



OMGEVINGSTAFEL

Zaaknummer : Geen (niet ingeboekt)
Omschrijving : Het herontwikkeling van het indola gebouw
Adres : aan de Nijverheidheidsstraat/ Klipperstraat/ Handelskade te Rijswijk
Datum : 30 september 2021

Bestemmingsplan : bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1^e algehele herziening" en bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rijswijk" van toepassing.

Strijdigheden : Uw bouwplan betreft het nieuwbouw van een multifunctioneel gebouw (wonen, werken, winkel, bijeenkomst) met een hoogte accent aan de Nijverheidsstraat. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan omdat verschillende functie (wonen, winkel, bijeenkomst) niet binnen de bestemmingsplan omschrijving past. Daarnaast is het accent hoger dan 20m.

Procedure : Bestemmingsplan herziening

Belanghebbende : Bewoners (wijk 5), Koopmanstraat, bedrijven Nijverheidstraat,

Voor meer informatie met betrekking tot het totaal project:

[Havenkwartier | Gemeente Rijswijk](#)

Architect/initiatiefnemer

Presenteren het plan.

Archeologie

Archeoloog is niet aanwezig, advies wordt verwoord door dhr Huijbregts. Vanuit archeologie geen bijzonderheden, het perceel is nu reeds bebouwd en de bebouwing komt terug waar de bebouwing nu ook is. Wel aandacht voor archeologie in de buitenruimte en de "nieuwe oever". Deze werkzaamheden en veranderingen vinden plaatsen in minder geroerd gronden, dit betekent dat archeologie hier wel een component in speelt. Afhankelijk van de diepte in de grond is archeologie wellicht van toepassing en wijze van funderen. Zodra hier eea van bekend is kan aangegeven worden of er onderzoek noodzakelijk is, hiervoor kun contact opgenomen worden met archeologie@rijswijk.nl.

Economische zaken

Vraagt aandacht voor verdeling bedrijfsmatig vastgoed en 'overige' voorzieningen. Hoe gaat dit samenwerken.

Daarnaast is het de wens van Economische zaken om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van (deels) milieucategorie 3.1, het plan wat nu voorligt gaat uitsluiten uit van milieucat. 2.

Energietransitie

Hoe wordt de totale energie opgewekt van het complex. (Warmte/koude) hoe wordt dat geregeld en welke voorzieningen zijn hier voor nodig, bijv. als men gebruik maakt van de bodem. Is er ruimte voor zonnepanelen. Aandacht voor de wijze dat energie opwekking (warmte e.d.) wordt geregeld

GGD

Positief over gebruik van gezamenlijke ruimten, groen in/om het plan en 'hergebruik' bestaande elementen. Vragen:

- Groen: is er ook aandacht voor groen in gevelelementen,
- Geluid: een akoestisch onderzoek i.v.m. beleving toekomstige bewoners (bijvoorbeeld: locatie slaapkamers aan 'stille' zijde woning?),
- Doelgroepen: is er sprake van sociale huurwoningen in de woongebouwen?

Groen/Ecologie

Aandacht voor Natuur (en klimaat) inclusief bouwen, denk aan ruimte voor nesthotels, uitwerking van biodiversiteit mbt beplanting. Onze ecooloog denk ook graag mee over de ecologische aspecten. Groen en ecologie maakt ook onderdeel uit van de Gro. Een quickscan flora en fauna is noodzakelijk voor het gehele plan gebied ook voor de wijzigingen aan de kade (oever).

Grondzaken

Het plan staat voor een klein deel op gemeente grond, hier moet het plan op aangepast worden. Deze hoekjes moeten opgelost worden. Met betrekking tot grondzaken verder geen bijzonderheden, er zal een AOK worden opgesteld voor het plan.

Hoogheemraadschap Delfland

Vanuit water zijn er enkele aandachtspunten:

- Er worden bomen voorziening in de bestemming Waterkering;
 - Hoe wordt de wateropslag van het plan geregeld;
 - Aanvraag watervergunning bij Hoogheemraadschap Delfland i.v.m. bouwen in/op waterkering.
- Aandachtspunt is met name klimaatadaptatie. Zowel Delfland als gemeente Rijswijk hebben zich met ondertekening van het 'Convenant klimaatadaptief bouwen' gecommitteerd om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen: verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Zie ook www.bouwadaptief.nl
- Uit de daarvoor opgestelde Minimale Eisen hebben de volgende aspecten een directe relatie met de waterhuishouding, wij verzoeken u dan ook om deze in het plan te verwerken:

Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouw, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving:
50 mm van een korte hevige bui (70 mm) op privaat terrein moet worden opgevangen en in 24-48 u vertraagd worden afgevoerd (of neerslaggestuurd worden geleegd);
in het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (90 mm).

Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving:
de inrichting van het gebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de beschikbaarheid van zoetwater tijdens droogte;
wordt ernaar gestreefd dat 50% van de jaarlijks gemiddelde neerslag in het plangebied worden geïnfiltreerd

De ontwikkeling biedt mogelijkheden om aan de eisen van het convenant te voldoen. Dit moet goed uit een gezet worden.

Lokaal spoor

Geen op of aanmerkingen. Het plan ligt ver van het lokaal spoor, mocht er een grote kraan noodzakelijk zijn voor de bouw, die een reikwijdte heeft tot of over het lokaal spoor dan zal deze wellicht maatregelen moeten hebben, denk aan aarden van de kraan.

Milieu gemeentebeleid

Aandacht voor soort bedrijvigheid in het gebouw, met name milieucategorie. Met name het vermijden van geur- (o.a. bij horeca/verwerkingsbedrijven) en geluidsoverlast in de nabijheid van de bestaande maar ook toekomstige bewoners.

De ingang van de parkeergarage (mn Klipperstraat): kan mogelijke verkeersoverlast veroorzaken. Luchtkwaliteit, Dit aspect dient opgenomen te zijn in het bestemmingsplan, er dient aangetoond te worden dat er niet in betekende mate (NIBM) aan luchtverontreiniging ontstaat. Ook hier zijn de verkeersbewegingen van belang.

MRDH

Niet aanwezig

ODH milieu

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met eventuele verhoging milieucategorie (van 2 naar 3.1), ook omdat sprake kan zijn van toevoeging extra woningen.



Openbare ruimte

Een landschapsarchitect inschakelen voor invulling (binnen) tuinen en aankleding 'openbaar' gebied
 Vraagtekens bij toepassing glazen wand bij bestaande plint Indola-gebouw: wat komt hier achter: kans op (reclame) beplakking door gebruikers.

Bij de betonnen egale wand in het plan is er kans op 'verloedering' door mogelijke graffiti bespuiting, aandacht hiervoor in het ontwerp.

Parkeren

Autoparkeren begane grond en 1e verdieping: geen probleem, wel uitwerking van toe te passen Mobiliteits'hub', ook voor bezoekers
 Fietsparkeren niet in kelder, plan lijkt niet aan te sluiten op eerdere eisenpakket Parkeren/Verkeer (*)
 Flankerend beleid waarbij bewoners, gebruikers overige functies én bezoekers niet in aanmerking komen voor parkeervergunning openbaar gebied. Daarnaast ook het fietsparkeren van bezoekers van het gebouw, de bedrijven en de voorzieningen.

(*) e.e.a. wordt later gecorrigeerd door aanvrager / initiatiefnemer: er wordt wél aangesloten op eisenpakket Parkeren.

Participatie Communicatie (Niet aanwezig, later advies)

Voor de start van het project is er een document opgesteld, incl. een hoofdstuk participatie. Tijdens het participatietraject van de ontwikkeling van het Havenkwartier zijn er twee beleidskaders vastgesteld; Vanaf het eerste moment wordt er goed gecommuniceerd en geparticipeerd met en door de ontwikkelaar van de Indola Fabriek. De gemeente is dan ook betrokken geweest bij het opstellen van het participatieplan door hen en tevens bij de voorbereidingen van de bijeenkomst van 8 juli jl. Er is afgesproken dat men de belanghebbenden die aanwezig waren tijdens de bijeenkomst van 8 juli per email informeren als de stukken ter inzage liggen.

Planeconomie

Ervoor zorgen dat kostenregeling voor indiening plan / vergunning zijn vastgelegd.

Provincie ZH

Vraag naar de mogelijkheden om de milieucategorie (deels) op te schalen naar 3.1 (er is een tekort aan bedrijventerreinen in Haaglanden tot en met bedrijvenscategorie 3.1). Detailhandel in het bestemmingsplan maximaliseren naar 200 m2. Er ontbreekt nog een compensatieplan.

Riolering en waterbeheer

Hierbij alvast wat opmerkingen:

- Er komen 306 appartementen en 5900 m2 bedrijfsoppervlak. Het Havengebied is voor de hoofdriolering doorgerekend met een toename van 2200 woningen. Dus er hoeft geen rioolberekening voor het hoofdriool gemaakt te worden. Er ligt op dit moment een gemengd riool. Peter Bos probeert subsidie te krijgen voor de aanleg van een regenwaterriool.
- Binnen het ontwikkelgebied moet goed gekeken worden hoe de riolering (huisaansluitingen) gaat lopen. En hoe en op welke hoogte de huisaansluitingen aangesloten wordt op het hoofdriool. Er komt in de toekomst waarschijnlijk een regenwaterriool (als de subsidie wordt toegekend). Met de hoogte van de regenwaterhuisaansluitingen moet rekening gehouden worden met de toekomstige regenwaterleiding (deze zijn bekend en hebben we op tekening)
- Er komen infiltratiebakken en groene daken. Dat is positief. Groen heeft water nodig: wordt er ook nog water opgeslagen voor de besproeiing? Ik neem aan dat er nog een waterhuishoudkundig plan komt waarin de waterbalans wordt berekend?
- Het Havengebied staat bekend als een hittegevoelig gebied. Wordt er met de bouw rekening gehouden dat er ook schaduwplekken worden gecreëerd? En bomen worden gepland? Of koeling door wind?
- Er staat dat 15 % extra water wordt gegraven op het binnenterrein? Dat reken je mee als extra waterberging. Als je het ziet als extra waterberging, aan welke watergang wordt dit gekoppeld? Het is pas extra waterberging als je er water in kan bergen en dat de berging dus kan fluctueren. Als voorbeeld: de vijver bij EPO telt niet mee als waterberging omdat het een losstaande bak is waarbij het waterpeil altijd hetzelfde moet zijn vanwege de spiegelwerking. Komt hier ook zo iets?



- Indola ligt inderdaad op een kering langs het boezemwater. Terecht dat daar rekening mee gehouden moet worden. Dus dat betekent dat als er een schop in de grond gaat, Delfland hier vergunning voor moet geven.

Stadsbeheer

Aandachtspunten voor de uitvoering/beheersing van het plan

- Ter goedkeuring indienen riolberekening, HWA / DWA separaat aanbieden, afvoer balkons via DWA
- Is er sprake van watercompensatie?
- Uitgangspunt zijn een in pandige afval inzameling faciliteiten;
- Afstemming bouwplaats inrichting / locatie, met een overall bouwplanning;
- Is er een bodemsanering aan de orde?
- Op welke wijze zal er worden gefundeerd?
- Bij bronnering rekening houden met mogelijke gevolgen voor de bestaande belendingen (met name aan de kant van de Handelskade)
- Bouwkundige opnamen belendingen is een pre
- Afstemming bouwlogistiek
- i.v.m. gasloos bouwen, welk systeem wordt er gebruikt (WKO?). Mocht WKO van toepassing zijn dan is het uitgangspunt aanbrengen bronnen in eigen terrein
- schouw openbare weg t.b.v. de aan-/en afvoer route
- tijdelijke verkeersmaatregelen moeten worden ingediend via verkeersmaatregelen@rijswijk.nl

Stedenbouw

Aandacht voor diverse aspecten in bestemmingsplan. Supervisor viel weg tijdens overleg

Externe veiligheid (afweging van het groepsrisico)

Geen bijzonderheden op het gebied van externe veiligheid

VRH Plantoetsing

Aandacht voor bereikbaarheid door hulpdiensten met name nabij haven. Horeca/terrassen e.d. hier dient altijd een calamiteiten doorgaan te zijn.

Gezien het programma van het gebouw, is het toepassen van sprinkler installatie in parkeergarage noodzakelijk om de veiligheid van de bewoners/omwonende te garanderen.

Met name in het hogere gebouw, een lift geschikt maken voor ontvluchten met name voor levensbestendig wonen.

Bewoners nemen hun scootmobielen graag mee naar hun verdieping, het is wenselijk om extra ruimte op verdiepingen voor scootmobielen te creëren.

Verkeer

Het benoemde mobiliteitsplan in het bestemmingsplan is oude versie (2020), dit moet aangepast worden.

Daarnaast is nog niet duidelijk hoeveel verkeer het totale plan nu genereert (aantallen bewegingen etc.), niet alleen bewoners maar ook werknemers, bezoekers van de verschillende voorzieningen.

Wonen

In de Actualisatie van de Woonvisie wordt gesteld dat er een grote behoefte is aan extra woningen en dat Rijswijk daarom inzet op een forse toename van het aantal woningen. Het Havenkwartier wordt gezien als één van de gebieden waar dit mogelijk is. In de Actualisatie wordt de bouw van woningen in het middeldure segment als een speerpunt beschouwd. En beperkt zal nog in het sociale segment woningen worden toegevoegd. In het Ontwikkelkader Havenkwartier wordt een richtinggevend kader meegegeven voor het woonprogramma. Het plan voldoet met het toevoegen van vooral middeldure en dure huur-appartementen aan zowel de Actualisatie als aan het Ontwikkelkader. Het eventueel toevoegen van een aantal sociale huurwoningen is mogelijk.

Ingegaan moet nog worden op de beoogde doelgroepen en op de marktvraag van deze doelgroepen. En er wordt nog verzocht om na te denken over de mogelijke borging van de betaalbaarheid, d.w.z. de middeldure huurappartementen voor een bepaald aantal jaren in het middeldure segment te houden. Nog wel toevoegen wat de doelgroepen zijn, met een analyse van de markt vraag

Observator Ruimte

Geen opmerkingen, slechts correctie op VRH-uitleg: waar rollators wordt benoemd worden scootmobiel bedoeld.

1. Vinden we dit initiatief wenselijk?

Ja, omdat de wenselijkheid van het plan reeds door het kernteam Havenkwartier is uitgesproken.

2. Past dit initiatief binnen visies en ambities van de gemeente?

Ja, het plan past binnen de ontwikkelkaders van het Havenkwartier.

3. Is er al bekend of er draagvlak is voor het plan in de omgeving?

Ja, omdat op 8 juli is er reeds een participatie avond gehouden, een nota van toelichting staat op de site van de gemeente Rijswijk. Daarnaast is er vanuit de buurt ook interesse om door te stromen naar de woningen indien er een deel sociale huur komt.

5. Is er bij het initiatief rekening gehouden met (toekomstige) ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed (kunnen) zijn?

Ja, omdat het plan onderdeel is van het ontwikkelgebied wordt het plan in zijn totaliteit beoordeeld.

Is het initiatief passend in de omgeving (ruimtelijk/sociaal)?

Ja, omdat het is een mix van wonen en bedrijven, dit plan ligt aan de grens van een bestaande woonwijk en een vernieuwd deel van het bedrijventerrein.

6 Ruimtelijk wenselijk:

Ja, er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor deze ontwikkeling, wordt in dit bestemmingsplan direct de oeververbinding mee genomen?

Denk hierbij dan ook direct aan terrassen

Bereikbaarheid, klipperstraat vraag aandacht ook de totale verkeersaantrekkende

Milieuaspecten, categorie 2 is mogelijk bij wonen, categorie 3.1 moet onderzocht worden.

Stedenbouwkundige inpasbaarheid, past binnen de kader van het ontwikkelplan, echter aandacht voor groen invulling en materialisering.

7. Past het initiatief in het beleid/wet- en regelgeving van andere overheden/organisatie?

Ja, mits vanuit de provincie is er een tekort aan bedrijventerreinen. Er moet goed onderzoek gedaan worden naar de milieucategorieën. Dit alles zal ook voortkomen uit het compensatieplan.

8. Heeft het initiatief een businesscase/verdienmodel?

Ja, echter dienen de kostenregelingen wel vastgelegd te worden.

9. Zijn er koppelkansen met andere initiatieven in de omgeving?

Nee, de koppelkansen liggen meer in de komst van sociale huur.

10. Heeft de gemeente een rol binnen het initiatief?

Nee, De ontwikkeling moet plaats vinden op eigenterrein.

Integraal advies

Is het vanuit de gemeente denkbaar?

Ja, mits:

- Milieu categorieën
 - Met een aantal partijen dient vast gesteld te worden/ duidelijkheid komen over de milieucategorieën die in het gebouw komen. Met name Provincie, Gemeentelijk beleid en Economische zaken dienen hier samen met de ontwikkelaar keuzes in te maken.
- Verkeersaantrekkende van het gehele plan in kaart brengen
 - De verschillende verkeersbewegingen van het gehele plan is nog niet in kaart gebracht. De milieucategorieën heeft hier ook invloed op, een zwaardere categorie heeft ook andere voertuigen (denk aan busjes, kleine vrachtwagens).
- Convenant klimaatadaptief bouwen
 - Dit moet goed beschreven worden hoe deze ontwikkeling aan de eisen gaat vol doen.



- Het is een pre als er ruimte is voor sociale huurwoningen in het plan.
- Het geluidsniveau van de woningen met name van de verblijfsgebieden.

Deze aspecten dienen eerst opgepakt te worden, het kan zijn dat het plan nog aanpassingen behoeft om aan deze aspecten te voldoen.

Wat is de vervolgstap?

Bovengenoemde onderzoek uitvoeren, het vervolg is afhankelijk van de uitkomsten.

Indien het plan veel afwijkt van het nu gepresenteerde plan dan is het verstandig om nogmaals het plan voor te leggen via een omgevingstafel. Het is aan de adviseur om te bepalen of de aanpassingen betrekking hebben op zijn expertise.

Mochten er nauwelijks of geen aanpassingen zijn dan kan het plan het reguliere proces volgen.