 'Sterpassage' en enkele locaties rondom parkeergarage P4. In het Masterplan is voor De Terp tevens vastgelegd wat de bouwhoogtes mogen worden. Voor het transformatiedeel mogen de gebouwen maximaal 3 bouwlagen hoog zijn. Op de hoeken van het nieuwbouwdeel zijn twee woontorens voorzien met een hoogte van circa 70 en 50 meter (zie ook figuur 2.5).

2.3.2 Beschrijving plan De Terp

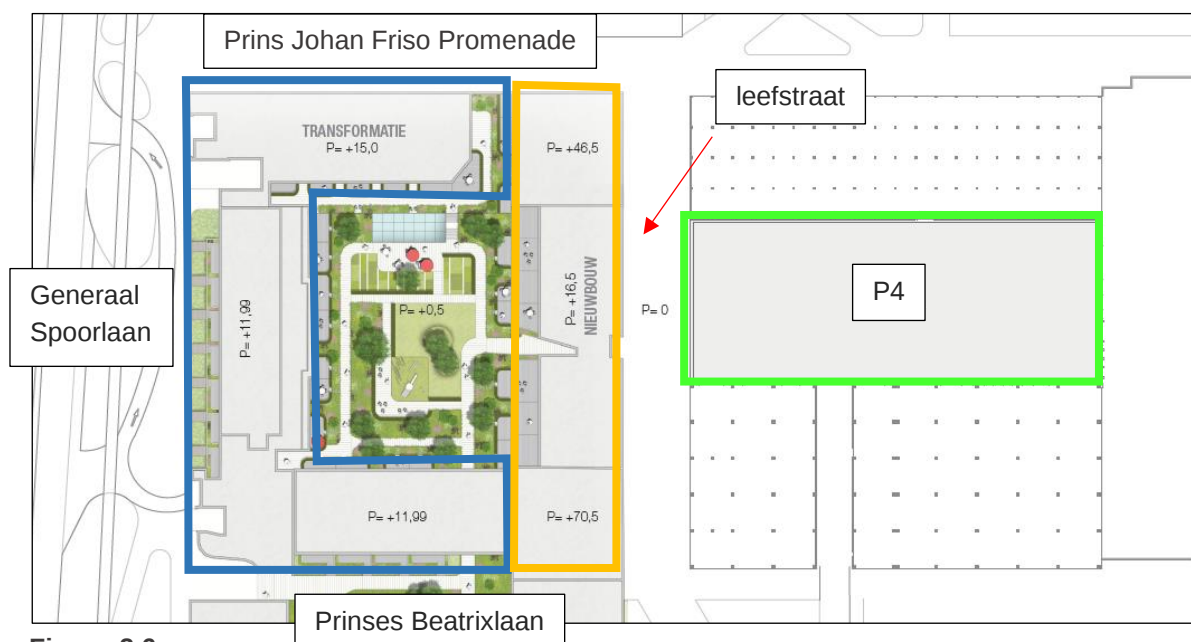
Het plan voor De Terp bestaat per deelgebied uit de volgende onderdelen:

1. Het transformatiedeel wordt grotendeels 'gestript', waarbij ter plaatse van de huidige, overdekte winkelpassage een open ruimte op maaiveld ontstaat. Deze ruimte wordt ingericht als groene binnenruimte (met een kleine kas). De bestaande bouwvolumes langs de Prinses Beatrixlaan en Generaal Spoorlaan worden getransformeerd tot woningen, met uitzondering van een klein gebouwdeel op de hoek van beide wegen. Hier is een commerciële voorziening met een bruto vloeroppervlakte van circa 210 m² beoogd. Deze bouwvolumes omvatten maximaal 3 bouwlagen. Tot slot is aan de Prinses Beatrixlaan nog een fietsenstalling met 1 bouwlaag tussen het transformatie- en nieuwbouwdeel geprojecteerd. Het bestaande bouwvolume langs de Prins Johan Friso Promenade wordt op de begane grond en een deel van de 1^e verdieping getransformeerd ten behoeve van commerciële voorzieningen (met een afwijkingsmogelijkheid voor een supermarkt). Op de rest van de 1^e verdieping worden woningen gerealiseerd. Op de 2^e en 3^e verdieping van dit bouwvolume is nog circa 163 m² ruimte aanwezig die onderdeel is van het plan.

De parkeerkelder P5 onder het transformatiedeel wordt gehandhaafd. De bruto vloeroppervlakte van het transformatiedeel bedraagt circa 8.768 m² (exclusief parkeerkelder en fietsenstalling).

2. De bestaande bebouwing in het nieuwbouwdeel wordt gesloopt en vervangen door een rechthoekig bouwvolume met 5 bouwlagen en hoogbouw-accenten aan de uiteinden. Deze krijgen respectievelijk 15 (aan de Prins Johan Friso Promenade) en 23 (aan de Prinses Beatrixlaan) bouwlagen en bouwhoogten van circa 47 en 71 meter. De voetprint van het nieuwe bouwvolume wordt zodanig verkleind dat tussen dit volume en P4 een leefstraat c.q. langzaamverkeerverbinding tussen de Prins Johan Friso Promenade en de Prinses Beatrixlaan ontstaat, met een breedte van circa 14 meter. In het nieuwe bouwvolume worden hoofdzakelijk woningen gerealiseerd. Uitzondering hierop vormt de plint/begane grond langs met name de leefstraat (en deels de Prins Johan Friso Promenade), hier zijn commerciële voorzieningen beoogd. De bruto vloeroppervlakte van het nieuwbouwdeel bedraagt circa 28.939 m².
3. Door de realisatie van de leefstraat komt P4 aan de noordzijde 'vrij' te liggen. Aan deze zijde van P4 is op de begane grond realisatie van een fietsenstalling en een commerciële voorziening met een bruto vloeroppervlakte van circa 100 m² voorzien. Tevens wordt de indeling van de begane grond en de bovenliggende parkeerlagen mogelijk geoptimaliseerd. Tot slot wordt op de bovenste parkeerlaag een dakconstructie met zonnepanelen geplaatst. In hoofdzaak behoudt P4 echter de huidige parkeerfunctie en -capaciteit..

In de navolgende figuur is het voorgaande indicatief weergegeven, met in blauw het transformatiedeel, in oranje het nieuwbouwdeel en P4 in groen.



Figuur 2.6

Globale situatietekening van het plan, inclusief deelgebieden.

Bouwhoogten

Het plan omvat globaal de volgende maximale bouwhoogten:

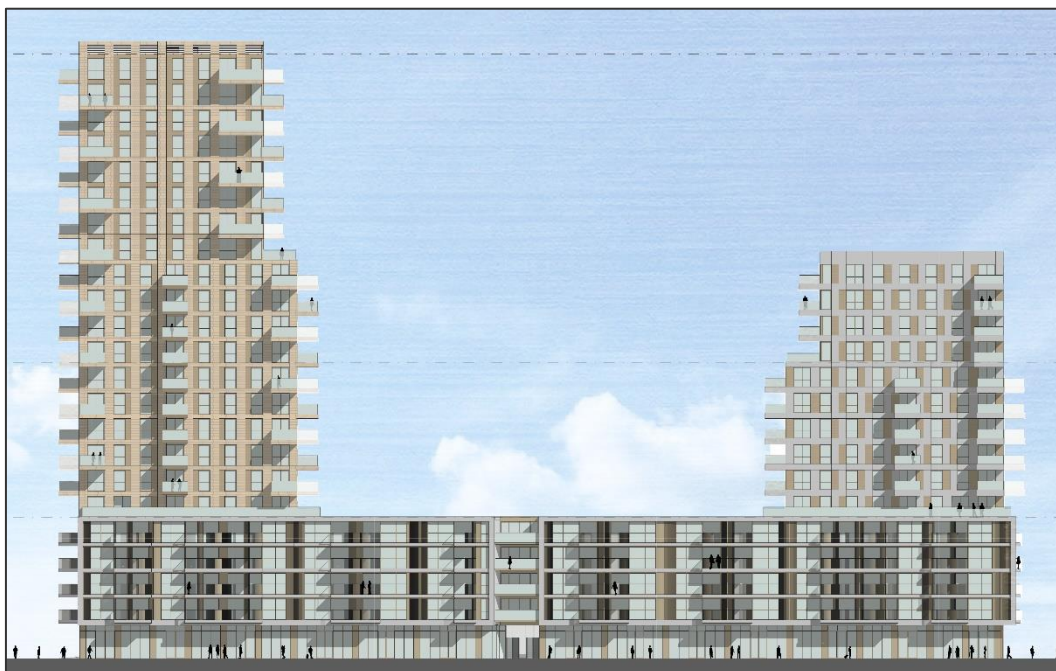
- Circa 12,5 meter voor het transformatiedeel aan de Generaal Spoorlaan en Prinses Beatrixlaan;
- Circa 30 meter voor de bestaande 'woontoren' op de hoek van de Generaal Spoorlaan en Prinses Beatrixlaan;
- Circa 15 meter voor het transformatiedeel aan de Prins Johan Friso Promenade;
- Circa 17 meter voor de laagbouw in het nieuwbouwdeel;
- Circa 47 meter voor het nieuwe hoogbouw-accent aan de Prins Johan Friso Promenade;
- Circa 71 meter voor het nieuwe hoogbouw-accent aan de Prinses Beatrixlaan;
- Circa 16 meter voor P4.

In de navolgende figuren zijn twee aanzichten van de nieuwe gevels weergegeven.



Figuur 2.7

Impressie aanzicht vanaf de noordgevel (vanaf Generaal Spoorlaan).



Figuur 2.8

Impressie aanzicht vanaf de zuidgevel (vanaf leefstraat).

Functioneel programma

In totaal beslaat het functionele programma, exclusief parkeren, een bruto vloeroppervlakte van circa 37.812 m². In de navolgende tabel is dit nader uitgewerkt per functie.

Tabel 2.1

Overzicht functies in m² bvo

	Nieuwbouwdeel	Transformatiedeel	Parkeergarage	Totaal
<i>Wonen</i>	27.773 m ²	6.523 m ²	-	34.296 m ²
<i>Commerciële voorzieningen (incl. afwijkings-mogelijkheid supermarkt)</i>	1.166 m ²	1.982 m ² (waarvan 1.700 m ² voor eventuele supermarkt)	105 m ²	3.253 m ²
<i>Verkeers- en technische ruimte</i>	-	263 m ²	-	263 m ²
Totaal	28.939 m ²	8.768 m ²	105 m ²	37.812 m ²

Woningbouwprogramma

Het plan omvat in totaal 345 woningen. De verdeling en grootte van deze woningen is weergegeven in de navolgende tabel. Qua verdeling tussen huur- en koopwoningen geldt grofweg het volgende:

- In het transformatiedeel worden 47 koopwoningen gerealiseerd (en geen huurwoningen).
- In het nieuwbouwdeel worden voornamelijk huurwoningen gerealiseerd, met uitzondering van de woningen groter dan 85 m² in de hoogste toren. Dit betekent dat hier 266 huur- en 32 koopwoningen worden gerealiseerd.

In totaal omvat het woningbouwprogramma dus 266 huur- en 79 koopwoningen.

Tabel 2.2

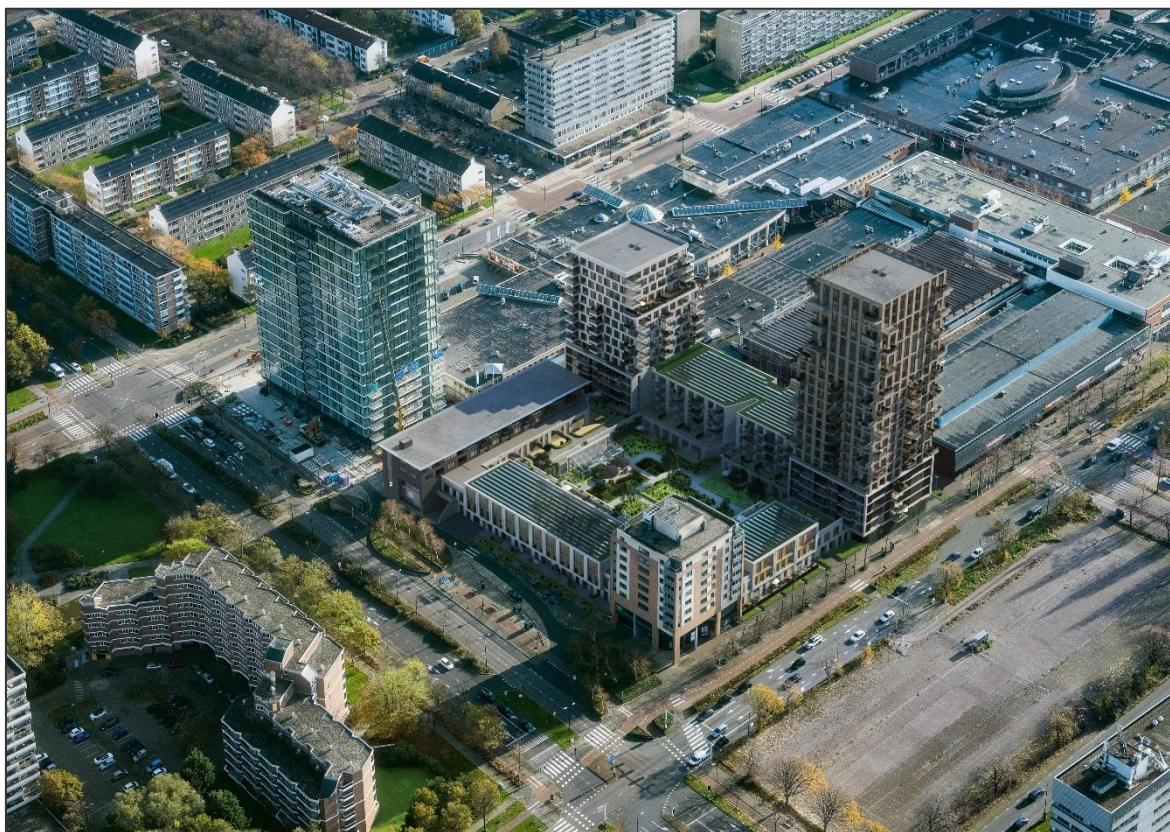
Verdeling en grootte woningen

	Nieuwbouwdeel			Transformatiedeel			Totaal
<i>Grootte</i>	<i>'Hoge' toren</i>	<i>'Lage' toren</i>	<i>Laagbouw</i>	<i>Prinses Beatrixlaan</i>	<i>Generaal Spoorlaan</i>	<i>P.J. Friso Promenade</i>	
<i>< 50 m²</i>	16	8	1	-	-	-	25
<i>50-70 m²</i>	58	42	59	5	9	-	173
<i>70-85 m²</i>	34	18	5	1	1	1	60
<i>> 85 m²</i>	32	24	1	8	17	5	87
Totaal	140	92	66	14	27	6	345

Commerciële voorzieningen

Onder commerciële voorzieningen worden in dit plan de functies verstaan die ter plaatse van De Terp nu ook al in hoofdzaak zijn toegestaan op grond van de geldende centrumbestemming, te weten: culturele voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, (lichte) horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en leisure (ontspanning en vermaak). Het merendeel van deze commerciële voorzieningen is op de begane grondlaag geprojecteerd, waarbij de volgende onderverdeling valt te maken:

- Nader in te vullen commerciële voorzieningen van 1.770 m² op de begane grond en 1e verdieping van het bestaande bouwvolume langs de Prins Johan Friso Promenade, met een afwijkmogelijkheid om hier vestiging van een supermarkt toe te staan.
- Nader in te vullen commerciële voorzieningen op de begane grond van het nieuwbouwdeel met een totale oppervlakte van 1.166 m².
- Een nader in te vullen commerciële voorziening op de begane grond van P4 met een oppervlakte van 105 m².
- Een nader in te vullen commerciële voorziening van 212 m² op de begane grond en 1^e verdieping van het bestaande bouwvolume op de hoek van de Generaal Spoorlaan en Prinses Beatrixlaan (onder de bestaande 'woontoren').



Figuur 2.9

3D-impressie bouwplan.

Parkeergarages

Het plan omvat twee bestaande parkeergarages:

- De bestaande parkeerkelder P5 onder het transformatiedeel, met één bouwlaag en een capaciteit van circa 230 plaatsen.
- De bestaande bovengrondse parkeergarage P4 ten zuiden van het nieuwbouwdeel aan de overzijde van de leefstraat, met 4 bouwlagen en een capaciteit van circa 355 plaatsen.

Daarnaast worden als onderdeel van het plan twee fietsenstallingen gerealiseerd, één in het transformatiedeel tussen het nieuwbouwdeel en het bestaande bouwvolume langs de Prinses Beatrixlaan en één op een deel van de begane grond in P4. Die laatste fietsenstalling krijgt twee bouwlagen, omdat de eerste bouwlaag van P4 meer dan 6 meter hoog is. De twee fietsenstallingen krijgen respectievelijk circa 255 en 740 plaatsen.

Tot slot omvat het plan afzonderlijke ruimte voor het parkeren van scootmobielen, hiervoor zijn drie stallingsruimtes van respectievelijk 30, 30 (beiden in het nieuwbouwdeel) en 15 m² (in het transformatiedeel) voorzien.



Figuur 2.10

3D-impressie nieuwbouwdeel en leefstraat, gezien vanaf Beatrixlaan.



Figuur 2.11

3D-impressie binnentuin.

Binnentuin

De binnentuin krijgt hoofdzakelijk een groene inrichting en is alleen toegankelijk voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen. In de binnentuin is tevens een kleine kas van maximaal 100 m² beoogd. In de navolgende figuur is een impressie van de inrichting van de binnentuin opgenomen. De aard van de begroeiing en inrichting van de binnentuin wordt mede bepaald door de maximale vloerbelasting van de onderconstructie/-vloer, omdat de binnentuin op het 'dak' van P5 ligt.



Figuur 2.12
Impressie inrichting binnentuin.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk / functioneel relevant is voor het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is per 13 maart 2012 van kracht geworden.

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

In de SVIR zijn drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Om deze doelen te kunnen verwezenlijken zijn er in de SVIR rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden beschreven en zijn er rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie benoemd.

Bij haar aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

In de Structuurvisie is de ambitie geformuleerd dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 van de concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Verder beoogt het Rijk voor het hele land een veilige en gezonde (woon- en werk)omgeving.

Toetsing

Aangezien onderhavige ontwikkeling zich enkel richt op de herontwikkeling van een winkelcentrum naar woon-werkgebied in een bestaand stedelijk gebied, is het Rijksbeleid verder te globaal voor dit project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes 'projecten' beschreven.

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Kort na de publicatie van het Barro, is het besluit gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In deze regeling wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is vastgelegd in het Barro. Een verdere toetsing kan daarom achterwege blijven.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

In de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven wat de behoefte aan de betreffende ontwikkeling is, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Uit de in voornoemde begripsbepaling is op te maken dat bij onderhavig project, met 345 woningen en diverse commerciële voorzieningen, sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

De toetsing aan de ladder is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Geconcludeerd is dat het voornemen voorziet in een regionale behoefte. Daarbij is sprake van de herontwikkeling van een stedelijk gebied. Het voornemen is dan ook passend ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

De provincie formuleert zes ambities voor de fysieke leefomgeving:

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

Voor de onderhavige locatie zijn vooral de volgende thema's relevant:

1. *Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied*

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Met de inzet voor beter benutten van de bebouwde ruimte volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte. De vraag naar wonen en werken in of rond stads- en dorpscentra neemt toe. Die vraag verandert ook van karakter. Mede door technologische ontwikkelingen vervaagt de strikte scheiding tussen wonen en werken. Ruimtelijk staat daarom niet langer functiescheiding centraal.

Voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen moet de Ladder voor duurzamer verstedelijking doorlopen worden, zie hiervoor paragraaf 3.2.2. De gemeenten moeten de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren afstemmen met andere gemeenten in de regio.

Naast het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan.

2. *Verstedelijking en wonen*

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden.

3. Knooppunten en stedelijke centra

Binnen de stedelijke agglomeratie stuurt de provincie op sterke en complementaire centra en ontwikkelingslocaties bij knooppunten. Nieuwe investeringen in gebiedsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur worden zo veel mogelijk geconcentreerd. Daarvoor komen locaties in aanmerking binnen de stedelijke agglomeratie, waar het infrastructuurnetwerk nog onbenutte capaciteit heeft en waar door de stedelijke dynamiek kansen liggen voor de versterking van de agglomeratiekracht en complementariteit in de regio.

4. Energietransitie in de gebouwde omgeving

De provincie wil de transitie naar een energie-efficiënte samenleving bevorderen, zodat op termijn duurzaam en CO₂-neutraal wordt voorzien in de energiebehoefte. Bestaande bebouwing wordt gereed gemaakt voor de energietransitie. Middelen die hiervoor ingezet kunnen worden zijn: isoleren, aansluiten op een warmtenetwerk, cascaderen van lokale warmte, co-siting (bijeenbrengen en plannen van bedrijven met aansluitende warmtebehoeften) en efficiënter gebruik van energie.

De provincie is een groot voorstander van aardgasloze wijken, zowel bij nieuwbouw als renovatie. De provincie wil nieuwbouw (woningen én overige gebouwen) hoort energieneutraal of energie leverend te worden uitgevoerd.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. Er is sprake van een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, waarbij de bestaande, veelal leegstaande, commerciële gebouwen getransformeerd worden naar voornamelijk woningen. Verder vindt er nog verdichting plaats door de nieuwbouw. Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Artikel 6.9 lid 1 - Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Artikel 6.10 - Stedelijke ontwikkelingen

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

Toetsing

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 6.9 lid 1)

Ten aanzien van artikel 6.9 lid 1 geldt dat de provincie primair inzet op kwaliteitsverbetering en het beter benutten van de ruimte. Het plangebied is op de kaart 'laag van stedelijke occupatie' aangemerkt als 'stad/stedelijke agglomeratie'. Ten aanzien van een beoogde ontwikkeling wordt gesteld dat herstructurering, verdichting of transformatie een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke karakteristiek. Hierbij worden de volgende richtpunten in acht genomen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met deze richtpunten (voor zover ze in dit geval relevant zijn):

- De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de identiteit van de stad Rijswijk en met name het stadscentrum rondom In de Bogaard. Uiteraard is hierbij met name het Masterplan in de Bogaard van belang, dat nadrukkelijk beoogd om een ruimtelijk kwaliteitskader te bieden voor de revitalisatie en versterking van de identiteit van In de Bogaard als stedelijk centrum van Rijswijk.
- De binnen het plangebied voorziene hoogteaccenten vallen, gezien de ligging, samen met een 'zwaartepunt' c.q. interactiemilieu in de stedelijke structuur van Rijswijk. Het al genoemde Masterplan voorziet daarbij nadrukkelijk in een kader voor de inpassing van deze hoogteaccenten in het bestaande stedelijk weefsel van In de Bogaard, inclusief de al aanwezige hoogbouw. Daar komt bij dat de ligging van de hoogteaccenten past binnen de gemeentelijke hoogbouwvisie, omdat In de Bogaard hierin expliciet is aangewezen als 'zwaartepunt' c.q. concentratiegebied voor hoogbouw (zie verder paragraaf 3.4.7).
- Het plan draagt met name door de realisatie van een (grotendeels) groene binnentuin bij aan versterking van de groenstructuur in Rijswijk.
- Ter plaatse van De Terp is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en/of stedenbouwkundige patronen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat bij de herontwikkeling van De Terp geen van de relevante richtpunten in het geding is. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat op basis van het Masterplan In de Bogaard ook een kwaliteitsleidraad is opgesteld. Hierin worden qua ruimtelijke kwaliteit (en beeldkwaliteit) de voorwaarden en eisen vastgelegd, waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Hiermee wordt aanvullend voorzien in het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied en In de Bogaard als geheel.

Ladder voor duurzame verstedelijking (6.10 lid 1)

Woningen

Voor de woningbehoefte is allereerst de Woondeal Zuidelijke Randstad relevant. Dit betreffen bestuurlijke afspraken tussen het Rijk, de provincie Zuid-Holland en gemeenten uit de Zuidelijke Randstad (waaronder Rijswijk). In hoofdzaak zijn de kwantitatieve afspraken in deze woondeal erop gericht om de productie van 100.000 woningen tot 2025 in de zuidelijke Randstad te versnellen en om te zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de periode tot 2040 (bouwproductie van 230.000 woningen). Specifiek is daarbij nog de afspraak relevant dat verstedelijking in de zuidelijke Randstad met voorrang plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van hoogwaardig OV, via een zogenaamde geconcentreerde verstedelijkingsstrategie. Deze strategie houdt onder meer in dat wordt ingezet op de (al eerder aangewezen) 12 verstedelijkings-/verdichtingslocaties binnen de Verstedelijkingsalliantie. Deze alliantie is een samenwerkingsverband van 8 gemeenten langs de spoorlijn Leiden- Dordrecht, waaronder Rijswijk. Het binnenstedelijk gebied 'Rijswijk-Bogaard/Plaspolder', waarvan De Terp onderdeel is, is één van deze 12 verdichtingslocaties waarover in de Woondeal Zuidelijke Randstad afspraken zijn gemaakt.

Concluderend kan worden gesteld dat het planvoornemen voor De Terp nadrukkelijk invulling geeft aan de Woondeal Zuidelijke Randstad en de hierin afgesproken woningbouwproductie van 100.000 woningen tot 2025.

De gemeente Rijswijk ligt in de agglomeratie Haaglanden. Voor dit gebied zijn tevens regionale woningbouwafspraken gemaakt (zie ook paragraaf 3.3.2). Het gaat om de negen gemeenten, te weten Delft, Rijswijk, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar, Midden-Delfland, Westland, Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer. De provincie Zuid-Holland en deze negen gemeenten zien de regio Haaglanden als één woningmarktregio, zoals verwoord in de regionale woonvisie. De woningvraag en het -aanbod in de regio Haaglanden worden beoordeeld aan de hand van de Woningbouwmonitor Haaglanden 2018 en de WBR2019.

Uit de WBR2019 van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de periodes 2020-2025 en 2025-2030 voor de regio Haaglanden een behoefte bestaat aan respectievelijk 31.400 en 26.020 woningen. Elke extra woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt als 'welkom aanvulling' gezien, om zo gezamenlijk het tekort in te lopen. Bij deze getallen is van belang dat het regionale programma 30% groter mag zijn dan deze regionale behoefte (vanwege planuitval en -vertraging). Voor 2020-2025 is een regionaal programma met 40.820 woningen daarmee aanvaardbaar.

Uit de Woningmarktmonitor Haaglanden 2018 blijkt dat de voorgenomen woningbouwproductie in de periode 2018-2040 ca. 121.000 woningen bedraagt. Voor de periode 2018-2025 zijn dit 70.000 woningen en voor de periode 2026-2040 51.000 woningen. Van de 70.000 woningen die gepland zijn in de periode 2018-2025 behoren er 35.700 tot de harde plannen (waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, er bindende afspraken voor zijn of waarvoor een omgevingsvergunning verleend is). Dat betekent dat er in de regio nog ruimte wordt gezien voor circa 34.300 woningen. De harde plancapaciteit ligt daarmee in absolute zin lager dan het maximaal aanvaardbare regionale programma en betreft ook nog eens een twee jaar langere periode. In relatieve zin ligt de harde plancapaciteit daarmee nog ruimschoots onder de regionale

behoefte. Daar komt nog bij dat de daadwerkelijke toename van de woningvoorraad in de periode van 2014 tot en met 2018 aanzienlijk is achtergebleven bij de woningbehoefte op basis van de WBR2019.

Concluderend kan worden gesteld dat in de periode van de realisatie van het planvoornemen (voor 2025) in de regio ruim voldoende vraag naar nieuwe woningen is.

In de gemeentelijke woonvisie 'Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk - een woonvisie voor de periode 2015 - 2025' is aangegeven dat pijler 1 van de vier pijlers van het gemeentelijke woonbeleid, de 'kwantitatieve en kwalitatieve groei van de woningvoorraad' betreft. Rond In de Bogaard, waar het plangebied ligt, wil Rijswijk hoogwaardige stedelijke woonmilieus laten ontstaan. Deze zone biedt ook goede mogelijkheden voor een onderscheidende stedelijke woonkwaliteit. Rijswijk wil rond dit centrum levensloopbestendige woningen realiseren voor verschillende doelgroepen (starters, ouderen, etc.). De realisatie van het planvoornemen kan bijdragen aan een antwoord op de groeiende vraag naar stedelijke woonmilieus. In pijler 2, 'betaalbaar wonen in Rijswijk', wordt daarnaast ingezet op de realisatie van meer betaalbaar aanbod (boven goedkoop), om de doorstroming te bevorderen zodat goedkope woningen vrijkomen. De realisatie van het planvoornemen kan hier ook aan bijdragen.

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat er in de regio Haaglanden op korte en middellange termijn meer vraag is dan aanbod naar woningen. Kwalitatief kan daar aan worden toegevoegd dat op de locatie stedelijke woningen worden gerealiseerd, waaraan eveneens een behoefte bestaat. Het voornemen voorziet in een regionale behoefte van woningen in het bestaand stedelijk gebied, waardoor voor de woonfunctie wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Commerciële voorzieningen

Voor wat betreft de behoefte aan commerciële voorzieningen wordt allereerst opgemerkt dat de huidige centrumbestemming binnen De Terp al de volgende functies toelaat:

- Detailhandel;
- Horeca van categorie 1 (3.500 m² bvo voor heel In de Bogaard);
- Kantoren;
- Dienstverlening;
- Maatschappelijke voorzieningen.

Met uitzondering van horeca zijn deze functies in het geldende bestemmingsplan onbeperkt toegestaan binnen de huidige bruto vloeroppervlakte van 27.273 m² die in De Terp aanwezig is. In het voorliggende bestemmingsplan worden commerciële voorzieningen tot een maximale totale bruto vloeroppervlakte van circa 3.275 m² mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een aanzienlijke inperking van de toegestane omvang van commerciële voorzieningen. Dit houdt ook in dat een uitgebreide behoeftetoets niet aan de orde wordt geacht, aangezien het bestemmingsplan qua commerciële voorzieningen nadrukkelijk geen 'extra vierkante meters' mogelijk maakt. In zoverre is voor commerciële voorzieningen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de omgevingsverordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt daarom hierna alleen kort ingegaan op de qua behoefte aanwezige onderzoeksinformatie voor In de Bogaard als geheel.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt allereerst verwezen naar het rapport 'Toekomstbestendig In de Bogaard' van Stec Groep, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het Masterplan In de Bogaard. Hierin is onder andere het volgende geconcludeerd:

- In de huidige situatie (2018) is in winkelcentrum In de Bogaard sprake van overaanbod aan winkelmeters. Dit resulteert in een forse leegstand van winkels. Binnen een 'nulscenario' tot 2028 is sprake van een overaanbod van 13.000-14.000 m² aan 'winkelmeters', ofwel een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 16.000-17.500 m².
- Er lijkt marktruimte te zijn voor meer horeca en leisure in In de Bogaard. Indicatief is een vijftal kleinere horecazaken mogelijk, bijvoorbeeld een biercafé, koffiebar en ijssalon. Qua leisure zijn concepten die goed passen bij In de Bogaard een kinderopvang, een wellnesscentrum, een gameroom en dergelijke.
- In de Bogaard is functioneel gezien redelijk monotoon: er zijn slechts een beperkt aantal niet-winkelfuncties die de aantrekkingskracht van het centrum kunnen verhogen. Het aantal horecavestigingen is beperkt, en naast een fitnesscentrum ontbreken leisure, sport en/of recreatieve/culturele/maatschappelijke voorzieningen in het gebied.

In lijn met het voorgaande wordt tevens verwezen naar de Retailvisie In de Bogaard, die ook als bijlage onderdeel uitmaakt van het Masterplan In de Bogaard. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:

- De Terp wordt gerekend tot het cluster 'Wonen & Werken', waar naast wonen ruimte wordt gezien voor kleinschalige functies zoals daghoreca, buurtgerelateerde retail (lokale slager, groenteboer, etc) en sociaal-maatschappelijke voorzieningen (zorg en onderwijs) passend bij het karakter van een woonwijk en woninggebonden kantoren / studio's.
- Voor de gewenste functiemenging wordt voor In de Bogaard met name ingezet op het vergroten van de oppervlakte horeca, leisure, dienstverlening en sociaal-maatschappelijke voorzieningen (en het verkleinen van het aandeel retail).

Met de beoogde herontwikkeling van De Terp wordt meer dan het overaanbod aan 'winkelmeters' aan de voorraad onttrokken (groveweg een bruto vloeroppervlakte van circa 25.000 m²), waarmee het deels terugbrengen van detailhandel in het plan niet voor nieuw overaanbod zorgt. Met andere woorden: er is aantoonbaar nog behoefte aan de ruimte voor detailhandel die de voorgenomen ontwikkeling biedt. Dit is ook in lijn met de retailvisie.

Voor de andere beoogde commerciële voorzieningen, zoals horeca, dienstverlening, en (sociaal-) maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze in beginsel voorzien in de gewenste functiemenging en dat met name voor horeca en leisure ook marktruimte aanwezig lijkt te zijn.

In aanvulling op het voorgaande is ook een recent uitgevoerde markttoets van Bureau Stedelijke Planning nog vermeldenswaardig. In deze markttoets is ten aanzien van commerciële voorzieningen onder andere het volgende geconstateerd:

- In het noordelijk deel van In de Bogaard, waar De Terp toe behoort: *past een heel brede functiemix - horeca, dienstverlening, cultuur, leisure, (flexibele) werkplekken en maatschappelijke functies - om de plint te activeren.* Hiervoor zijn volgens de markttoets voldoende marktmogelijkheden aanwezig.
- In de markttoets wordt ook nog uitgebreid ingegaan op de doelgericht bezochte retail (super specialisten en kleinschalig aanbod), horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en leisure waar voor De Terp aan gedacht kan worden:

- *Gemakswinkel (AH To-Go, Jumbo City, Stadsconcept Coop of een Spar City), een bloemist, fietsspeciaalzaak, speciaalzaak medische hulpmiddelen, telefoonwinkel, Apple reseller, opticien, juwelier, superspeciaalzaak op modisch gebied, piercing & tattooshop, woondecoratie of een specialistische sportwinkel.*
- *Op het gebied van horeca [...] 'to stay' en 'to go' concepten.*
- *Wat betreft maatschappelijke voorzieningen [...] een buurthuis annex muziekschool, kinderopvang/BSO en bibliotheek.*
- *Passende dienstverlening zijn een gezondheidscentrum, nagelstudio, kapper, schoonheidsspecialiste, stomerij, schoen- en sleutelmaker en afhaalservice van pakketten.*
- *Bij leisure [...] een tweede sportschool, een studio met specialistische sport (boksen, karate, etc.), een yoga- of dansstudio, filmhuis, escaperoom, zonnestudio en spa/wellness.*
- *Specifiek voor de (hippe) leefstraat wordt gedacht aan: beperkte retail, dienstverlening, afhaalhoreca, maatschappelijke voorzieningen en werkplekken, gericht op de specifieke doelgroep in dit gebied. [...] Op het gebied van dienstverlening vormen doelgericht bezochte concepten een aanvulling, zoals een uitzendbureau, copyshop, schoen- en sleutelmaker en een pakket(afhaal)service. Ook worden mogelijkheden gezien voor een nagelstudio, kapsalon, barbershop en schoonheidsspecialist.*
- *Het voorgaande is voor het noordelijk deel van In de Bogaard, waar De Terp toe behoort, vertaald in de volgende indicatieve bruto vloeroppervlaktes voor 2030:*
 - *Retail/detailhandel binnen een bandbreedte van 0 tot 2.950 m² (met name in branches 'Vrije Tijd' en 'In/om Huis');*
 - *Horeca binnen een bandbreedte van 100 tot 1.000 m²;*
 - *Dienstverlening binnen een bandbreedte van 900 tot 1.200 m²;*
 - *Leisure binnen een bandbreedte van 1.300 tot 1.700 m²;*
 - *Maatschappelijk binnen een bandbreedte van 1.100 tot 1.200 m².*

Gelet op het voorgaande vormt de markttoets nadrukkelijk een nadere onderbouwing voor de bestaande en toekomstige behoefte aan de commerciële voorzieningen binnen het plangebied van De Terp.

Supermarkt

Het bestemmingsplan maakt het middels een afwijkingsbevoegdheid ook een supermarkt met een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.700 m² mogelijk, (deels) in plaats van de rechtstreeks toegestane commerciële voorzieningen. Daarbij is echter nadrukkelijk geen vestiging van een extra supermarkt binnen de gemeente Rijswijk toegestaan. Met andere woorden: vestiging van een supermarkt wordt alleen toegestaan als deze elders uit de gemeente verplaatst wordt en op de achterblijvende locatie wordt wegbestemd. Het bestemmingsplan maakt daarmee dus binnen de gemeente geen extra supermarkt mogelijk. Aangenomen wordt dat de te verplaatsen supermarkt een relatief kleine bruto vloeroppervlakte van circa 1.000 m² heeft, zodat een behoeftetoets voor de afwijkingsbevoegdheid c.q. supermarkt beperkt kan blijven tot de resterende oppervlakte. Deze behoeftetoets kan worden gebaseerd op de al eerdere genoemde markttoets van Bureau Stedelijke Planning (BSP). In deze markttoets wordt in algemene zin ruimte gezien voor een supermarkt in het plangebied van De Terp, waarbij BSP onder andere het volgende adviseert: *Bij voorkeur betreft dit een discount supermarkt die tot stand moet komen vanuit een verplaatsing van een bestaande supermarkt vanuit elders uit Rijswijk. De ruimte die wordt achtergelaten moet planologisch worden wegbestemd als supermarkt-/detailhandelsruimte.*

Uit de marktruimteberekeningen in de markttoets volgt voor supermarkten het volgende: *Gezien de forse inwonergroei rond In de Bogaard kan [...] tot 2.500 m² bvo in 2030 aan het centrum worden*

toebedeeld. Deze bruto vloeroppervlakte biedt volgens de markttoets allereerst ruimte om in het zuidelijk deel van In de Bogaard een extra supermarkt te vestigen. Uit de markttoets blijkt dat dit naar verwachting een supermarktformule in het lagere segment betreft (bijvoorbeeld Aldi of Dirk). In de regel heeft een dergelijke formule een bruto vloeroppervlakte van circa 1.750 m² nodig. Dit houdt in dat na toevoeging van deze extra supermarkt nog marktruimte met een bruto vloeroppervlakte van circa 750 m² resteert voor een supermarkt in In de Bogaard. In combinatie met de hiervoor genoemde bruto vloeroppervlakte van circa 1.000 m² van een te verplaatsen supermarkt ontstaat daarmee voldoende (markt)ruimte voor het vestigen van een supermarkt in het plangebied van De Terp.

Gelet op het voorgaande vormt de markttoets nadrukkelijk een (aanvullende) onderbouwing voor de behoefte aan een supermarkt, zoals die met een afwijkingsbevoegdheid in het plangebied van De Terp mogelijk wordt gemaakt:

- De afwijkingsbevoegdheid borgt dat sprake moet zijn van een supermarkt die elders uit Rijswijk verplaatst wordt.
- De markttoets maakt duidelijk dat er binnen de planperiode (10 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan) voldoende marktruimte ontstaat voor een vergroting van de bruto vloeroppervlakte van deze te verplaatsen supermarkt tot maximaal 1.700 m².

Conclusie

Gezien het voorgaande is de behoefte aan het voorgenomen functioneel programma voldoende aangetoond.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsbeleid 2020

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

Ontwerp-wijziging van de Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

Ontwerp-wijziging van de Omgevingsverordening Zuid-Holland

De voor De Terp relevante wijziging van de Omgevingsverordening betreft de toevoeging van het volgende artikel over de risico's van klimaatverandering:

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. *wateroverlast door overvloedige neerslag;*
2. *overstroming;*

3. *hitte*;
4. *droogte*.

Uit de toelichting op deze wijziging van de Omgevingsverordening blijkt dat dit artikel een beleidsmatige 'doorvertaling' van het (provinciale) convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland is. Dit convenant is nader toegelicht in paragraaf 4.11, waarbij ook nadrukkelijk is ingegaan op hoe in het plan voor De Terp rekening is gehouden met klimaatadaptatie c.q. de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hiermee voorziet paragraaf 4.11 in de toets aan het betreffende 'nieuwe' artikel in de Omgevingsverordening. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee ook inpasbaar in de gewijzigde Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

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

Het RSP is een ambitieus plan. Vanuit het belang voor Haaglanden en voor de betekenis van Haaglanden in Randstad- en Zuidvleugelverband zijn er tien investeringsprioriteiten bepaald: drie centrale gebiedsontwikkelingen en zeven dragende projecten.

Toetsing

Eén van de zeven belangrijkste projecten uit het RSP betreft 'herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken'. Met de herontwikkeling van De Terp wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de herstructurering en het intensievere gebruik.

3.3.2 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

In deze visie wordt met feiten en cijfers het wonen in Haaglanden beschreven. Het maakt inzichtelijk voor welke woonopgaven de regio gesteld staat. De gemeenten geven hun visie op het toekomstige wonen in de regio en hun belangrijkste uitgangspunten voor een goed woonbeleid in de periode tot 2025. Er zijn vijf concrete woonambities voor de regio opgenomen en een agenda met acties en maatregelen:

- Een regionaal Woningbouwprogramma opstellen;
- Regionaal voldoende betaalbare woningen aanbieden;
- Duurzaam bouwen en renoveren in Haaglanden;
- De regio levensloopgeschikt maken;
- Werken aan leefbare en prettige woonwijken.

Deze maatregelen vormen een aanpak die bestaat uit een combinatie van herontwikkelen, verdichten, transformeren, mengen en nieuw bijbouwen op heel veel verschillende soorten (vooral) binnenstedelijke plekken.

De gemeenten in Haaglanden zijn zich ervan bewust dat het huidige groen en blauw tussen de gemeenten in de regio belangrijke kernkwaliteiten zijn die erin belangrijke mate voor zorgen dat het in deze regio fijn is om te wonen. De regionale woonvisie omarmt dan ook de visie van de provincie Zuid-Holland dat het wenselijk is om in de toekomst voorrang te geven aan binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van 'bouwen in het weiland'. Dit uitgangspunt draagt ook bij aan het zorgvuldig gebruiken van de ruimte en het versterken van bestaande steden en dorpen. De gemeenten zetten dan ook nadrukkelijk in op het herontwikkelen van transformatielocaties en -gebieden naar wonen. Te denken valt hierbij aan niet meer renderende kantoorlocaties, oude bedrijventerreinen en niet duurzame glastuinbouw.

Toetsing

De herontwikkeling van De Terp betreft een binnenstedelijke transformatie van veelal leegstaande commerciële gebouwen naar een hoofdzakelijk woongebied. De ontwikkeling van De Terp is in lijn met de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Stadsvisie Rijswijk 2030

In de stadsvisie zijn de ambities voor Rijswijk beschreven, waarbij drie gebieden zijn onderscheiden waarbinnen de verschillende, toekomstige vraagstukken het best kunnen worden ondergebracht: de pijlers sociaal, ruimtelijk en economisch. Voor de beoogde ontwikkeling is met name de ruimtelijke pijler relevant, waarvoor de volgende algemene ambitie is beschreven: *Groene buitenplaats voor stedelijk wonen: In Rijswijk kan je ruim wonen in een lommerrijke omgeving of in een stedelijk gebied met groen altijd in de nabijheid. Dit kan individueel, met een partner en/of jong gezin of als oudere.*

De voorgaande ambitie is uitgewerkt in belangrijke keuzes voor Rijswijk op het gebied van ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling geeft in het bijzonder invulling aan de volgende in de stadsvisie opgenomen acties:

- *De stadsassen die In de Bogaard, het Stationskwartier en de randen van de Plaspoelpolder met elkaar verbinden, worden ontwikkeld tot moderne stedelijke gebieden.*
- *Realiseren van herkenbare iconen op zichtlocaties ter versterking van het profiel van Rijswijk.*
- *Woningbouw vindt plaats in gebieden die al bebouwd of in ontwikkeling zijn.*
- *In de Bogaard transformeren tot een levendig winkel- woon en werkgebied.*
- *Groen en water op creatieve manieren integreren in stedelijk gebied.*
- *Scheidingen tussen wijken worden doorbroken door meer verbindingen.*

Toetsing

De herontwikkeling van De Terp geeft invulling aan de ruimtelijke ambitie en bijbehorende keuzes uit de stadsvisie.

3.4.2 Woonvisie Rijswijk 'Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk 2015-2025'

In de Woonvisie 2015 - 2025 zijn de ambities van gemeente Rijswijk opgenomen op het gebied van wonen. Hierin is ook de uitvoeringsagenda opgenomen waarin maatregelen staan die de gemeente wil nemen om deze ambities te bereiken. Hierbij zijn vier pijlers onderscheiden:

1. de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de woningvoorraad;

2. betaalbaar wonen in Rijswijk;
3. wonen in een duurzaam Rijswijk;
4. wonen met zorg, aandacht voor kwetsbare doelgroepen.

Ten aanzien van de eerste pijler bevat de woonvisie onder andere de volgende actie:
Toevoegen van hoogwaardige stedelijke woonmilieus; Om de groeiende vraag naar stedelijke woonmilieus te faciliteren zien we kansen in de centrumgebieden. Vooral in het Stationskwartier, aan de randen van de Plaspoelpolder en rond In de Bogaard liggen kansen. De gemeente faciliteert en stimuleert ontwikkelaars om hier woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen (met in het bijzonder ouderen) en om vernieuwende concepten op de markt te zetten. Vooral herstructurering en transformatie van leegstaande panden verdienen hierbij prioriteit.

Inzake de tweede pijler is onder andere de volgende ambitie geformuleerd:
Voor de lage middeninkomens wordt ingezet op het vergroten van het aanbod in de middeldure huursector en de (goedkope) koopsector om zo ook de doorstroming vanuit de sociale huurvoorraad te bevorderen.

Ten aanzien van de derde hoofdzaak zijn met name de volgende acties relevant:

- *Ter bevordering van een klimaatbestendige leefomgeving maken we met corporaties en ontwikkelaars afspraken over maatregelen die zij in zowel de bestaande voorraad als bij nieuwbouw kunnen nemen.*
- *Bij transformatie en herstructurering faciliteren wij initiatiefnemers zo goed mogelijk, maar verwachten hierbij wel dat zij woningen bouwen die aan te passen zijn aan de woonwensen van de toekomst (flexibel bouwen). Hierover maken wij per project afspraken.*

Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat de ontwikkeling aansluit op de woonvisie, zowel in kwantitatieve (pijler 1) als kwalitatieve (pijler 2 en 3) zin, waarbij klimaatbestendigheid en flexibel bouwen aandachtspunten zijn.

Bij de eerste pijler 'de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de woningvoorraad' worden 'In de Bogaard' expliciet aangewezen als locatie voor hoogwaardige stedelijke woonmilieus. Onder andere de volgende zinsneden zijn hierbij relevant: *'Deze zone biedt goede mogelijkheden voor een onderscheidende stedelijke woonkwaliteit' en 'transformatie naar woningen kan oplossing bieden voor de groeiende leegstand'.*

Toetsing

Met onderhavig plan worden woningen gerealiseerd in 'In de Bogaard'. Uit de woonvisie blijkt dat de wens bestaat om op deze locatie woningbouw te realiseren. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving

Vanwege verschillende (her)ontwikkelingen in en rondom het winkelcentrum In de Bogaard ontstond er behoefte aan een gebiedsvisie, die mede richting kan geven aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Op 28 februari 2017 hebben burgemeester en wethouders van Rijswijk daarom de Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving vastgesteld. Voor 2030 wordt hierin onder andere de volgende ambitie geformuleerd:

Een groot deel van het omliggende kantorenvastgoed is getransformeerd naar woningen voor overwegend een- en tweepersoonshuishoudens. Het gebied heeft een hoogstedelijke allure en de getransformeerde gebouwen vormen iconen in het groen. De gevarieerde groep huishoudens vormt een nieuwe economische drager en heeft de sociale en economische vitaliteit van het stadscentrum blijvend versterkt.

De vijf centrale pijlers van de gebiedsvisie zijn als volgt. Stadscentrum In de Bogaard en omgeving:

- vormt een knooppunt voor hoog stedelijk wonen;
- wordt gekenmerkt door full service, is compleet en multifunctioneel;
- ademt gezelligheid, gericht op ontmoeten en verblijven;
- is groen en duurzaam;
- is goed bereikbaar en goed toegankelijk.

De drie thema's (korte termijn) die moeten helpen om de bovengenoemde doelen te behalen zijn de herontwikkeling van Bogaardplein, aantrekkelijker parkeren in In de Bogaard en de transformatie van leegstaand vastgoed.

Bij de gebiedsvisie hoort ook een uitvoeringsprogramma, waarin het volgende wordt gesteld over de herontwikkeling van het Bogaardplein en transformaties:

- *In 2017 gaan we grootschaliger aan de slag met het Bogaardplein. Denk daarbij aan meer groen en zitplekken, eventueel een kunstwerk of een ander attractief, groot element als landmark en aantrekkelijke verlichting. Dit alles om het grote open plein te veranderen naar een prettiger en meer parkachtig verblijfsgebied voor jong en oud. (...) In de uitvoering blijft er keuzeruimte voor nadere invulling samen en aangevuld door de betrokken gebruikers en eigenaren*
- *De transformaties dienen ruimtelijk en stedenbouwkundig goed ingepast te worden in het gebied, om bij te dragen aan de sociale en economische vitaliteit van het huidige winkelcentrum In de Bogaard.*
- *Transformatie van leegstaande panden naar verblijfsfuncties, waaronder wonen wordt gefaciliteerd; commerciële bedrijfsbestemming blijft mogelijk. Voor de kantoorstrip Beatrixlaan - J.C. van Markenlaan wordt transformatie naar wonen gefaciliteerd, op basis van een helder woonconcept en toevoeging voor het woonklimaat die aansluit op de woonvisie. Bij transformatie van de bestemming 'kantoor' naar verblijfsfuncties moet wel worden voldaan aan alle sectorale wetgeving (geluid/lucht/externe veiligheid/ladder/parkeren e.d.).*

Tevens is de herontwikkeling van De Terp als specifiek project benoemd in het uitvoeringsprogramma.

Toetsing

Op basis van het voorgaande wordt geconstateerd dat de geplande herontwikkeling past in de Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving. Tevens blijkt uit het onderhavige bestemmingsplan dat invulling is gegeven aan de uitgangspunten voor wat betreft inpassing en goede ruimtelijke ordening.

3.4.4 Masterplan in de Bogaard

In de Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving wordt een toekomstbeeld geschetst waarin het winkelcentrum In de Bogaard transformeert van een homogeen winkelcentrum naar een full-service stedelijk centrum. Om de ambities uit de Gebiedsvisie verder uit te werken is gestart met een gezamenlijk proces met vastgoedeigenaren, ondernemers en bewoners dat resulteert in een Masterplan voor In de Bogaard en omgeving. Het Masterplan is op 17 december 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het Masterplan biedt concrete kaders voor de transformatie op gebiedsniveau en richt zich op de lange-termijn ontwikkeling van In de Bogaard. Het plan gaat uit van een forse onttrekking van vierkante meters retail – met name aan de noordzijde van het gebied – en een aanzienlijke toevoeging van woningen en andere functies. Hiermee wordt een nieuwe balans gecreëerd in de winkeloppervlakte en ontstaat een aanzienlijk compacter en toekomstbestendiger winkelgebied. Tevens wordt door het vergroenen, het toevoegen van andere functies en ten slotte het inzetten op nieuwe verblijfskwaliteit in de publieke en semi-publieke ruimte een nieuwe atmosfeer geschapen waardoor de inwoners van Rijswijk elkaar opnieuw willen ontmoeten en willen verblijven in In de Bogaard.

Toetsing

De toevoeging van een aanzienlijk aantal woningen in het gebied, zowel in het directe plangebied van In de Bogaard alsmede de inzet om ook bijvoorbeeld aan de Prinses Beatrixlaan nadrukkelijk in te zetten op transformatie naar woningen, zorgt er voor dat dit gebied de gewenste bijdrage kan leveren aan de verstedelijkingsopgave die de regio heeft toegezegd. Dit gebeurt door op diverse typen woningen in te zetten en door nadrukkelijk ook te verdichten op diverse plekken in het gebied, onder meer door hoogbouw mogelijk te maken. Mede op basis van paragraaf 2.3.1 is de conclusie dat de voorgenomen (her)ontwikkeling van De Terp past in het Masterplan.

3.4.5 Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk 2011, Parapluherziening parkeernormering Rijswijk en Gebiedsparkeernorm Masterplan In de Bogaard

Het parkeerbeleid, de parkeernormen- en kengetallen alsmede het beleid tot toepassing hiervan zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk', vastgesteld op 8 februari 2011. Deze parkeernota is het uitgangspunt bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid. Het parkeerbeleid is tevens vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk' (vastgesteld op 12 juni 2018). Deze normen zijn van toepassing op alle niet-woonfuncties. In het Masterplan In de Bogaard is een aparte gebiedsparkeernorm opgenomen voor nieuwe woningen.

In paragraaf 4.2.2 is de voorgenomen ontwikkeling nader getoetst aan het geldende parkeerbeleid en de bijbehorende parkeernormen.

3.4.6 Groenbeleidsplan 2010- 2020

Op 16 februari 2010 is het groenbeleidsplan vastgesteld. De groenstructuur van Rijswijk bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur. De principes die hier sturend bij zijn, zijn duurzaamheid, verbinden en beleven. Deze structuren vormen samen de groene hoofdstructuur van Rijswijk.

Deze hoofdgroenstructuur is kort samen te vatten als de twee grote groene groengebieden plus het bomenraster plus een groene dooradering van de stad. De twee grote groengebieden zijn de landgoederenzone in het noorden en de stadsparkzone in het zuiden van de stad en zijn door hun omvang ook onderdeel van de regionale structuur. De bomenlanen in rasterstructuur zijn kenmerkend voor Rijswijk en een deel van Rijswijks groene identiteit.

De groene dooradering van de bebouwde kom van Rijswijk wordt gevormd door een netwerk van wijkparken en groene verbindingen in combinatie met de rasterstructuur van de bomenlanen. De dooradering zorgt voor wisselwerking tussen het groen en de woon- en werkomgeving en biedt de mogelijkheid om dichtbij huis of werk te kunnen recreëren. Verder worden de landgoederenzone en de stadsparkzone door deze dooradering met elkaar en met de stad verbonden. Het plangebied ligt in Deelgebied E – Artiestenbuurt. Zie ook figuur 3.1.



Figuur 3.1

Groenstructuur uit Groenbeleidsplan 2010-2020

Ten aanzien van het plangebied wordt in het plan het volgende opgemerkt: *“De sfeer in dit deelgebied wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van hoogbouw. De bomenrijen langs de Sir Winston Churchillaan, Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan vallen onder de hoofd boomstructuur en zijn markante lanen. Er wordt gestreefd naar doorlopende bomenrijen van tenminste vier rijen bomen van één grootte.”*

Verder wordt gesteld dat er geen evenwichtige balans is tussen rood en groen. Bij herstructurering wordt een betere verdeling nageleefd, door bijvoorbeeld een combinatie te maken tussen hoogbouw en groene parkachtige ruimte. Realisatie van groene daken op gebouwen draagt ook bij aan een betere balans tussen rood en groen.

Toetsing

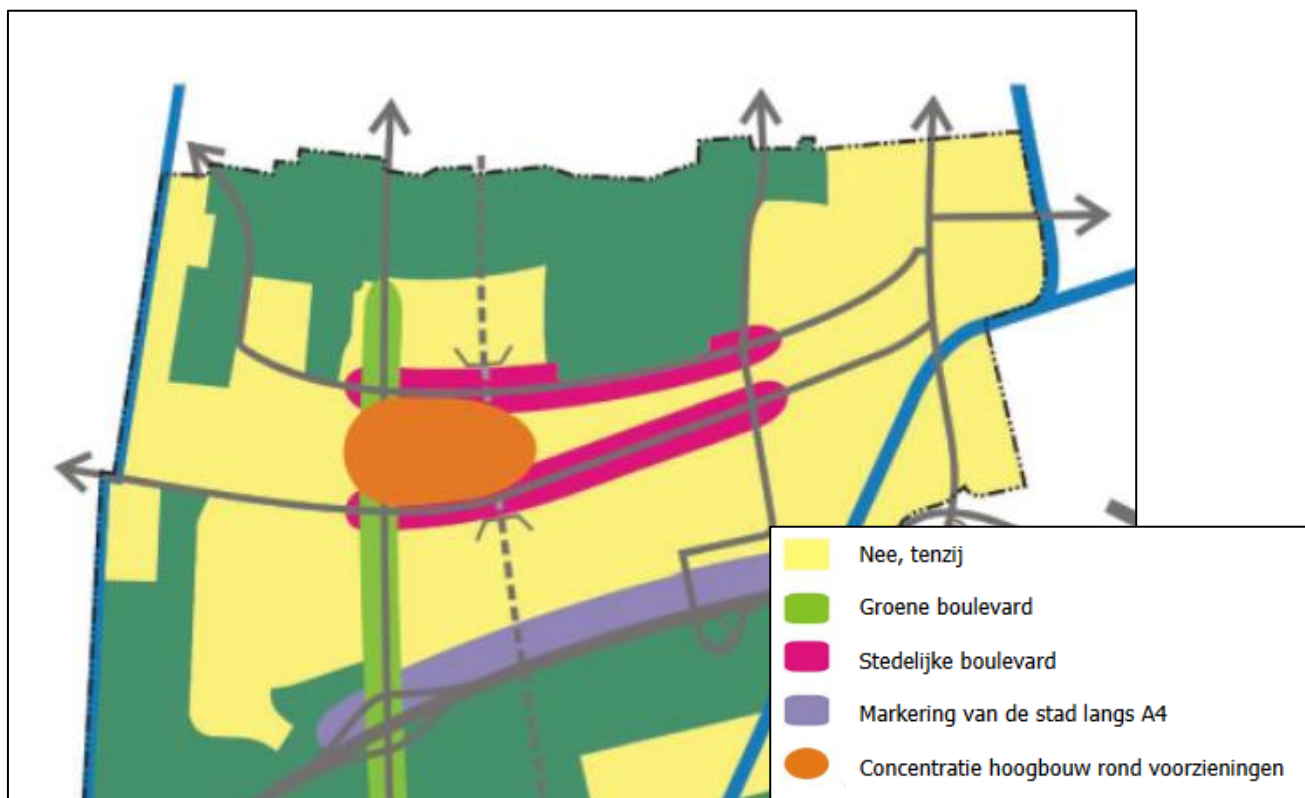
Onderdeel van het plan is een groenere inrichting van het plangebied, met name in de binnentuin en leefstraat. Daarmee ontstaat een betere verdeling tussen ‘rood’ en ‘groen’ c.q. een versterking van de groenstructuur in het plangebied. Er vinden geen ingrepen plaats in de (hoofd)-groenstructuur langs de omliggende straten (Prinses Beatrixlaan of Generaal Spoorlaan). Het hier aanwezige groen wordt gehandhaafd. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling goed past in het groenbeleidsplan.

3.4.7 Hoogbouwvisie 2007

In de hoogbouwvisie worden de bestaande bebouwde situatie en de betekenis van hoogbouw voor Rijswijk geanalyseerd. Op basis van de ruimtelijke structuur, de woningvoorraad en herstructureringsopgaven worden kansrijke zones voor hoogbouw aangewezen. In de overige gebieden wordt hoogbouw in principe uitgesloten. De visie is géén blauwdruk, maar een indicatie voor hoogbouw-kansen in Rijswijk. Bij de vraag of hoogbouw op een bepaalde locatie wel of niet wenselijk is, spelen - naast ruimtelijke - ook functionele, sociale, culturele en economische vraagstukken en argumenten. In de visie wordt over de vraag waar hoogbouw wel en niet toelaatbaar is onder andere het volgende aangegeven:

Er is voor gekozen om de gelaagde opbouw te accentueren en daarom hoogbouw te concentreren aan de belangrijke structuurdragende lijnen van de ‘centrale stad’ en op één concentratieplek (down-town). Daar bevinden zich de wederopbouwwijken waarin herstructureringsvraagstukken zich aandienen, vooral door het grote aantal portiekflats, en de belangrijke voorzieningen In de Bogaard en het station.

De Terp is daarmee als onderdeel van In de Bogaard gelegen op de in de visie aangewezen concentratieplek voor hoogbouw. Deze plek c.q. locatie is op de visiekaart in figuur 3.2 oranje weergegeven.



Figuur 3.2

Uitsnede van de kaart van de hoogbouwvisie.

Toetsing

In onderhavig geval is sprake van een aanzienlijke verhoging van de bestaande bouwhoogte, door de bouw van twee hoogbouwaccenten van circa 47 en 71 meter. Zoals aangegeven komt in de Bogaard volgens de hoogbouwvisie in aanmerking voor een concentratie van hoogbouw(accenten). Het plan past daarmee dus in de hoogbouwvisie. In het kader hiervan wordt in de voorliggende toelichting onder andere ook aandacht besteed aan specifieke hoogbouwaspecten zoals bezonning en windhinder.

3.4.8 Economische visie 2010-2018 'Vernieuwen en profileren'

De gemeenteraad van Rijswijk heeft op 14 december 2010 de Economische Visie 2010-2018 vastgesteld. De doelstelling van de Economische Visie is het formuleren van een stappenplan waarin wordt omschreven wat de gemeente Rijswijk moet ondernemen om haar sterke economische positie te behouden en te versterken. De Economische Visie dient als onderlegger en uitgangspunt voor diverse dossiers die affiniteit hebben met de Rijswijkse economie. Deze visie is het uitgangspunt voor het economisch beleid van de gemeente voor de periode van 2010 tot 2018.

Rijswijk heeft in potentie een aantrekkelijk vestigingsmilieu en een uitstekende ligging. De laatste jaren heeft Rijswijk echter last van de wet van de remmende voorsprong. De werkgelegenheidsgroei blijft achter bij die van Haaglanden, zelfs in sectoren waar Rijswijk van oudsher sterk in is. Oorzaken hiervoor zijn vooral de veroudering van het vastgoed, de functiescheiding en het ontbreken van een duidelijk imago. Vernieuwing en een duidelijke profilering zijn daarom essentieel. Dit moet gestalte krijgen door middel van het inzetten op een viertal pijlers: de Plaspoelpolder, In de Bogaard, Oud-Rijswijk en het Internationaal vestigingsklimaat. Met deze vier pijlers kan Rijswijk zich regionaal profileren.

De ambitie voor de pijler In de Bogaard is om: *het winkelcentrum verder te ontwikkelen tot een volwaardig, levendig en onderscheidend centrum met een hoger winkelsegment. Het centrum kan concurrentie bieden aan andere (regionale) winkelcentra in de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar verdere verdichting en een multifunctionele invulling. Vernieuwing van het gebied is ook van belang om weerstand te kunnen bieden aan de forse concurrentie in de regio.*

Deze ambitie moet behaald worden door een aantal zaken:

- verbetering van profilering;
- toevoeging van andere functies;
- beperkte uitbreiding niet-dagelijkse detailhandel;
- vernieuwing;
- optimaliseren bereikbaarheid;
- economisch draagvlak.

Toetsing

De Terp is onderdeel van In de Bogaard. Het plan betreft de toevoeging van een andere functie (met name wonen) en een vernieuwing van vastgoed. Daarbij is ook sprake van verdichting en een versterking van de multifunctionaliteit. Het plan draagt daarmee nadrukkelijk bij aan de ambities uit de economische visie.

3.4.9 Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020

Hoewel Rijswijk goed bereikbaar is, neemt de druk op het wegennet toe doordat de vraag naar mobiliteit toeneemt. Daarbij stelt de reiziger steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het openbaar vervoer en de informatievoorziening. Ook ruimtelijke ontwikkelingen, zoals Rijswijk Buiten en Eikelenburg, zorgen ervoor dat het verkeersnetwerk dient te worden aangepast en uitgebreid. Om alle ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit optimaal te benutten, heeft de gemeente de 'Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020' opgesteld.

Aan de hand van 10 kernpunten wordt het mobiliteitsbeleid van de gemeente vormgegeven. De kernpunten zijn in te delen in drie thema's, te weten: Bereikbaarheid, Verkeersveiligheid en Leefbaarheid. Elk thema is uitgewerkt in enerzijds de ambitie en anderzijds de opgaven voor de komende jaren om die ambitie te bereiken. De opgaven zijn vervolgens uitgesplitst in projecten, onderzoeken en andere werkzaamheden in het Uitvoeringsprogramma.

Een relevante ontwikkeling vanuit de mobiliteitsvisie is de aanpassing van de Prinses Beatrixlaan. In de uitgangspunten van de structuurvisie Beatrixlaan is de ambitie is geformuleerd om de diversiteit aan voorzieningen in en rond In de Bogaard/Bogaardplein te vergroten. Het doel is om te zorgen dat de verkeersafwikkeling in 2020 geschikt is om al het verkeer op een goede wijze af te wikkelen en dat de inpassing van de Beatrixlaan past in de visie van de gemeente Rijswijk op de ontwikkeling van het gebied. In de eerste verkeerskundige onderzoeken is geconstateerd dat:

- De Beatrixlaan een van de belangrijke inpridders voor het stedelijk verkeer van Den Haag vormt.
- De kruising Prinses Beatrixlaan/Churchilllaan gaat vastlopen in 2020 (mogelijk eerder).
- De kruising Prinses Beatrixlaan/Generaal Spoorlaan de verkeersdruk net aan kan in 2020 mits geen extra programma wordt toegevoegd.
- Derhalve een korte of een lange tunnel nodig zal zijn, waardoor tevens de langzaam verkeersverbindingen opgewaardeerd kunnen worden.

Toetsing

De Terp ligt naast de Prinses Beatrixlaan en krijgt daarom te maken met de bovengenoemde ontwikkeling. Als gevolg van het plan neemt de absolute verkeersgeneratie echter af en in de parkeerbehoefte wordt voorzien in de bestaande parkeergarages. Er worden verder ook geen verkeerskundige aanpassingen gedaan. Op dit aspect wordt verder ingegaan in paragraaf 4.2 van deze toelichting. Het plan heeft dus in beginsel geen negatief effect op de mobiliteit in de omgeving. De ontwikkeling van De Terp past binnen de Structuurvisie Mobiliteit van Rijswijk.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.2 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van de in het Masterplan beschreven gebiedsontwikkeling In de Bogaard (zie met name de paragrafen 2.3.1 en 3.4.4). Voor de gebiedsontwikkeling In de Bogaard is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De resultaten van deze beoordeling zijn vastgelegd in de m.e.r.-beoordeling van 15 juli 2019 die als bijlage I onderdeel is van deze toelichting. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling luidt dat de gebiedsontwikkeling In de Bogaard niet leidt tot nadelige milieugevolgen en dat daarom geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen de in het Masterplan beschreven gebiedsontwikkeling In de Bogaard. Die vraag is bevestigend beantwoord.

Ook zijn de omstandigheden niet zodanig gewijzigd dat er aanleiding bestaat om een nieuwe m.e.r.-beoordeling voor de gebiedsontwikkeling In de Bogaard uit te voeren. Daarbij speelt

uiteraard een belangrijke rol dat de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling ten tijde van de besluitvorming van de raad over onderhavig bestemmingsplan nog niet ouder is dan twee jaar.

De m.e.r.-beoordeling die ten behoeve het Masterplan In de Bogaard is opgesteld en de aanvullende m.e.r.-beoordeling die in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, vormen samen de aanmeldingsnotitie voor het onderhavige bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben op basis van deze aanmeldingsnotitie besloten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Deze conclusie is vastgelegd in het besluit over de aanmeldingsnotitie van 2 maart 2021, dat bij bijlage I van deze toelichting is gevoegd.

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeer

De verkeerseffecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn beoordeeld in een afzonderlijk parkeer- en verkeeronderzoek. De belangrijkste conclusies ten aanzien van de verkeerseffecten zijn hierna weergegeven. Het volledige parkeer- en verkeeronderzoek maakt als bijlage II onderdeel uit van deze toelichting. Aanvullend hierop wordt tot slot kort ingegaan op de verkeersgeneratie die op basis van de huidige planologische situatie mogelijk is, om de toekomstige verkeersgeneratie van enige context te voorzien.

Toekomstige situatie

Uit het parkeer- en verkeeronderzoek volgt voor het voorgenomen functieprogramma een verkeersgeneratie van circa 1.222 verkeersbewegingen per weekdag en 1.350 per werkdag. In het parkeer- en verkeeronderzoek is ook de situatie waarin gebruik is gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid voor een supermarkt doorgerekend. Deze variant zorgt voor een *worst case* verkeersgeneratie van circa 1.396 verkeersbewegingen per weekdag en 1.541 per werkdag. Aan de hand van de voorgaande *worst case* verkeersgeneratie is in het parkeer- en verkeeronderzoek ook de afwikkeling van het verkeer van en naar het plangebied beoordeeld. Daarbij is (onder andere) rekening gehouden met de twee 'bronpunten' voor verkeer vanuit P4 en 5, de spijstijden, de huidige verkeersintensiteiten op met name de Prinses Beatrixlaan en Generaal Spoorlaan en een kruispuntanalyse voor de volledige ontwikkeling van In de Bogaard. In het onderzoek is over de verkeersafwikkeling het volgende geconcludeerd:

Vanwege de locaties van P4 en P5 zijn de in-/uitrit op de Generaal Spoorlaan en de Pr. Beatrixlaan twee belangrijke ontsluitingswegen voor De Terp. Uit de kwalitatieve analyse blijkt dat waarschijnlijk 39% van het verkeer afkomstig van De Terp wordt afgewikkeld op de Generaal Spoorlaan en 61% op de Pr. Beatrixlaan. Uit de etmaal- en avondspitsintensiteiten blijkt dat de omliggende wegvakken de toename van de intensiteiten als gevolg van de ontwikkeling van De Terp goed kan afwikkelen.

Uit de uitgevoerde kruispuntanalyses voor de nabijgelegen kruispunten blijkt het planeffect van de volledige ontwikkeling In de Bogaard, inclusief die van De Terp, op de verkeersafwikkeling verkeerskundig beperkt. Uit de kruispuntanalyses blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling van In de Bogaard geen nieuwe aandachtspunten ontstaan. Hiermee wordt de verkeersafwikkeling op de onderlinge kruispunten niet verstoord.

Op basis van het parkeer- en verkeeronderzoek zijn daarom als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen onaanvaardbare verkeerseffecten te verwachten. Voor de genoemde analyses

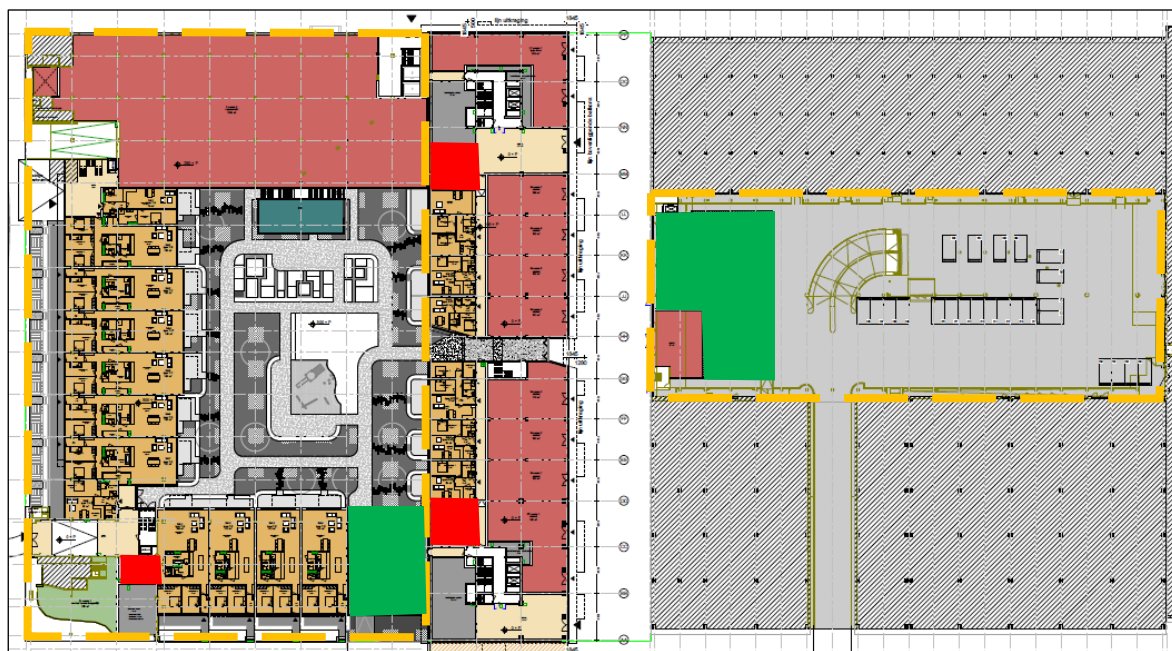
van de nabijgelegen kruispunten in het kader van de volledige ontwikkeling van In de Bogaard wordt verwezen naar de kruispuntanalyse, die als bijlage III onderdeel uitmaakt van deze toelichting.

Huidige situatie

De huidige functie van de te transformeren en te slopen bebouwing valt onder de categorie 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 50.000-100.000 inwoners' (Rijswijk heeft circa 55.000 inwoners). De betreffende bebouwing heeft een bruto vloeroppervlakte van 27.273 m² (exclusief parkeergarages). Per 100 m² geldt op grond van de CROW-kencijfers een verkeersgeneratie van minimaal 21,3 verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een locatie in het centrum van een zeer sterk stedelijk gebied). Dit betekent dat De Terp in de huidige situatie (minimaal) circa 5.800 verkeersbewegingen per weekdag kan genereren. In het parkeer- en verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling echter nadrukkelijk niet gesaldeerd met de huidige planologische situatie, omdat de winkelruimte in De Terp in werkelijkheid grotendeels leeg staat.

4.2.2 Parkeren

De parkeereffecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn beoordeeld in het eerdergenoemde parkeer- en verkeersonderzoek. De belangrijkste conclusies ten aanzien van de parkeereffecten zijn hierna voor auto- en fietsparkeren afzonderlijk weergegeven. Het volledige parkeer- en verkeersonderzoek maakt als bijlage II onderdeel uit van deze toelichting.



Figuur 4.1

Globale locatie parkeervoorzieningen auto's (oranje stippellijn), fietsen (groene vlakken) en scootmobielen (rode vlakken).

Autoparkeren

Voor wat betreft de gehanteerde parkeernorm voor woonfuncties zijn allereerst de volgende uitgangspunten van belang:

- Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd af te wijken van de Nota Parkeernormen (uit 2011) en past deze bevoegdheid voor de woonfuncties binnen de voorgenomen ontwikkeling toe.
- De in dit geval te hanteren, afwijkende parkeernorm voor woonfuncties in het gebied In de Bogaard zijn bij vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad vastgesteld. Deze 'gebiedsparkeernorm voor woonfuncties' maakt als bijlage XII onderdeel uit van deze toelichting;
- De onderbouwing/motivering van de aanvaardbaarheid van deze afwijking (nabijheid van openbaar vervoershaltes zoals NS station Rijswijk en de te verwachten beschikbaarheid van alternatieven voor de eigen auto zoals deelauto's en deelfietsen) is in het Masterplan opgenomen.

In het parkeer- en verkeeronderzoek is op basis van het voorgenomen functieprogramma, de genoemde uitgangspunten en de geldende parkeernormen het volgende geconcludeerd:

Uit de parkeervraagberekeningen blijkt dat de parkeervraag van De Terp [...] kan worden opgevangen in P4 en P5. Voor variant 1 (het voorgenomen functieprogramma) geldt dat de parkeergarages beschikken over 21 vrije parkeerplaatsen op de zaterdag- en zondagmiddag, wanneer rekening wordt gehouden met de parkeervraag van De Terp.

In het onderzoek is nadrukkelijk rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad van P4 en 5, aangezien beide parkeergarages in de huidige situatie al in gebruik zijn voor de nu (nog) aanwezige functies in en rondom het plangebied. Ook is rekening gehouden met de mogelijkheden voor dubbelgebruik, aangezien de maximale parkeervraag voor wonen en commerciële voorzieningen op verschillende momenten aan de orde is. Tot slot is in het onderzoek ook het mogelijke effect van de toepassing van deelauto's beoordeeld, al is de plaatsing hiervan niet voorzien. In potentie kan hiermee de parkeervraag van de woningen met grofweg 25 tot 50 plaatsen verminderd worden. Voor het voorgenomen functieprogramma wordt echter ook zonder deelauto's al voldaan aan de geldende parkeernormen en de eis om op eigen terrein te parkeren (aangezien P4 en 5 onderdeel zijn van het plan).

Fietsparkeren (en scootmobielen)

In het parkeer- en verkeeronderzoek is op basis van het voorgenomen functieprogramma en de door de gemeente geadviseerde richtlijnen geconcludeerd dat de fietsparkeervraag voor toekomstige bewoners *worst case* circa 917 plaatsen bedraagt. In het huidige bouwplan zijn in totaal 995 inpandige parkeerplaatsen voor fietsen voorzien, waarmee ruimschoots aan de parkeervraag voldaan kan worden. Daarbij is in het onderzoek nog het volgende geadviseerd: *Bij de inrichting van de fietsenstalling wordt aangeraden rekening te houden met verschillende formaat fietsen. Daarnaast is het aan te raden een deel van de fietsen dubbellaags te parkeren, omdat de ruimte op deze wijze efficiënter wordt gebruikt.*

Voor het fietsparkeren ten behoeve van bezoekers (van woningen en commerciële voorzieningen) is het uitgangspunt dat hierin in de openbare ruimte of een openbare fietsenstalling kan worden voorzien.

Tot slot volgt uit het parkeer- en verkeeronderzoek dat *worst case* 72,4 m² parkeerruimte voor scootmobielen nodig is. In het huidige bouwplan is in totaal circa 75 m² inpandige parkeerruimte voor scootmobielen voorzien, waarmee aan deze specifieke parkeervraag voldaan kan worden.

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1396
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,85
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2

Uitkomst NIBM-tool voor *worst case* functieprogramma De Terp.

4.3.2 Beoordeling

De verwachte verkeersgeneratie in de toekomstige situatie die volgt uit paragraaf 4.2.1 is ingevoerd in de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De uitkomst hiervan betreft wel nadrukkelijk een *worst case*, aangezien geen rekening is gehouden met de aanzienlijk grotere verkeersgeneratie die in de huidige situatie al planologisch mogelijk is (zie ook paragraaf 4.2.1). Daar komt bij dat in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen een aantal activiteiten zijn opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van twee ontsluitingswegen, netto niet meer dan 3.000 nieuwe

woningen omvatten. De voorgenomen ontwikkeling betreft in hoofdzaak de realisatie van 345 appartementen c.q. woningen en in de plint commerciële voorzieningen met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 3.250 m². Hiermee blijft het plan ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate.

Op grond van het voorgaande valt geen negatief effect op de luchtkwaliteit c.q. een toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) ter plaatse te verwachten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij ook de heersende (achtergrond)concentraties van PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ nog inzichtelijk gemaakt (zie hierna).

Huidige luchtkwaliteit

In de NSL-monitoringstool van de Rijksoverheid zijn langs wegen rekenpunten opgenomen waarin de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} berekend zijn. Het meest relevante rekenpunt bij de onderhavige locatie bevindt zich op de kruising van de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan. De NSL-monitoringstool geeft ter plaatse van dit rekenpunt (normjaar 2020) de volgende concentraties:

- De hoogst optredende jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) is 26,5 µg/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende grenswaarde van 40 µg/m³.
- De hoogst optredende jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) is 20,2 µg/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende grenswaarde van 40 µg/m³.
- De hoogst optredende jaargemiddelde concentratie zeer fijn stof (PM_{2,5}) is 11,8 µg/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende grenswaarde van 25 µg/m³.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale

ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.4.2 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels als gevolg van wegverkeer. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- *Prinses Irenelaan en Steenvoordelaan: Deze wegen vormen geen belemmeringen omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.*
- *Prinses Beatrixlaan: De berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op de Prinses Beatrixlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met ten hoogste 13 dB. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege deze weg is 61 dB na aftrek van 5 dB ter plaatse van de zuidwestgevel van de hoogste woontoren en op de zuidwestgevel van gebouw A.*
- *Generaal Spoorlaan: De berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op de Generaal Spoorlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met ten hoogste 12 dB. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege deze weg is 60 dB na aftrek van 5 dB op de noordwestgevel van gebouw A.*
- *Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, maar dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB per weg niet wordt overschreden.*
- *Het is niet mogelijk/wenselijk om bij dit project geluidbeperkende maatregelen toe te passen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Daarom moeten bij de gemeente Rijswijk hogere waarden voor de geluidbelasting op de gevels worden aangevraagd. (In het onderzoek is een overzicht van de aan te vragen hogere waarden opgenomen.)*
- *Geadviseerd wordt om: in een vervolgonderzoek de geluidwerende voorzieningen af te stemmen op de berekende, gezamenlijke geluidbelasting van alle omliggende wegen, waarmee kan worden voldaan aan de prestatie-eisen die beschreven staan in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012.*

Het volledige akoestische onderzoek maakt als bijlage IV onderdeel uit van deze toelichting.

Goede ruimtelijke ordening

Met het oog op de motivering van de benodigde hogere waarden is de voorgenomen ontwikkeling ook akoestisch beoordeeld vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Van belang is daarbij allereerst dat de voorgenomen woningen met name als gevolg van het verkeer over de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan geluidbelasting ondervinden. Door de gekozen bouwvorm met aaneengesloten bebouwing aan de buitenzijde van het plangebied, wordt een binnengebied gecreëerd waar sprake is van een geluidluwe buitenruimte. In dit binnengebied wordt een collectieve binnentuin van circa 2.500 m² aangelegd, exclusief voor de toekomstige bewoners. Tevens draagt de bouwvorm er toe bij dat voor de beoogde woningen nauwelijks sprake is van cumulatie van de geluidbelasting van verschillende wegen.



Figuur 4.3

Geluidscontouren binnengebied c.q. binnentuin.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt, mede op basis van het akoestisch onderzoek, het volgende geconstateerd:

- De geluidbelasting past binnen de kaders van de Wet geluidhinder;
- Voor alle woningen geldt dat de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken van de collectieve, geluidluwe binnentuin. Dit volgt uit voorgaande figuur, waarin het gebied binnen de groene contour geluidluw is, de gecumuleerde geluidbelasting is hier 53 dB(A) of lager. Daar komt nog bij dat voor circa 85% van het gebied de gecumuleerde geluidbelasting zelfs lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Woningen met een tweezijdig oriëntatie liggen met één gevel aan de geluidluwe binnentuin;
- Aan het geluidluwe binnengebied zijn ook de buitenruimten van de woningen gesitueerd;
- Door de bouwvorm is geen sprake van een relevante cumulatie van de geluidbelasting als gevolg van meerdere wegen;
- In de gevels van de woningen worden geluidwerende voorzieningen getroffen die zorgen voor een voldoende lage geluidbelasting in de verblijfsruimten van de woningen;
- Op termijn wordt de Prinses Beatrixlaan verlegd en voorzien van stil asfalt. Tevens wordt daarna tussen de woningen en de Prinses Beatrixlaan (afschermende) bebouwing in de ontwikkelstrook gerealiseerd. Beide ontwikkelingen komen de geluidssituatie in het plangebied ten goede.

Op basis van de voorgaande constatering is sprake van goede ruimtelijke ordening.

Aanvullend wordt voor de overige geluidsaspecten (in dit geval alleen bedrijfsgeluid) verwezen naar paragraaf 4.7.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, met inachtneming van de aan te vragen hogere waarden. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel.

4.5.2 Beoordeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd met de volgende twee doelen:

1. *Vaststellen van de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag van een omgevingsvergunning;*
2. *Nagaan of de verontreiniging met VOCl van invloed kan zijn op de beoogde nieuwbouw.*

De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn hierna kort weergegeven.

Bodemkwaliteit:

- *De in het bodemonderzoek vastgestelde lichte verontreinigingen in de bovengrond en schone ondergrond komt overeen met de algemene bodemkwaliteit in het gebied. De bodemkwaliteit vormt ons inziens daarom geen belemmering voor de geplande bestemmingswijziging.*
- *Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen.*
- *De metselpuinhoudende bodem rondom parkeergarage P5 is verdacht op aanwezigheid van asbest. Wanneer hier graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld voor kabels en leidingen) of wanneer dit terrein een gevoeliger gebruik krijgt, dient aanvullend onderzoek naar asbest in grond uitgevoerd te worden.*

Specifiek voor het laatste punt geldt dat het eventuele aanvullend onderzoek naar asbest in grond in het kader van de omgevingsvergunning (voor de bouwactiviteiten) kan worden uitgevoerd.

Mogelijke invloed VOCl-verontreiniging:

- *Op basis van de stromingsrichting van het grondwater en de resultaten van de grondwatermonitoring wordt niet verwacht dat deze verontreiniging invloed heeft (gehad) op de grondwaterkwaliteit op de onderzoekslocatie. Het eerste watervoerende pakket is niet verontreinigd, hetgeen relevant kan zijn bij de aanleg van een WKO-systeem.*

Het volledige actualiserend bodemonderzoek maakt als bijlage V onderdeel uit van deze toelichting.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving van:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- Het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- Het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals bijvoorbeeld windturbines hoogspanningslijnen en zendmasten.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen gelden sinds 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. De Basisnetten Weg, Water en Spoor geven de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen en windturbines is gebaseerd op enkele begrippen.

- Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het *groepsrisico* (GR) is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen nabij de bron verblijven, hoe groter het groepsrisico. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar.

Het bevoegd gezag moet bij een nieuwe ontwikkeling bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar risico. Vervolgens moet het bevoegd gezag over de hoogte van het groepsrisico verantwoording moeten afleggen. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes van toepassing (Bevt). Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is moet ook aandacht worden geschonken aan de volgende aspecten:

- Dichtheid van personen en de verwachte veranderingen.
- Hoogte van het groepsrisico.
- Maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte).
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

- Het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.
- Het groepsrisico, niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In dat geval hoeft alleen te worden gekeken naar de eerstgenoemde aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.6.2 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd inzake de externe veiligheidssituatie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Belangrijkste reden voor dit onderzoek is de nabijgelegen transportroute voor gevaarlijke stoffen over de Prinses Beatrixlaan. In dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- *De herontwikkeling van De Terp heeft een verandering van het aantal aanwezigen ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg. In de nieuwe situatie zal het totaal aantal aanwezigen toenemen in het plangebied.*
- *In dit onderzoek hebben wij kwantitatief aangetoond dat deze toename van personendichtheid een toename oplevert van het groepsrisico. Het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling De Terp wordt groter dan het huidige groepsrisico. In zowel de huidige situatie als de plansituatie is er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde. In de plansituatie neemt het groepsrisico wel toe met 13 procent tot 0,78 maal de oriëntatiewaarde.*
- *Het groepsrisico moet daarom uitgebreid verantwoord worden in de besluitvorming door het bevoegd gezag (conform artikel 8.2, lid b van het Bevt). Een beschouwing van een mogelijke verantwoording van het groepsrisico is gegeven in bijlage IV (van het onderzoek).*
- *Het plan voor de herontwikkeling van De Terp vormt geen knelpunt ten aanzien van de normstelling voor externe veiligheid. De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) is gevraagd te adviseren ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies wordt betrokken bij de verdere ruimtelijke besluitvorming.*

Het volledige onderzoek inzake externe veiligheid maakt, inclusief bijlagen met de benodigde, uitgebreide verantwoording van het groepsrisico en het advies van de VRH, als bijlage VI onderdeel uit van deze toelichting. Volledigheidshalve wordt hierna nog kort ingegaan op de genoemde verantwoording van het groepsrisico en het advies van de VRH.

Verantwoording groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico is allereerst kort ingegaan op het geldende gemeentelijk beleid qua externe veiligheid, zoals opgenomen in het Milieubeleidsplan Rijswijk 2012-2020. Vervolgens is ingegaan op de vraag of sprake is van een veilig ontwerp, gegeven de ligging van het plangebied ten opzichte van de nabijgelegen transportroute voor gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat in belangrijke mate invulling kan worden gegeven aan de richtsnoeren voor een veilig ontwerp.

Verder is in de verantwoording ten aanzien van zelfraadzaamheid en bestrijdbaarheid onder andere het volgende overwogen:

- *Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk door een incident op deze Rijksweg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie afgesloten kunnen worden. Afsluitbare ventilatie wordt dan ook geadviseerd. Daarnaast dient er voldoende bewustzijn bij de toekomstige bewoners te zijn voor eventuele calamiteiten. Het handelingsperspectief van bewoners (zoals schuilen en ventilatie afsluiten) zal duidelijk geadviseerd moeten worden.*
- *Vanuit het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden om te vluchten in tegengestelde richting van de bron (richting Steenvoordelaan).*
- *Om de zelfredzaamheid in geval van incidenten te verhogen moet de interne organisatie gereed zijn voor de risicomanagement. Dit houdt onder andere in dat de vluchtwegen, bereikbaarheid voor hulpdiensten en bluswatervoorzieningen bekend zijn bij de betrokken partijen. Daarnaast is het belangrijk dat de risicocommunicatie in orde en actueel is binnen de gebouwen van De Terp.*
- *De planvorming van De Terp voorziet niet in het realiseren van bestemmingen met nieuwe of meer groepen verminderd zelfredzame personen.*
- *Het plangebied is langs drie wegen bereikbaar voor hulpdiensten, en er is voldoende ruimte voor opstel mogelijkheden. Bluswater, indien niet door hulpdiensten zelf meegenomen, is beschikbaar door nabijgelegen oppervlaktewater (nabijgelegen sloten/grachten).*

Tot slot is vervolgens nog kort ingegaan op de mogelijkheden voor rampbestrijding, waarbij de vijf criteria die de Veiligheidsregio Haaglanden hiervoor hanteert zijn beschouwd.

Advies Veiligheidsregio Haaglanden

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden door de VRH primair de volgende maatregelen geadviseerd:

- A. *Afschakelbare ventilatie (effectbeperking)*
- B. *Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid)*
- C. *Vorbereiding interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid)*
- D. *Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)*
- E. *Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen (maatregelen t.b.v. de hulpverlening)*

Deze adviezen zijn nadrukkelijk meegenomen in de hiervoor kort toegelichte verantwoording van het groepsrisico. Om die reden wordt aanvullend nogmaals verwezen naar het volledige onderzoek inzake externe veiligheid (inclusief bijlagen met de benodigde, uitgebreide verantwoording van het groepsrisico en het advies van de VRH), dat als bijlage VI onderdeel is van deze toelichting.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1).

Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid moet erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en veiligheid.

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd als sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'. In de navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.4

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie

De bovengenoemde richtafstanden voor een rustige woonwijk en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gebieden waar functiemenging is, bijvoorbeeld in een centrumgebied met veel winkels en voorzieningen, is er sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstanden van elkaar gesitueerd zijn. De richtafstanden uit tabel 1 zijn dan niet meer toepasbaar. In dat geval wordt er middels categorieën aangegeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn:

- Categorie A activiteiten zijn toegestaan aanpandig aan woningen;

- Categorie B activiteiten zijn toegestaan aanpandig aan woningen indien ze bouwkundig van elkaar afgescheiden zijn;
- Categorie C activiteiten zijn alleen toegestaan indien ze gesitueerd zijn aan een hoofdweg.

4.7.2 Beoordeling

Omgevingstype

Het plangebied ligt op een locatie waar een verscheidenheid aan functies voorkomt. Het betreft een winkelgebied met onder andere winkel-, horeca- en kantoorfuncties. Langs de noord- en westzijde van het plangebied liggen de Generaal Spoorlaan en de Prinses Beatrixlaan. Dit zijn beide drukke ontsluitingswegen waar 50 km/u gereden mag worden. Deze wegen zijn dan ook belangrijke ontsluitingswegen van Rijswijk, die dagelijks intensief gebruikt worden.

De combinatie van deze functies en vooral ook de nabijheid bij drukke ontsluitingswegen, maakt dat het plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden kunnen daarmee, waar nodig, met één afstandsstep worden verminderd. Het gebiedstype 'gemengd gebied' is als uitgangspunt gebruikt voor de inhoudelijke beoordeling.

Toegestane activiteiten in de omgeving

De gronden in de omgeving van het plangebied hebben een centrubestemming, zoals die voor het gehele winkelgebied in de Bogaard van toepassing is. Binnen deze bestemming zijn de volgende activiteiten toegestaan, met de bijbehorende milieucategorie:

- detailhandel (milieucategorie 1);
- horeca van categorie 1/lichte horeca, zoals restaurants, broodjeszaken en een kleinschalig hotel (milieucategorie 1);
- kantoren (milieucategorie 1);
- dienstverlening (milieucategorie 1 of 2);
- maatschappelijke voorzieningen (milieucategorie 1 of 2).

Bij milieucategorie 1 hoort een richtafstand van 10 meter, bij milieucategorie 2 hoort een richtafstand van 30 meter. Omdat de omgeving gecategoriseerd kan worden als 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één stap verlaagd worden. Er moet dus rekening gehouden worden met een minimale afstand van 10 meter tussen woningen en hinderveroorzakende functies.

In dit plan wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. De Prins Johan Friso Promenade heeft een breedte van circa 12,5 meter en tussen P4 en het nieuwbouwdeel wordt een leefstraat gerealiseerd met een breedte van circa 14,5 meter. Daarmee wordt geborgd dat er voldoende afstand is tussen de beoogde woningen in het plangebied en de omliggende functies.

Toegestane activiteiten in het plangebied

Voor de commerciële voorzieningen en de supermarkt geldt dat conform de lijst 'functiemenging' sprake is van een categorie A-situatie. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de geldende richtafstanden. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

4.8.1 Beleidskader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het al bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets).

De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit.

De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen. Deze toets heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling plaatsgevonden.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een door de EU vastgestelde richtlijn ter bescherming van alle wateren en het bevorderen van het duurzaam gebruik van (oppervlakte- en grond)water. De Kaderrichtlijn omvat regelgeving ter bescherming van de wateren door middel van het stellen van haalbare doelen voor 2015. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. Het akkoord heeft als doel om in de periode tot 2015 de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat aan te pakken. In het akkoord zijn afspraken tussen alle overheden gemaakt om te zorgen dat er in alle gebieden voldoende bergend vermogen is om neerslag op een adequate manier af te voeren.

Hierbij wordt het principe van 'vasthouden - bergen - afvoeren' gevolgd. Water moet zo lang mogelijk worden vastgehouden of geborgen in het gebied waar het is gevallen, zodat een zo gelijkmatige en beheerste afvoer mogelijk is. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt zowel bij de gemeente en het waterschap (hoogheemraadschap) als bij de initiatiefnemers van ruimtelijke plannen.

Waterwet

In de Waterwet staat het watersysteem centraal en zijn de doelstellingen van het waterbeheer gericht op het duurzaam goed functioneren van het watersysteem. Om het beheer in de toekomst zo goed mogelijk vorm te geven en uit te voeren, is van belang dat het huidige wettelijke instrumentarium wordt gestroomlijnd en gemoderniseerd. Daarbij staat integraal waterbeheer centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

De Waterwet heeft diverse wetten voor het waterbeheer in Nederland vervangen:

- a. Wet op de waterhuishouding;
- b. Wet op de waterkering;
- c. Grondwaterwet;
- d. Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- e. Wet verontreiniging zeewater;
- f. Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- g. Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- h. Waterstaatswet 1900.

Ook is de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming naar de Waterwet verhuisd. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld: zes vergunningen uit de oude 'waterbeheerwetten' gaan op in één watervergunning.

Keur Hoogheemraadschap van Delfland

Voor werkzaamheden en activiteiten aan het water of aan waterkeringen geldt een aantal regels, zodat het hoogheemraadschap zijn taken goed kan uitoefenen. Deze regels zijn vastgelegd in een verordening, genaamd Delflands Algemene Keur. In deze Keur staan gedoogplichten, geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. In de Keur is geregeld dat kern- en beschermingszones voor waterkeringen (en watergangen) in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen deze zones niets zonder meer gebouwd en opgeslagen mag worden, waarbij voor de kernzone een strenger regime (bouwen binnen de kernzone is niet toegestaan) geldt dan voor de aangrenzende beschermingszone. Deze bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast dan wel het onderhoud wordt gehinderd. De breedte en maatvoeringen van deze zones is vastgelegd in de 'legger'.

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel, zoals bouwen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering, dient bij het hoogheemraadschap ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet).

Voor eventuele lozingen op het oppervlaktewater dient toestemming verkregen te worden in het kader van de Waterwet.

Ten slotte is in 2012 de Handreiking Watertoets vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoets-proces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

4.8.2 Watertoets

De ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort betreft het hier:

- het verhard oppervlak neemt niet toe, maar neemt af. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) bestaat;
- het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie of rioolpersleiding.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied, binnen de Plaspoel- en Schaaipolder (omvang circa 750 hectare). In het plangebied ligt het peilvak I. Het gemiddeld maaiveldniveau ligt op 0,40 meter boven NAP. Het maatgevend peil voor oppervlaktewater ligt 1,20 meter onder NAP, waarmee de drooglegging 1,60 meter is.

De (gemiddelde) grondwaterstand ligt circa 1,5 meter onder maaiveld.

Er vindt geen uitbreiding plaats van nieuwe bouwlagen onder maaiveld. Voor de nieuwbouw worden mogelijk funderingspalen gebruikt die dieper gaan dan de huidige bebouwing. Mocht hiervoor bronbemaling toegepast moeten worden om de grondwaterstand tijdelijk te verlagen, dan worden hiertoe de benodigde toestemmingen bij het Hoogheemraadschap van Delfland aangevraagd.

Riolering

In de huidige situatie worden het vuilwater (dwa) en hemelwater (hwa) gescheiden afgevoerd. In de nieuwe situatie wijzigt dit niet. Te verwachten valt dat de hoeveelheid vuilwater in enige mate toeneemt vanwege de nieuwe woonfunctie, maar dat dit geen relevante ruimtelijke gevolgen heeft.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en/of grondwater leiden.

	opp.		dikte		Vol water	Berging	
Bestaande situatie							
Sedumdak	3461	m2	0,07	m	25%	60,5675	m3
Nieuwe situatie							
Hagen	271	m2	0,26	m	25%	17,615	m3
Bepplanting	1300	m2	0,26	m	25%	84,5	m3
Gras	155	m2	0,26	m	25%	10,075	m3
Gebonden split	896	m2	0,15	m	25%	33,6	m3
Halverharding	32	m2	0,15	m	25%	1,2	m3
Ondergrond spelen	74	m2	0,15	m	25%	2,775	m3
Drainagekoffer	3864	m2	0,03	m	95%	110,124	m3
Sedum	1022	m2	0,07	m	25%	17,885	m3
						277,774	m3

Figuur 4.5

Berekening waterbergende capaciteit bestaande en nieuwe situatie.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat moet in bepaalde situaties nieuw oppervlaktewater worden gecreëerd waarmee een toename van verhard oppervlak kan worden gecompenseerd. In de voorliggende situatie is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Daarom is een toename van de versnelde afvoer van hemelwater niet te verwachten en is compensatie voor de realisatie van extra verhard oppervlak niet aan de orde.

Wel zijn in de bestaande situatie op een deel van de bebouwing binnen De Terp groene (sedum)daken aanwezig. De waterbergende capaciteit van deze groene daken wordt bij de toekomstige (groene) inrichting van de binnentuin en daken van het plangebied ruimschoots gecompenseerd, zoals ook blijkt uit de berekening in de voorgaande figuur. Een belangrijk element hierin is de drainagekoffer die onder de volledige binnentuin wordt aangebracht. In totaal wordt de waterbergende capaciteit binnen het plangebied met meer dan 200 m³ vergroot. In aanvulling hierop is nog van belang dat bij de nieuwe woningen langs de Generaal Spoorlaan ook nog 139 m² verharding wordt vervangen door tuinen. Deze afname van verhard oppervlak is niet in de genoemde berekening meegenomen.

Afstemming Hoogheemraadschap van Delfland

De voorgaande watertoets is ook voorgelegd aan en afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit is vastgelegd in een formele reactie die als bijlage VII onderdeel uitmaakt van deze toelichting. Uit de reactie blijkt duidelijk dat het Hoogheemraadschap van Delfland instemt met de voorgenomen ontwikkeling en specifiek de voorgaande watertoets:

- Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.

- *In het plan is afdoende aangetoond, dat er geen negatieve invloed op de waterhuishouding valt te verwachten en worden extra maatregelen genomen, om aan klimaatadaptatie bij te dragen.*

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Ecologie

4.9.1 Wettelijk kader

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

Gebiedsbescherming

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

Anders dan bij gebied- en soortenbescherming is de status als NNN niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten.

Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (vogel- en habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

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

4.9.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming en stikstofdepositie

Het plangebied ligt niet in of binnen de invloedsfeer van een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

In het kader van het plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd naar de stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het bijbehorende onderzoeksverslag kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- *De sloop- en bouwwerkzaamheden hebben vanwege de inzet van mobiele werktuigen en vervoersmiddelen NOx-emissies tot gevolg.*
- *De gebruiksfase heeft vanwege de verkeersgeneratie ook NOx-emissies tot gevolg.*
- *Op circa 5,6 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied: 'Westduinpark & Wapendal'. Stikstofgevoelige habitat ligt direct aan de grenzen van het gebied.*
- *Op basis van de nu gehanteerde uitgangspunten is:*
 - o *in jaar 1 sprake van een totale emissie van circa 266,7 kilogram NOx;*
 - o *in jaar 2 sprake van een totale emissie van circa 329,1 kilogram NOx;*
 - o *In jaar 3 sprake van een totale emissie van circa 75,9 kilogram NOx.*
- *Daarbij is nog nadrukkelijk van belang dat is uitgegaan van een worst case-fasering.*
- *Deze totale emissie leidt niet tot depositie op omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar.*
- *Uitgaande van de rekenresultaten is er geen relevant nadelig effect voor Natura 2000-gebieden te verwachten.*

Het volledige onderzoeksverslag (inclusief AERIUS-berekening) maakt als bijlage VIII onderdeel uit van deze toelichting.

Gelet op het voorgaande is gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming: quickscan

In het kader van het plan is een quickscan uitgevoerd naar de effecten op de aanwezige flora en fauna en de doorwerking van de natuurwetgeving op deze locatie. Hierna zijn de uitkomsten van deze quickscan overgenomen. De volledige quickscan maakt als bijlage IX onderdeel uit van deze toelichting.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende (spits)muizen zijn beschermd, maar vallen onder een algemene vrijstelling van de provincie Zuid-Holland. Op basis van deze algemene vrijstelling geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen mogelijk is zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is strikter beschermd; soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. Zoals al eerder vermeld kunnen nesten van vogels worden verstoord als in het broedseizoen wordt gestart met werkzaamheden.

De aanwezigheid van de genoemde beschermde soorten kunnen niet op voorhand uitgesloten worden. Daarom is nader onderzoek gedaan naar gebouwbewonende vleermuizen, met name gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger (bescherming conform artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming). Zie verder de navolgende toelichting op het nader onderzoek.

Daarnaast dient tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met een potentiële paarverblijfplaats van de tweekleurige vleermuis in het naastgelegen flatgebouw. Maatregelen om verstoring te voorkomen kunnen eventueel worden opgenomen in een ecologisch werkplan. Verder is er een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels mogen, zonder controle voorafgaand door een ecooloog, de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Bij dit project heeft dit voornamelijk, maar niet uitputtend, betrekking op de bomen en struiken aan de rand van het groene dak ten noorden en westen van het plangebied. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of vernieling van nesten, rustplaatsen en eieren. Alle vogels zijn beschermd. Storing van nesten is onder artikel 3.1 (Vogelrichtlijn) toegestaan mits niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Voor vogels die ook staan vermeld onder artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, inclusief Verdragen van Bern en Bonn) is verstoring niet toegestaan.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Bij dit project heeft dit voornamelijk, maar niet uitputtend, betrekking op de bomen en struiken aan de rand van het groene dak ten noorden en westen van het plangebied. Daarnaast moeten dieren de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - o Voortijdig rooien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - o Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - o De werkzaamheden starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

Soortenbescherming: vleermuizenonderzoek

In vervolg op de quickscan is het benodigde vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Een volledig onderzoek naar vleermuizen bestaat uit twee onderzoeksperiodes; van half mei tot half juli (kraam- en zomerverblijfplaatsen) en van half augustus tot eind september (paar- en winterverblijfplaatsen). Beide onderzoeken hebben plaats gevonden om een volledig beeld te krijgen van de functie van het gebouw voor vleermuizen. Daarnaast is op basis van het type bebouwing ook onderzoek gedaan naar (massa)winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (onderzoek naar middernachtzwermen: begin augustus tot 10 september). Gedurende het nader onderzoek naar gebouwbewonende soorten is gelijktijdig ook onderzoek gedaan naar foerageergedrag en eventuele andere functies van het plangebied en de nabije omgeving. Tegelijk met het vleermuizenonderzoek zijn ook de vogelsoorten huismus en gierzwaluw nog onderzocht, al werden deze soorten op grond van de quickscan niet verwacht.

De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.*
- *In plangebied De Terp zijn alleen langsvliegende, in vlucht baltsende en foeragerende vleermuizen waargenomen.*
- *Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. De in vlucht baltsende vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld.*
- *Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.*
- *Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb.*

Het volledige vleermuizenonderzoek maakt (samen met de quickscan) als bijlage IX onderdeel uit van deze toelichting.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Het archeologische erfgoed bestaat uit voorwerpen, structuren, landschappelijke- en infrastructurele elementen die in de bodem bewaard zijn gebleven. Dit bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar. Om het bodemarchief beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van Rijswijk de nota 'Tussen oud en nieuw: Actualisering nota cultureel erfgoed' en bijbehorende archeologische waardenkaarten vastgesteld.

In de nota wordt ingegaan op de vraag hoe resten uit het verleden kunnen worden behouden, zonder moderne ontwikkelingen buiten te sluiten.

Cultuurhistorie

In de Erfgoedwet zijn de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf.

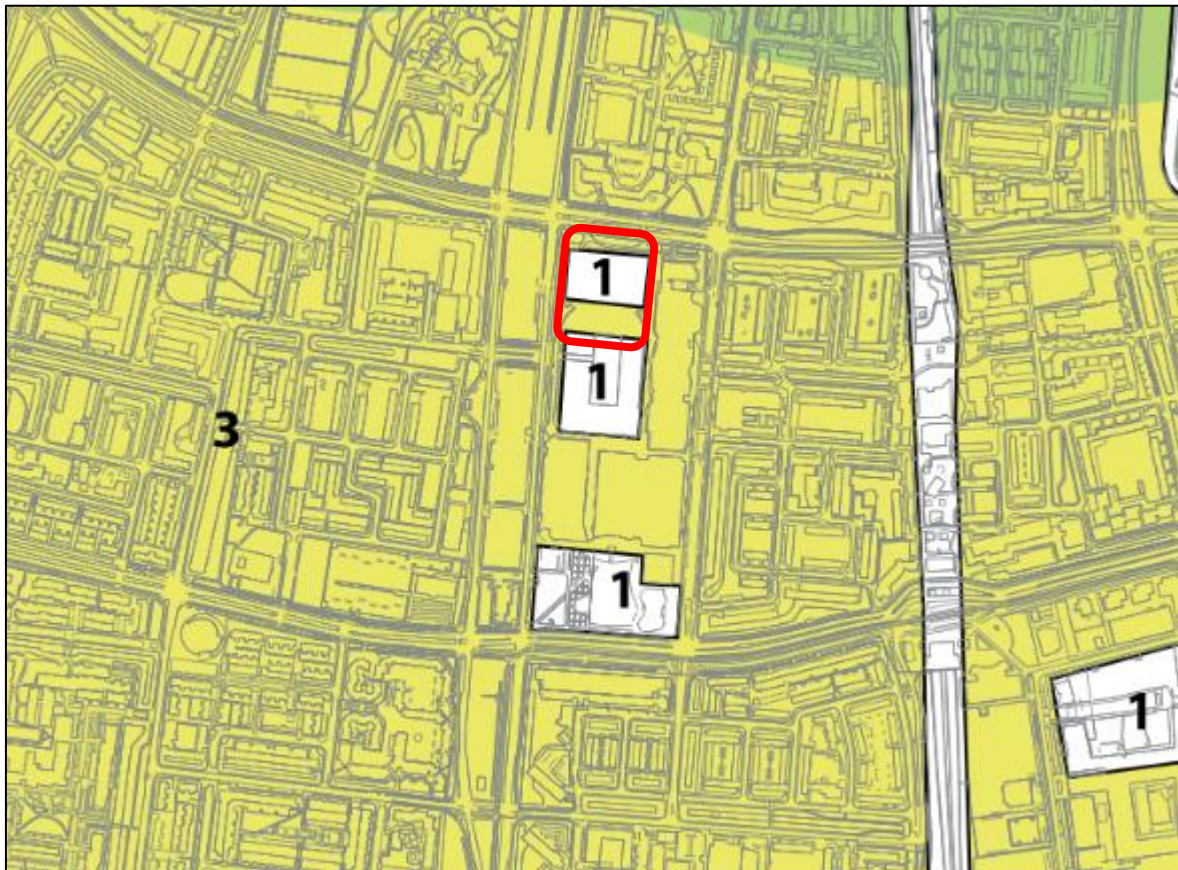
In de gemeentelijke nota 'Tussen oud en nieuw: Actualisering nota cultureel erfgoed' zijn ook cultuurhistorische waardenkaarten opgenomen. In deze nota zijn diverse gebieden/structuren beschreven die vanuit het oogpunt van cultuurhistorie waardevol zijn.

4.10.2 Beoordeling

Archeologie

In de gemeentelijke nota 'Actualisering Nota Cultureel Erfgoed' is een archeologische waarden- en beleidskaart opgenomen. De archeologische waarden- en beleidskaart heeft twee niveaus (kaartbladen) op basis van de ouderdom en diepteligging in de bodem. De bewoningsresten uit de Neolithicum, Brons- en IJzertijd liggen in een groot deel van Rijswijk op een diepte van meer dan 1,5-2 meter beneden maaiveld. De bewoningsresten uit de Romeinse tijd en jonger liggen in heel Rijswijk op een diepte vanaf de onderzijde van de bouwvoor. De dikte van de bouwvoor verschilt in Rijswijk echter per gebied.

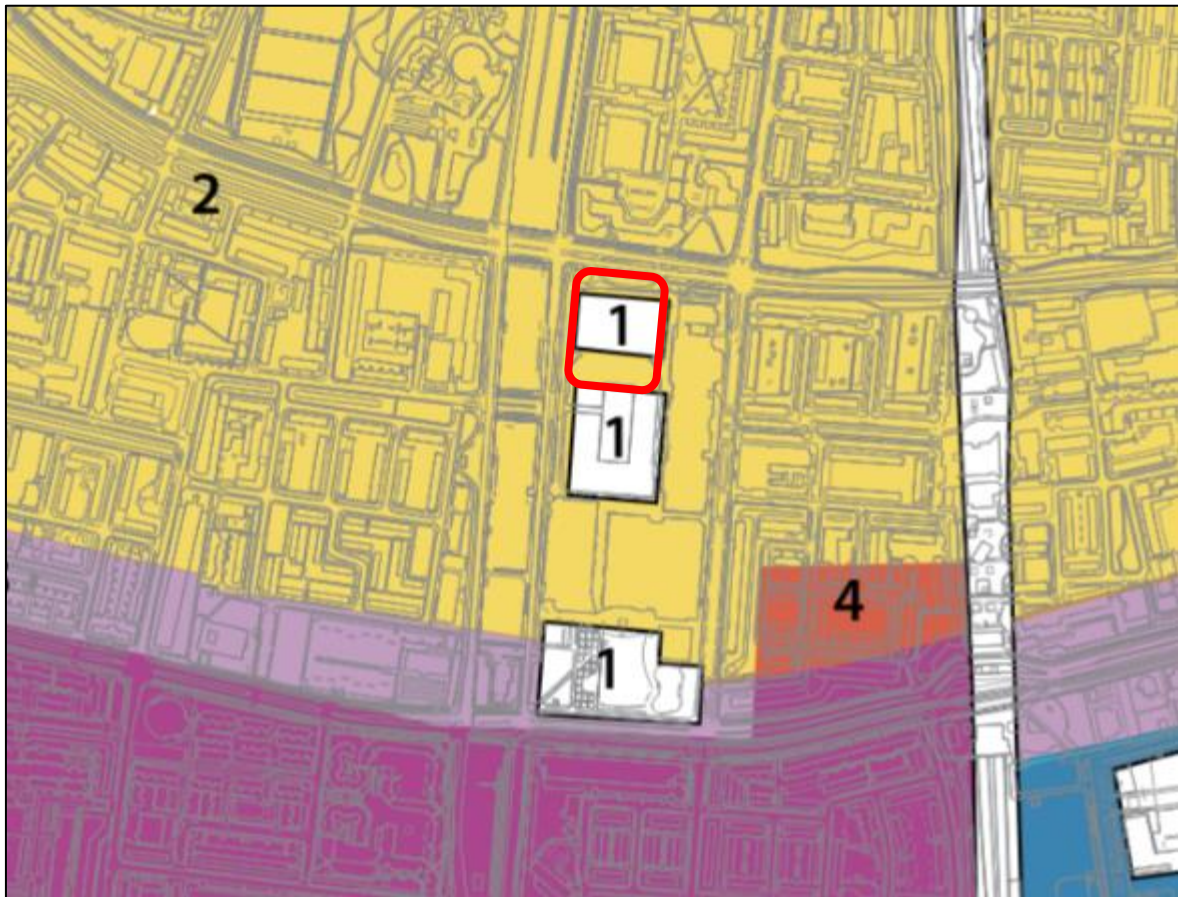
Op het kaartblad Neolithicum, Brons- en IJzertijd is het plangebied voor een groot gedeelte aangeduid als categorie 1 (zie de navolgende figuur). Voor deze categorie geldt geen archeologische verwachting, is geen archeologisch onderzoek nodig en gelden geen beperkingen. Voor een deel van het perceel geldt categorie 3. Hiervoor geldt een middelhoge verwachting uit het Neolithicum en een lage verwachting uit de Brons- en IJzertijd. Het beleid is hiervoor het betrekken van het gemeentelijk taakveld Archeologie bij de ontwikkeling van plannen. Een (verkenning) booronderzoek is nodig bij plannen die dieper reiken dan het Laagpakket van Walcheren en het Hollandveen (en is dus nodig voor plannen waarbij het grondwerk reikt tot in de top van het Laagpakket van Wormer. Dit is ongeveer 2 tot 5 m onder NAP).



Figuur 4.6

Uitsnede kaartblad Neolithicum, Brons- en IJzertijd.

Op het kaartblad Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd (zie navolgende figuur) heeft het plangebied de categorieën 1 (geen verwachting) en 2 (lage verwachting Romeinse tijd, lage verwachting Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd). Eisen met betrekking tot (voor)onderzoek worden per situatie bekeken.



Figuur 4.7

Uitsnede kaartblad Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd.

De initiatiefnemer heeft conform het beleid de gemeente vroegtijdig betrokken bij de planvorming. De gemeente heeft vastgesteld dat er geen archeologisch onderzoek nodig is voor deze locatie. Een nadere beoordeling aan het aspect archeologie is daarom niet aan de orde. Er worden randvoorwaarden in de omgevingsvergunning opgenomen zodat tijdens het verrichten van de grondwerkzaamheden archeologische observaties mogelijk zijn.

Cultuurhistorie

In de gemeentelijke nota 'Actualisering Nota Cultureel Erfgoed' zijn ook cultuurhistorische waardenkaarten opgenomen. In deze nota zijn diverse gebieden / structureren beschreven die vanuit het oogpunt van cultuurhistorie waardevol zijn.

In de huidige en toekomstige situatie bevinden zich binnen het plangebied geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle objecten die een bijzondere bescherming behoeven.

4.10.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Gemeentelijk beleid

Plan van aanpak duurzaam bouwen

De gemeente Rijswijk heeft een plan van aanpak duurzaam bouwen vastgesteld (december 2006) waarin de duurzaam bouwen ambities in beleid zijn verankerd. Dit beleid is gericht op het besparen van energie en duurzaam materiaalgebruik in nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. Ook is het van toepassing op woningen, bedrijven, kantoren, scholen en andere gemeentelijke gebouwen en grond-, weg- en waterbouw. De gemeente Rijswijk ziet duurzaam bouwen breder dan alleen de bouwmaterialen genoemd in het nationaal pakket woningbouw. Ook het stedenbouwkundig niveau, de utiliteitsbouw, de renovatiefase en de sloopfase zijn aandachtspunten. De gemeente hanteert de volgende definitie voor duurzaam bouwen: het op zodanige wijze inrichten, bouwen, beheren en slopen van gebouwen en van de gebouwde omgeving, op zodanige wijze dat de schade aan het milieu in alle stadia van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt of tot stand wordt gebracht. Duurzaam bouwen betekent ook het toevoegen van positieve milieuaspecten, waardoor de draagkracht van milieu wordt verhoogd. De ambities geformuleerd in het plan van aanpak dienen als uitgangspunt voor de duurzame kwaliteit van de woningen en gebouwen binnen deze gemeente.

Om duurzaam bouwen meetbaar te maken, maakt de gemeente gebruik van het rekenprogramma GPR gebouw (gemeentelijk praktijk richtlijn gebouw). Door het invoeren van gegevens worden prestaties zichtbaar voor de thema's energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente heeft in het plan van aanpak duurzaam bouwen aangegeven dat ze een ambitie van GPR 7 of hoger heeft voor nieuwbouw en een EPC-waarde (energieprestatie coëfficiënt) van 10% onder het wettelijk minimum. Daarnaast is GPR-gebouw ook geschikt voor bestaande bouw, het geeft inzicht in kwaliteitsverbetering van een ingreep.

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Energievisie

De gemeente Rijswijk wil in 2040 energieneutraal zijn. Dat betekent (onder andere) dat de gebouwde omgeving moet worden verduurzaamd en op een andere manier verwarmd. De ambitie is dat Rijswijk van het 'aardgas afgaat'. De Energievisie is bedoeld om richting en focus te geven, zodat deze transitie de komende jaren echt gerealiseerd kan worden.

Specifiek voor de voorgenomen (her)ontwikkeling van De Terp volgt uit de Energievisie dat een lokaal warmtenet een goed alternatief voor aardgas is. Eén van de warmtebronnen die hiervoor kan worden toegepast, is warmte- en koudeopslag in de bodem (WKO). In de Energievisie is aangegeven dat de bodem hiervoor op veel plekken geschikt is.

De te transformeren en nieuwe bebouwing wordt aangesloten op een WKO-systeem. Om die reden past het plan in de Energievisie.

Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland

Dit (provinciale) convenant is in oktober 2018 door onder andere de gemeente Rijswijk ondertekend. Belangrijk uitgangspunt is de volgende constatering: *klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan hebben een grote impact op de maatschappij. Het is van groot belang dat we klimaatadaptief gaan bouwen [...].*

In het convenant is verder de ambitie uitgesproken om nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen. Voor mogelijke oplossingen gaat daarbij aandacht uit naar onder andere uit naar gevels, daken, funderingen en de buitenruimte.

Klimaatadaptief bouwen wordt daarbij concreter gemaakt door te streven naar het volgende:

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

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

4.11.2 Beoordeling en conclusie

Naast het feit dat sprake is van een transformatieproject dat in belangrijke mate bijdraagt aan de vermindering van winkelleegstand en er door het (deels) hergebruiken van de bestaande gebouwen per definitie sprake is van duurzaam bouwen zijn in het plan de volgende duurzaamheidsaspecten geïntegreerd:

- De te transformeren en nieuwe bebouwing wordt verwarmd door middel van een WKO-systeem, in combinatie met warmtepompen.
- Het volledige plan wordt gasloos gebouwd.
- Er worden zonnepanelen geplaatst op de daken, waaronder in ieder geval op het dak van P4. Op de andere daken wordt de plaatsing van zonnepanelen waar technisch mogelijk gecombineerd met de aanleg van groene daken.
- Ten opzichte van de huidige situatie worden op maaiveld open ruimtes in de vorm van een binnentuin en leefstraat gerealiseerd, waarbij met name de binnentuin grotendeels groen wordt ingericht. Ook wordt langs de Generaal Spoorlaan een groenstrook aangelegd en worden waar technisch mogelijk groene daken aangelegd (zie ook voorgaande punt). Met de hiervoor genoemde groenmaatregelen wordt voorzien in vertraagde afvoer van hemelwater en wordt hittestress tegengegaan.
- In aansluiting op het voorgaande punt voorziet het plan nadrukkelijk in klimaatadaptatie door de toevoeging van groen (ter voorkoming van hittestress) en de realisatie van extra waterbergende capaciteit (ter voorkoming van wateroverlast). Voor een toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 2.3.2 en 4.8.2.
- Tot slot draagt het plan ook nadrukkelijk bij aan de circulaire ambities van de gemeente, aangezien waar mogelijk de bestaande bebouwing en constructies binnen De Terp worden hergebruikt.

4.12 Windhinder

4.12.1 Kader

Van windhinder is sprake als gedurende een te groot aantal uren per jaar een bepaalde windsnelheid wordt overschreden. Bij de voorgenomen (her)ontwikkeling van De Terp is in het nieuwbouwdeel sprake van één nieuw hoogbouw-accent van circa 71 meter en één van circa 47 meter. Hoogbouw kan invloed hebben op het windklimaat. Aan de hand van CFD-berekeningen is onderzocht in hoeverre er een kans bestaat op het optreden van windhinder in de omgeving van het plangebied in de huidige situatie en in de situatie na de voorgenomen transformatie en nieuwbouw met twee hoogbouw-accenten. Bij de beoordeling van de kans dat de hogere windsnelheden kunnen leiden tot hinder (conform de norm NEN 8100: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) wordt gekeken naar het aantal uur per jaar dat deze snelheden op kunnen treden in combinatie met het gebruik van het te beoordelen gebied.

4.12.2 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *De resultaten hebben laten zien dat het windklimaat nabij de nieuwbouw als 'luw' is te omschrijven met overwegend windhinderklassen A, B en C. Dit biedt een acceptabel windklimaat in de winkelstraten, nabij gelegen entreegebieden en zelfs een goed windklimaat in de binnentuin.*
- *Aan de westzijde van de nieuwbouw (kruispunt tussen Generaal Spoorlaan en S106/Prinses Beatrixlaan) heerst een windrijk klimaat met overwegend windhinderklassen C/D. Hierover wordt in het onderzoek echter het volgende geconstateerd: De zone met windhinderklasse C/D op de S106/Prinses Beatrixlaan is gelegen op een verkeersroute, waarmee dit acceptabel is.*
- *Hierbij is er nergens windgevaar aanwezig.*
- *Let hierbij op dat het windklimaat hier is bepaald zonder vegetatie. Indien bomen, hagen en struiken, zoals nu in de omgeving aanwezig zijn, worden meegenomen dan zal het windklimaat naar verwachting verder optimaliseren.*

Het volledige windhinderonderzoek maakt, samen met het windhinderonderzoek dat in het kader van het Masterplan In de Bogaard is uitgevoerd, als bijlage X onderdeel uit van deze toelichting.

4.12.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Bezonnig

4.13.1 Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de schaduwwerking van de beoogde bebouwing voor de omgeving in de bestaande alsmede in de nieuwe situatie ter plaatse van in de nabije omgeving gelegen woningen inzichtelijk gemaakt. Voor een goede ruimtelijke ordening worden op het gebied van bezonnig en beschaduwig geen wettelijke of publiekrechtelijke eisen gesteld. Wel wordt voor woningen vaak gekeken naar de lichte TNO-norm.

Lichte TNO-norm

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

4.13.2 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd, deze maakt samen met de bezonningsstudie die in het kader van het Masterplan In de Bogaard is uitgevoerd als bijlage XI onderdeel uit van deze toelichting. De conclusies van deze studie zijn als volgt:

- *Voor de woningen gelegen aan de overzijde van de Prinses Beatrixlaan en de Generaal Spoorlaan geldt dat de bezonningsduur wordt beïnvloed door het nieuwe bouwplan van de Terp. Deze woningen voldoen echter nog ruimschoots aan de vereiste bezonningsduur.*
- *In de omgeving zijn een aantal kritische plekken qua bezonning. Dit betreffen de volgende woningen:*
 - o *woningen in het woonblok, hoek Beatrixlaan en Generaal Spoorlaan, die zijn georiënteerd aan de oost- en noordgevel. Deze woningen voldoen aan de oostgevel aan ten minste 2 uur bezonning op basis waarvan wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Voor alle woningen geldt (zie figuur 2) dat ze ten minste één gevel van de woonkamer is georiënteerd op de oost-, zuid-, of westgevel. Hierdoor wordt voor elke woning voldaan aan de lichte TNO-norm.*
 - o *woningen in het gebouw De Generaal die ten oosten van het nieuwbouwplan liggen. Op de onderste lagen aan de westgevel wordt niet volledig voldaan aan de vereiste bezonningsduur van minimaal 2 uur. Het betreffen hier zes woningen van de in totaal circa 20 woningen aan de westgevel. Op 21 maart voldoen deze woningen wel aan de bezonningsduur van minimaal 2 uur. Het niet voldoen is dus alleen van toepassing op de eerste en laatste maand van de beoordelingsperiode (19 februari tot 21 oktober).*

Op een beperkt aantal woningen na, wordt bij omliggende woningen voldaan aan de bezonningsvereiste van 2 uur zon in de woonkamer. Bij 6 woningen wordt niet voldaan aan de bezonningsvereiste van 2 uur zon in de woonkamer. Dit betreft echter een korte periode tussen februari - maart en tussen september - oktober (begin en eind van de beoordelingsperiode).

In vergelijking met het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan In de Bogaard (zie ook paragraaf 2.3.1 en 3.4.4) en de bezonningsstudie die in dit kader is uitgevoerd heeft er geen nadelige wijziging plaatsgevonden in het aantal woningen dat niet voldoet aan het bezonningsvereiste. Bij de woningen in het bouwvolume/hogteaccent aan de kruising Prinses Beatrixlaan en Generaal Spoorlaan (die geen onderdeel uitmaken van de voorgenomen (her)ontwikkeling) heeft zelfs een verbetering plaatsgevonden. Het bouwplan voor De Terp is ten opzichte van het Masterplan dusdanig aangepast dat bij alle bestaande woningen in dit bouwblok nu voldaan wordt aan de vereiste bezonningsduur. Voor de woningen in het gebouw De Generaal werd als gevolg van het Masterplan bij 8 appartementen niet voldaan aan de bezonningsnorm. Het aantal woningen dat nu niet voldoet is met twee woningen verminderd (al is dit niet het gevolg van aanpassingen in het bouwplan voor de Terp). Al met al is daarmee voor de betreffende 6 appartementen sprake van een belangenafweging tussen enerzijds niet volledig voldoen aan de

vereiste bezonningsduur en anderzijds de ambities van het Masterplan waaraan met het bouwplan voor De Terp invulling wordt gegeven. Hierover wordt het volgende opgemerkt:

- Zowel het woningaantal waarbij als de periode waarin niet kan worden voldaan aan de lichte TNO-norm is met onderscheidenlijk 6 appartementen en 2 maanden per jaar relatief beperkt. Gesteld kan worden dat de omvang en duur van de verminderde bezonning in beginsel niet onaanvaardbaar is, mede omdat de lichte TNO-norm een ambitieniveau betreft (en geen wettelijke eis).
- Het bouwplan voor De Terp betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarmee een groot maatschappelijk belang gediend is.

Gelet op het grote maatschappelijke belang wordt de relatief beperkte mate waarin voor enkele woningen niet aan de lichte TNO-norm kan worden voldaan, aanvaardbaar geacht.

4.13.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Reflectie

4.14.1 Kader

Binnen enkele dakvlakken van de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied worden zonnepanelen geplaatst. De plaatsing van zonnepanelen op daken is zonder (omgevings)vergunning mogelijk (met uitzondering van de beoogde panelen bovenop P4) en betreft een bouwactiviteit die in stedelijk gebied veelvuldig voorkomt. In het kader van goede ruimtelijke ordening is echter kort in algemene zin beoordeeld hoe waarschijnlijk (hinderlijke) reflecties van de beoogde zonnepanelen zijn.

4.14.2 Beoordeling

Of de te plaatsen zonnepanelen in algemene zin tot (hinderlijke) reflecties kunnen leiden is kort beoordeeld in een notitie, waarvan de conclusie als volgt luidt:

Op basis van de voorgaande notitie kan in algemene zin worden geconcludeerd dat hinder vanwege eventuele reflecties van de nieuw te plaatsen zonnepanelen in dakvlakken binnen De Terp naar gebouwen/woningen in de omgeving niet is te verwachten. Daar komt nog bij dat de frequentie van eventuele reflecties qua omvang relatief beperkt is.

In algemene zin wordt tot slot nog opgemerkt dat eventuele reflecties van zonnepanelen ook nog geminimaliseerd kunnen worden door de toepassing van coatings, wijzigingen in hellingshoeken en positionering ten opzichte van de zon, uiteraard binnen de bandbreedte voor de gewenste energieopbrengst van de zonnepanelen.

De volledige notitie inzake reflectie maakt als bijlage XIII onderdeel uit van deze toelichting.

4.14.3 Conclusie

Het aspect reflectie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van een woning. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Verkeer - 3

Deze bestemming is opgenomen voor de leefstraat en is overgenomen uit het gemeentelijk handboek. De bestemming 'Verkeer - 3' is bedoeld voor erftoegangswegen en verblijfsgebieden.

Artikel 4: Wonen - 2

Deze bestemming is opgenomen voor de rest van het plangebied, omdat primair een woonfunctie wordt gerealiseerd. De bestemming 'Wonen - 2' is grotendeels overgenomen uit het gemeentelijk handboek en is bedoeld voor gestapelde woningen. Daarbij zijn in totaal 387 woningen toegestaan, dit betreft de 345 woningen binnen het plan en de 42 reeds bestaande woningen. Voor de overige functies op met name de begane grond is gewerkt met aanduidingen, waarbij een brede begripsomschrijving voor commerciële voorzieningen is opgesteld/toegevoegd. Daarnaast is hierbij een afwijkingsmogelijkheid voor een supermarkt opgenomen, met onder andere de voorwaarde dat het moet gaan om verplaatsing van een bestaande supermarkt uit Rijswijk. De aanduidingen van P4 en P5 zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Tot slot is ter plaatse van twee zijden van het nieuwbouwdeel een gevellijn opgenomen, om het mogelijk te maken dat de vier bouwlagen boven de begane grond 2 meter uitkragen.

Daarnaast is een specifieke aanduiding toegekend aan de groene binnentuin c.q. open binnenruimte. Deze aanduiding heeft primair tot doel om te voorkomen dat in dit gebied (al dan niet vergunningsvrij) allerlei bouwwerken kunnen worden gerealiseerd, die afbreuk doen aan de groene openheid als kernkwaliteit van dit gebied. Behoudens kunstobjecten, lichtmasten, speel- en ontmoetingsvoorzieningen zijn in dit gebied alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 1 meter hoog toegestaan. De enige uitzondering hierop is dat nog specifiek de bouw van een kleine kas in de binnentuin mogelijk is.

Artikel 5: Waarde - Archeologie 1

Op basis van het archeologische beleid is aan het plangebied een dubbelbestemming toegekend. Met deze dubbelbestemming wordt geregeld dat er uitsluitend werken en werkzaamheden uitgevoerd mogen worden, nadat is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Deze dubbelbestemming is integraal overgenomen uit het gemeentelijk handboek.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, kunnen de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 7: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft regels ten aanzien van overschrijding van bouwgrenzen van met name ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die door een omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Het betreft een standaardregeling uit het handboek die het mogelijk maakt om onder voorwaarden bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Artikel 10: Overige regels

In dit artikel is toetsing aan de geldende parkeernorm geborgd/vastgelegd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 12: Slotregel

In de slotregels is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het proces van totstandkoming van de transformatie van In de Bogaard (en omgeving) is reeds nadrukkelijk ingezet op participatie en inspraak van ondernemers uit en bewoners van In de Bogaard en omgeving. De Gebiedsvisie (uit 2017) en het Masterplan (uit 2019) zijn opgesteld met inzet en inbreng van vele partners, waaronder de vele vastgoedeigenaren in het gebied. Er hebben gemeenschappelijke en afzonderlijke sessies met de eigenaren van het vastgoed plaatsgevonden, werksessies tussen experts en participatiemomenten met inwoners en ondernemers.

Omdat er in het kader van het Masterplan al verschillende participatiemomenten zijn geweest, er een formele inspraakprocedure is doorlopen en de ontwikkeling van De Terp in het Masterplan past, is afgezien van een formele inspraakprocedure op basis van een voorontwerpbestemmingsplan. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er mogelijkheden om een zienswijze in te dienen. Aanvullend hierop wordt tijdens de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld die tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin onder andere het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

6.3 Handhaving

De gemeente Rijswijk heeft besloten om de handhaving te verbeteren en heeft daarom een integrale handhavingsnota opgesteld. De nota 'Handhaving Uitvoeringsprogramma 2019' is in september 2018 vastgesteld. De nota heeft betrekking op bouwen, ruimtelijke ordening, milieu, APV, openbare orde, de Drank- en Horecawet en de Brandweer. Het doel van de integrale handhavingsnota is enerzijds om meer eenheid en uniformiteit te bewerkstelligen.

Anderzijds wil de gemeente transparanter beleid, waarbij programmatische handhaving door een jaarprogramma voor de uitvoering een belangrijk onderdeel is.

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

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

Efficiënte handhaving is gebaat bij heldere en overzichtelijke regels. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is dan ook nadrukkelijk rekening gehouden met het voorkomen van ongewenste situaties in de toekomst. Er worden in het bestemmingsplan daarom heldere regels opgenomen over onder andere het gebruik van de gronden en de positie van de bouwwerken op de kavels. Door de eenduidige opzet van het bestemmingsplan kan er efficiënt worden gehandhaafd. Tevens kunnen ongewenste situaties worden voorkomen, omdat bouwinitiatieven makkelijker kunnen worden getoetst aan het bestemmingsplan.

7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

Voortraject

Het is van groot belang dat burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties worden betrokken bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. In het kader van het Masterplan, waarin de voorgenomen ontwikkeling op hoofdlijnen is opgenomen, heeft al een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden (zie ook paragraaf 6.1).

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn. Een conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan is aan de relevante overlegpartners gezonden, te weten de provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio. De provincie heeft niet gereageerd (omdat geen provinciale belangen in het geding zijn), de reacties van het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio zijn verwerkt in respectievelijk de paragrafen 4.8 (Water) en 4.6 (Externe veiligheid).

7.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via de elektronische weg te geschieden. Deze kennisgeving heeft op donderdag 4 maart 2021 plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten. Ook heeft op maandag 22 maart 2021 een digitale informatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, van vrijdag 5 maart 2021 tot en met donderdag 15 april 2021. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage XIV onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. In deze nota is tevens een overzicht opgenomen van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd (en de redenen hiervoor).

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.