



Ruimtelijke Onderbouwing

Geestbrugkade 38

Uitgebreide omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ex artikel 2.1 lid 1
onder c juncto 2.12 lid 1a sub 3



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN DOEL VAN HET PROJECT	1
1.2	LIGGING VAN HET PROJECT	1
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.3.1	<i>Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.....</i>	<i>3</i>
1.4	PROCEDURE	3
1.5	OPZET VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	4
2.2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.3	ONTWIKKELING.....	5
3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.1.1	<i>Structuurvisie infrastructuur en milieu</i>	<i>9</i>
3.1.2	<i>Ladder van stedelijke ontwikkeling</i>	<i>10</i>
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	REGIONAAL BELEID	12
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	13
4	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	LUCHTKWALITEIT	16
4.2	GELUID	17
4.3	BODEM.....	19
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
4.5	MILIEUHINDER BEDRIJVEN	21
4.6	M.E.R.....	22
4.7	WATER	22
4.8	NATUUR EN ECOLOGIE	25
4.9	STIKSTOFDEPOSITIE	26
4.10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	30
4.10.1	<i>Archeologie.....</i>	<i>30</i>
4.10.2	<i>Cultuurhistorie</i>	<i>32</i>
4.11	DUURZAAMHEID	32
4.12	VERKEERSTECHNISCHE TOELAATBAARHEID	33
4.13	KABELS LEIDINGEN EN RIOLERING	34
4.14	AFVAL	34
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	35
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	36

Bijlage

- Bijlage 1: akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: bodemonderzoek
- Bijlage 3: quickscan flora fauna
- Bijlage 4: ontwerptekeningen
- Bijlage 5: Aeries-berekening en toelichtingsnotitie
- Bijlage 6: Aanmeldnotitie-mer

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het project

Initiatiefnemer: De Groene Groep

Ruimtelijke onderbouwing opgesteld door: Waterpas Civiel Adviesbureau B.V.

Datum: versie 2: 01-04-2020

Status: definitief

In opdracht van: De Groene Groep

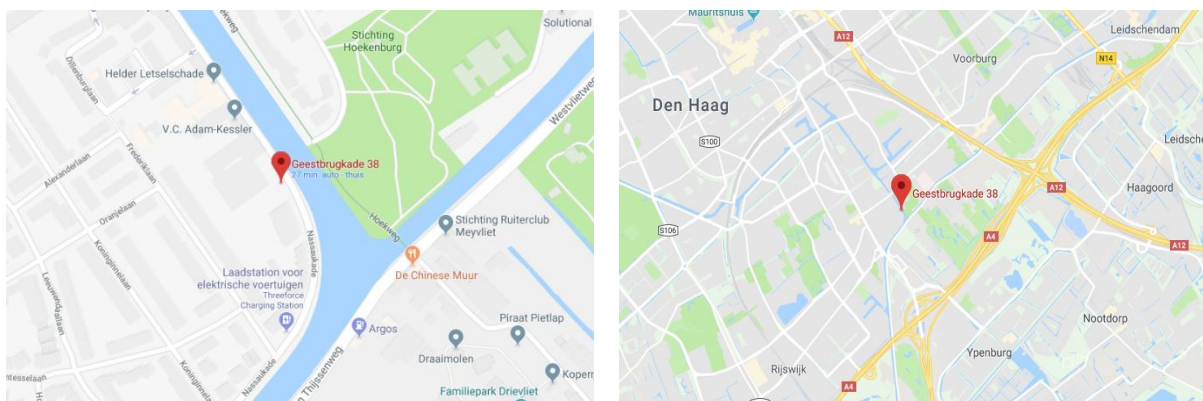
De ontwikkeling van het betreffende perceel aan de Geestbrugkade 38 te Rijswijk kent een lange voorgeschiedenis en het perceel ligt al geruime tijd braak. Al in 2001 is een bouwaanvraag ingediend voor de herontwikkeling van het terrein. Het betrof een plan voor het oprichten van 14 appartementen met stallingruimte. Nadat de planvorming op een aantal onderdelen is aangepast, is op 21 oktober 2003 door burgemeester en wethouders een vergunning verleend. Om diverse redenen is dit plan verder niet uitgevoerd. In de periode daarna is opnieuw een (gewijzigd) plan voor het perceel Geestbrugkade 38 opgesteld. Het betrof een bouwplan voor een appartementengebouw in 7 bouwlagen met 20 woningen en bijbehorende stallingruimte. Door burgemeester en wethouders is op 18 november 2008 een bouwvergunning (1e fase) voor dit bouwplan verleend. Deze vergunning is vervallen, omdat er niet tijdig een bouwvergunning tweede fase was aangevraagd. Verder is rond 2013 opnieuw een omgevingsvergunning aanvraag ingediend voor een soortgelijk bouwplan. Hiervoor is op 16 december 2014 door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend. Ook dit plan is destijds niet meer in uitvoering gebracht.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een wooncomplex op het perceel Geestbrugkade 38. Het wooncomplex bestaat uit 1 woonblok met 13 appartementen. Het appartementencomplex is verbonden middels een collectieve buitenruimte met een verdiepte parkeergarage. Het perceel Geestbrugkade 38 ligt in de bestemmingsplannen "Parapluherziening parkeernormering Rijswijk en "Leeuwendaal, 1^e herziening" en heeft de bestemming "Woongebied" (artikel 13). De beoogde realisatie van het plan is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Leeuwendaal, 1^e herziening. Om de gewenste ontwikkeling van het perceel in juridisch-planologische zin mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen. In het voorliggende document, de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging van het project

Het projectgebied ligt in het noordoosten van Rijswijk en maakt deel uit van de wijk Leeuwendaal. De locatie aan de Geestbrugkade 38 is kadastraal bekend onder 'Gemeente Rijswijk ZH, sectie D, nummers 4602 en 6442' en is ca. 1.060 m² groot.

Het plangebied wordt begrensd door een bedrijfspand in het noorden, de Geestbrugkade (tevens gemeentegrens met Den Haag) in het oosten, een appartementencomplex in het zuiden en (achter)tuinen behorend bij de woningen aan de Frederiklaan in het westen.

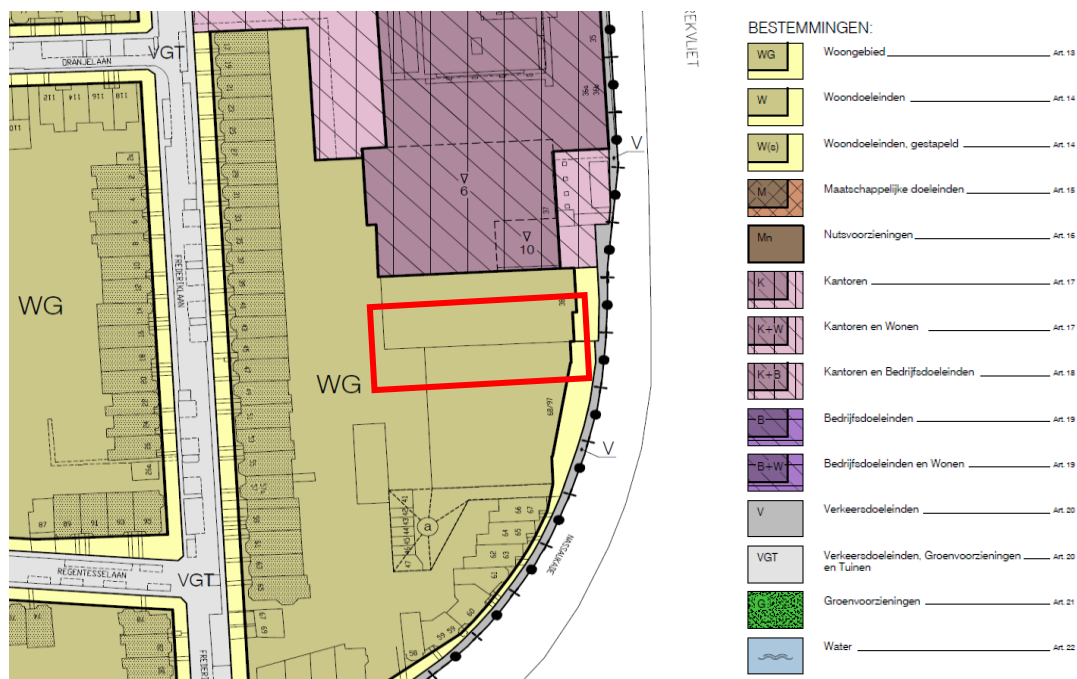


Figuur 1, Locatie plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de kavel geldt momenteel het bestemmingsplan “Parapluherziening Parkeernormering Rijswijk” dat op 12 juni 2018 door de gemeente Rijswijk is vastgesteld. In de Parapluherziening Parkeernormering Rijswijk staat dat een omgevingsvergunning alleen kan worden toegekend indien voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2011. In hoofdstuk 2.3 komt de realisatie van de parkeervoorziening in het plan nader aan de orde.

Tevens geldt ter plaatse van de kavel het bestemmingsplan “Leeuwendaal 1^e Herziening. De beheersverordening is op 4 november 2008 vastgesteld door de raad van de gemeente Rijswijk en op 24 december 2008 onherroepelijk geworden. Het perceel aan de Geestbrugkade 38 heeft als bestemming “Woongebied” (WG) als bedoeld in artikel 13 van de bijbehorende planvoorschriften. Ter plaatse zijn woonhuizen (al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep) toegestaan. Daarbij zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, woonstraten, paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.



Figuur 1. Uitsnede bestemmingsplan "Leeuwendaal, eerste herziening" (2008), met ligging plangebied

Op grond van artikel 4 van de voorschriften mogen de bebouwingsgrenzen worden overschreden door stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken. Voorwaarde is wel dat de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang dat in de planvoorschriften een bepaling is opgenomen (artikel 13, lid 3, onder b) waarin is voorgeschreven dat het aantal woningen binnen de bestemming, zoals aanwezig tijdens de ontwerp ter visielegging van het bestemmingsplan, niet mag worden vergroot. De bouwregels bieden met andere woorden geen ruimte voor een uitbreiding van het aantal woningen.

In het geldende bestemmingsplan is tevens een 'Beschrijving in hoofdlijnen' (artikel 12) opgenomen. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader voor de toepassing van de in de voorschriften opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, het stellen van nadere eisen en voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Belangrijkste doelstelling is om de huidige historische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van het plangebied vast te leggen en te behouden, en waar nodig te kunnen versterken. Versterking van de woonfunctie krijgt hierbij de nadruk.

Specifiek voor het gebied aan de Geestbrugkade wordt aangegeven dat er een zekere grootschaligheid is, waarbij is afgeweken van de traditionele verkavelingsvorm van wonen aan de straat. Uitgangspunt is het herstel en behoud van de architectonische en stedenbouwkundige eenheid binnen het gebied, en is het beleid er op gericht opslag in de buurt tegen te gaan. Daarbij wordt gestreefd naar vermindering van hinder van de aanwezige bedrijven.

1.3.1 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

De voorliggende plannen in het kader van de herontwikkeling van het terrein aan de Geestbrugkade 38 zijn in strijd met artikel 13, lid 3, onder b van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Leeuwendaal, eerste herziening' waarin is voorgeschreven dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Reden is dat op het betreffende perceel ten tijde van de ontwerp ter visielegging van het bestemmingsplan geen woningen (meer) aanwezig waren.

1.4 Procedure

Het plan valt onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt de omgevingsvergunning verleend wanneer de procedure succesvol verlopen wordt. Deze procedure betreft de uitgebreide Wabo procedure waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is.

1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis van de wijk waarin de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd. Ook geven wij in deze hoofdstuk een omschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en het plan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante, bestaande beleid op zowel rijks, provinciaal-, regionaal- als gemeentelijk niveau. Daarna is de beoogde woningbouwontwikkeling in hoofdstuk 4 getoetst aan diverse milieuaspecten en randvoorwaarden. Tot slot is in hoofdstuk 5 en 6 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van de wijk Leeuwendaal gegeven waar het projectgebied zich in bevindt. Ook wordt ingegaan op de huidige situatie waarin onderwerpen zoals verkeer, parkeren en groen worden beschreven. Ten slotte wordt een beschrijving gegeven van het plan.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De wijk Leeuwendaal wordt globaal begrensd door twee grote verkeersaders (de Haagweg en de Geestbrugweg) en twee waterstromen (Rijn-Schiekanaal en de Trekvljet). Deze wordt ook wel De Delftsche Vliet genoemd. Stedenbouwkundig is Leeuwendaal op hoofdlijnen in twee delen te splitsen: een kleine, voornamelijk in de 18e en 19e eeuw ontwikkelde strook lintbebouwing van industrie en woonhuizen langs de Trekvljet, en een woonwijk die in het begin van de 20ste eeuw is aangelegd volgens de tuinstadgedachte. De vroegere grenslijn met Voorburg was tot 1826 op de lijn Frederiklaan/ Penninglaan aanwezig als waterloop. Hier is een tweedeling van de buurt zichtbaar. Op de overgang van beide gebieden is in 1989 de kleine nieuwbouwlocatie Dillenburg gebouwd.

In de 17e en 18e eeuw werd het buitenhuis Leeuwendaal gebouwd op de ruïnes van het klooster Onze Lieve Vrouwe van Nazareth. Omstreeks 1900 kocht een projectontwikkelaar de grond van de buitenplaats om er een woonwijk aan te leggen. Het stratenplan van Leeuwendaal is grotendeels volgens het uitbreidingsplan van architect Mutters uitgevoerd. Uitzonderingen op het plan zijn de Dillenburglaan, en het gebied ten zuiden / zuidwesten van de Regentesselaan.

In het oostelijk deel van Leeuwendaal werd een parkachtige villawijk gebouwd in een combinatie van 19e eeuwse Neostijlen. De bouwmassa's zijn ten opzichte van elkaar vaak iets versprongen geplaatst, waardoor er levendige gevelwanden zijn ontstaan. Tussen 1906 en 1908 werd het deel tussen de Leeuwendaallaan, Regentesselaan en Mauritslaan aangelegd. De architectuur heeft hier in mindere mate de kenmerken van de Art Nouveau, dan de panden van vóór 1906.

Het stratenplan van het meest zuidelijke deel van de wijk, tussen Haagweg, Regentesselaan en Nassaukade, werd pas in 1923 aanbesteed. In de architectuur en in het stratenplan van dit gedeelte van de wijk is een duidelijke versobering en verstrakking waarneembaar. Er zijn overeenkomsten met de toegepaste architectuur in het gelijktijdig gebouwde Cromvliet en de Bomenbuurt.

Leeuwendaal is de eerste bewust geplande uitbreidingswijk van Rijswijk. Het kan getypeerd worden als een monumentaal stedenbouwkundig plan, waarbij het accent ligt op het totaalconcept van stratenpatroon, gevelwanden, bestrating en groen. Het individuele pand is enigszins aan het ontwerp ondergeschikt gemaakt. De panden hebben een ambachtelijke en zorgvuldige detaillering en de wijk kent een ruime opzet. Hoewel het openbaar gebied en de straatprofielen nu vaak verre van ruim van opzet zijn.

Het hoofdmotief wordt gevormd door de tuinstadgedachte: een landelijke sfeer in een stedelijke omgeving. De straten werden geprojecteerd rond de vierkante kavel, waarop het buitenhuis Leeuwendaal stond. De resterende dienstgebouwen van de buitenplaats werden op onopvallende wijze ingebouwd op achtererven van de nieuwe panden. Een flatgebouw heeft de plaats van het vroegere buitenhuis ingenomen. Van het vroegere klooster zijn geen zichtbare sporen meer in de wijk aanwezig.

2.2 Huidige situatie

Ruimtelijke kenmerken

Het projectgebied ligt aan de Geestbrugkade 38 en is ca. 1060 m² groot. Op de betreffende gronden is geen bebouwing (meer) aanwezig, mede als gevolg van een bodemsanering die tussen 2002 en 2006 heeft plaatsgevonden.

Zoals reeds aangegeven is er aan de Geestbrugkade door de ligging aan het water van oudsher een combinatie van bedrijven en woningen aanwezig. Hierdoor vormt de bebouwing langs de

Geestbrugkade een gevarieerd beeld van afwisselend kleinschalige- en grootschalige bebouwing, zowel in bouwhoogte als in omvang (bouwwolume). Doordat de gebouwen in verschillende perioden gebouwd zijn, zijn er ook verschillende architectonische stijlen aanwezig waarmee het gedifferentieerde beeld wordt versterkt.

Direct ten noorden van het plangebied is een bedrijfspand behorend bij groothandel Concreetdesign. aanwezig. Deze onderneming verkoopt aan zakelijke en particuliere klanten. De vestiging op Geestbrugkade 37B is met name een verkooppunt.

De bebouwing (begin 20e eeuw) bestaat uit twee bouwlagen met een kap en beslaat bijna het gehele perceel. Direct ten zuiden van het plangebied is een appartementencomplex aanwezig. Het gebouw is aan het eind van de vorige eeuw opgericht en bestaat uit 5 bouwlagen. Net als alle andere gebouwen aan de Geestbrugkade is ook dit gebouw op de openbare weg en het aangrenzende water (Trekvlief) georiënteerd. Doordat het appartementencomplex in de bocht van de Geestbrugkade is gesitueerd, wijkt de rooilijn van dit gebouw af ten opzichte van de rooilijn van de nabijgelegen bebouwing.



Het plangebied grenst in het westen aan de (achter)tuinen behorend bij de woningen aan de Frederiklaan in het westen. Deze eengezinswoningen zijn in de vorm van een lang woonblok gebouwd en bestaan in hoofdzaak uit twee bouwlagen, variërend met of zonder kap.

Groenstructuur

Ter hoogte van het plangebied is aan de zijde van het water een groenstrook aanwezig. Deze groenstrook vormt een uitloper van de groenstrook en bijbehorende bomenrij aan de Nassaukade. Aan de Geestbrugkade, vanaf het plangebied in noordelijke richting, ontbreken dergelijke groenvoorzieningen. De groenstructuur nabij het plangebied wordt verder vooral bepaald door het park Hoekenburg aan de overzijde van de Trekvlief, alsook de achtertuinten van de woningen aan de Frederiklaan.

2.3 Ontwikkeling

Programma

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit het oprichten van een appartementengebouw met 13 appartementen, de realisatie van bergingen en een parkeergarage ten behoeve van de toekomstige bewoners. Er wordt ruimte gereserveerd voor in totaal 26 parkeerplaatsen. Hiermee voorziet het plan geheel in parkeren op eigen terrein.

Het appartementengebouw is ontsloten via de Geestbrugkade. De bergingen aan de achterzijde van de kavel zijn door middel van een entree via het appartementengebouw bereikbaar.

Het nu voorliggende plan wijkt qua programma niet af van het plan uit 2008 en 2014, maar is wel wat betreft het aantal bouwlagen en aantal woningen gereduceerd en op ondergeschikte delen (vormgeving, ontwerp) gewijzigd.

Stedenbouwkundige inpassing

Het bouwplan bestaat uit een appartementengebouw in 5 bouwlagen. Onder maaiveld (niveau -1) ligt de parkeervoorziening. Daarboven zijn 5 bouwlagen met in totaal 13 appartementen. Het dak van de bovenste etage heeft een kapvorm. Het appartementengebouw is aan de voorzijde voorzien van balkons. Aan de achterzijde zijn de woningen via een galerij toegankelijk. Het appartementengebouw grenst aan de achterkant aan een collectief omsloten buitenruimte. Op dit terrein bevindt zich een trappenhuis dat de verdiepte parkeergarage verbindt met het appartementengebouw. Het trappenhuis is ook bereikbaar vanaf de collectieve buitenruimte.

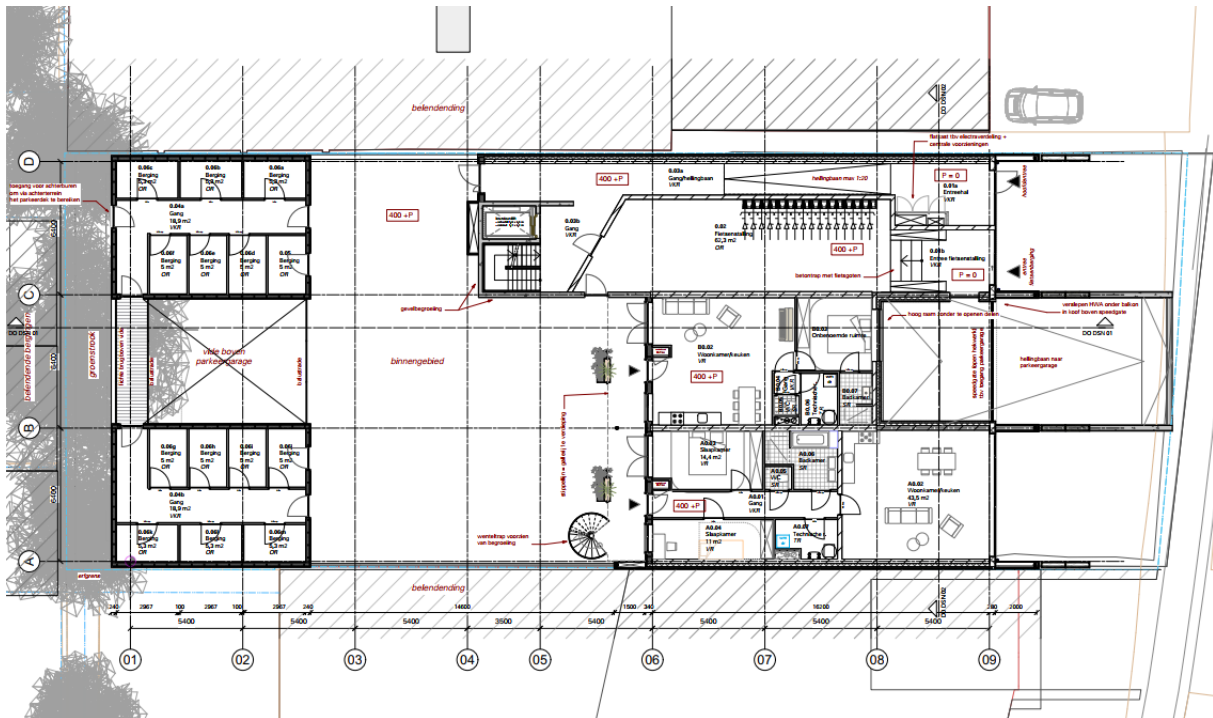
In 2014 is door Kuiper Compagnons, in opdracht van de gemeente Rijswijk, een visie opgesteld voor de locatie Geestbrugkade 38. Deze visie geeft inzicht in de aanvaardbare bouwmassa op deze locatie. Het college heeft deze visie in 2014 aangemerkt als uitgangspunt voor een nieuwe ontwikkeling op deze locatie. Het voorliggende plan is qua massaliteit ondergeschikt aan het stedenbouwkundig accent en past binnen deze visie.

De bergingen zijn via de parkeergarage en het appartementen gebouw toegankelijk en vormen met het appartementengebouw qua materialisatie en architectuur een eenheid.

Met de realisatie van het plan wordt het open gebied (gat) tussen het bedrijfsgebouw aan de Geestbrugkade 37 en het reeds bestaande appartementengebouw opnieuw ingevuld en wordt de stedenbouwkundige structuur aan de Geestbrugkade hersteld.

Bovendien wordt invulling gegeven aan het beleid van de gemeente om te streven naar het behoud en versterking van de woonfunctie aan de Geestbrugkade.

In bijgaande figuren is de beoogde ontwikkeling weergegeven (bron: Bureau Kroner Architecten)



Figuur 2. Plattegrond plan



Figuur 3. Gevelaanzicht appartementengebouw



Figuur 5. Overzicht impressie plan met bergingen op achterzijde

Verkeer en parkeren

Zoals opgenomen in de "Nota Parkeernormen, gemeente Rijswijk" geldt voor de voorgenomen ontwikkeling een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In deze normering is 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers opgenomen.. In totaal moeten er dus 19,5 parkeerplaatsen voor de bewoners en 3,9 parkeerplaatsen voor de bezoekers aanwezig zijn. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen hierbij gerealiseerd te worden in de openbare ruimte, op de openbare weg of voor het openbaar verkeer toegankelijke ruimte in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling.

De entree van het nieuwe gebouw is aan de zijde van de Geestbrugkade gesitueerd. Direct ten zuiden daarvan is de hellingbaan naar de verdiepte parkeervoorzieningen geprojecteerd. Deze zijn in dit kader direct onder het nieuwe woongebouw beoogd. Hier wordt ruimte gereserveerd voor 24 parkeerplaatsen. Op het aangrenzende achter terrein is ruimte gereserveerd voor 14 bergingen. Het bijbehorende dak van deze bergingen wordt groen afgedekt. Verder zijn voor het gebouw 2 langspaarvakken beoogd. Hiermee worden met deze ontwikkeling in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In totaal zijn 21 parkeerplaatsen voor bewoners en de overige 5 parkeerplaatsen voor bezoekers bestemd. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling geheel aan de parkeernormen van de gemeente Rijswijk. Zie ook Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk, H5: Parkeernormen voor wonen.

Met betrekking tot het uitvoeren van de uit/inrit van de parkeergarage naar de openbare weg hanteert de gemeente Den Haag een aparte vergunning. Om ervoor te zorgen dat de uitrit herkenbaar en geschikt is, worden er onder meer specifieke eisen aan gebruikte materialen worden gesteld.

Daarnaast staan in de onderstaande tabel maatregelen die, conform het advies van de Veiligheids-regio Haaglanden, genomen worden voor het beperken van de risico's in de parkeergarage.

Daarbij is een inschatting opgenomen van de bijdrage die elke maatregel kan leveren aan de risicobeperking van een bepaald scenario.

		Scenario's		
		Dagelijkse scenario's	Transport gevaarlijke stoffen	
		Zoals brand en wateroverlast	Meest waarschijnlijke scenario 'lekkage'	Ergst denkbaar scenario 'vrijkomen volledige inhoud (tank)wagen met giftige vloeistof'
Geadviseerde maatregelen	Effect reducerende maatregel			
	A. Afschakelbare ventilatie	+	+	++
	Maatregelen t.b.v. zelfredzaamheid			
	B. Voorbereiding interne organisatie	+	+	++
	C. Risicocommunicatie	+	+	++

Legenda:

++ = zeer positief effect op verlaging risico; + = positief effect op verlaging risico; 0 = geen effect op risico

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen de belangrijkste beleidsaspecten voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied aan de orde. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1) provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en milieu

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Uitgangspunt is het

‘decentraal, tenzij’ principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een stedelijke regio waar sprake is van een concentratie van (economische) topsectoren. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in deze stedelijke regio's is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen. Voor het plangebied is daarom van belang dat de hier aanwezige woningen aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Hiertoe dienen locaties voor herstructurering en transformatie zoveel mogelijk te worden benut. Dit om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. Het bouwplan aan de Geestbrugkade 38 past goed binnen dit beleidsuitgangspunt.

3.1.2 Ladder van stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Verder moet de Laddertoets alleen uitgevoerd worden wanneer een beoogde ontwikkeling “nieuw” is.

Het plan om 13 woningen aan de Geestbrugkade 38 te realiseren valt binnen de voorwaarden om aan de Ladder van stedelijke ontwikkeling te voldoen.

Dan moet er gekeken worden of er behoefte is voor de beoogde ontwikkeling in omgeving. In de woonvisie van de gemeente Rijswijk staat dat er een behoefte is om de woningvoorraad te laten groeien, in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht. Dit moet zo veel als mogelijk in bestaand stedelijk gebied gebeuren. Het plan aan de Geestbrugkade 38 voldoet aan de groei van de woningvoorraad en ligt in bestaand stedelijk gebied. De Ladder van stedelijke ontwikkeling is daarmee geen belemmering voor het project.

3.2 Provinciaal beleid

Sinds 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Met de Omgevingsvisie sorteert de provincie Zuid-Holland voor op de Omgevingswet. Het brengt verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid. De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen en voldoet daarmee aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening:

- De provinciale ruimtelijke structuurvisie
- Het milieubeleidsplan
- Het regionale waterplan
- Het verkeers- en vervoersplan
- De natuurvisie

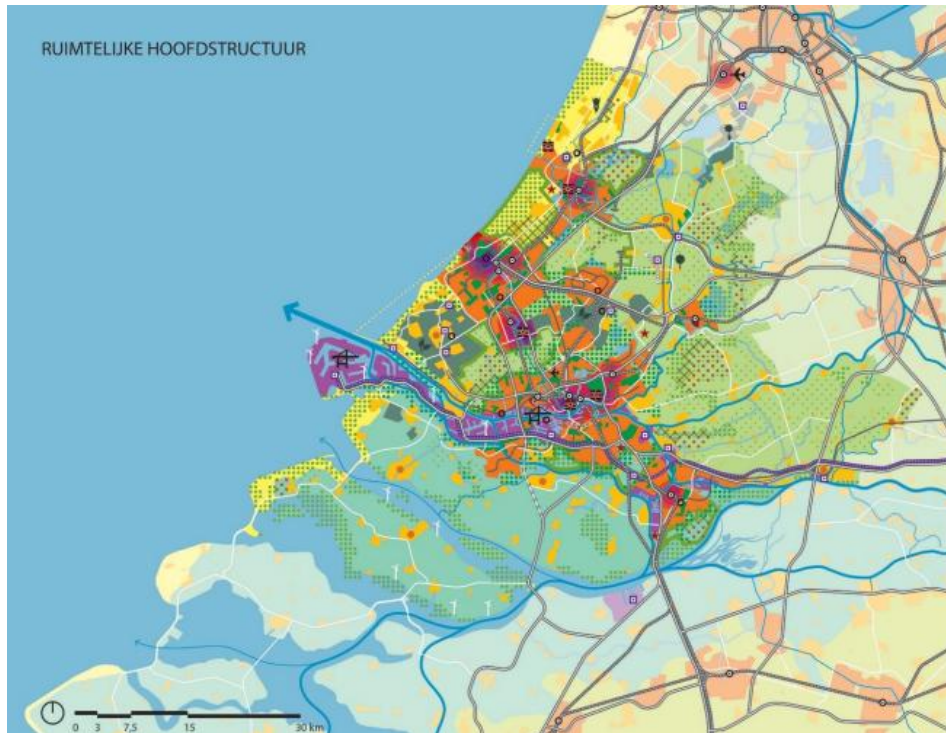
In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: ‘Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.’

In de figuur op de volgende pagina is een uitsnede van de functiekaart van de Provinciale Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is in zijn geheel aangewezen als ‘stedelijke agglomeratie’. Het plangebied is tevens aangewezen vlakbij gebieden met Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Met name in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer wordt een intensivering van het stedelijk gebied voorgestaan. Deze benadering beperkt het stedelijk ruimtebeslag, stimuleert de benutting van het openbaar vervoer en vergroot het draagvlak van voorzieningen in het stedelijk gebied.

Conclusie

Het bouwplan aan de Geestbrugkade 38 past goed binnen de beleidsuitgangspunt van de provinciale Omgevingsvisie.



Legenda

- | | |
|---|---|
| Stedelijke agglomeratie | (Boven)regionaal HOV-net |
| Stedelijk centrumgebied | Ontbrekende schakel (boven)regionaal HOV-net |
| Stedelijke dynamiek | (Inter)nationaal wegennet |
| Kern | Ontbrekende schakel (inter)nationaal wegennet |
| Regiokern | (Boven)regionaal wegennet |
| Havenindustriële complex | Ontbrekende schakel (boven)regionaal wegennet |
| Glasuinbouwgebied | (tracé indicatief) |
| HOV knooppunt | (Inter)nationaal vaarwegennet |
| Logistiek overslagpunt | (Boven)regionaal vaarwegennet |
| Science Park | Betuwelijn |
| Kenniscentrum | Kustlandschappen |
| Mainport Rotterdam | Veenlandschappen |
| Greenport Westland Oostland | Rivierdeltalandschappen |
| Greenport Boskoop | Water (zoet/zout) |
| Greenport Bollenstreek | Studiezone kustontwikkeling |
| Greenport Aalsmeer | Natuurgebied |
| Stedelijke ontwikkelingsruimte van bovenreg. belang | Recreatiegebied |
| Luchthaven | Belangrijk weidevogelgebied |
| Grootchalige locaties windenergie | Kroonjuweel cultureel erfgoed |
| (Inter)nationaal HOV-net | Groene buffer |
| | Stedelijk groen |

3.3 Regionaal beleid

Regionaal structuurplan

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.

Tien centrale investeringsprojecten:

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. De drie gebiedsontwikkelingen zijn:

1. de Internationale Zone uitbouwen, in het bijzonder het World Forum in Den Haag tot hart van de World's Legal Capital;
2. een internationaal profiel voor Nieuw Binckhorst;
3. doorgroei van het Technologisch Innovatief Complex in Delft.

De zeven dragende projecten zijn:

1. dynamiek en innovatiekracht in de Greenport Westland-Oostland;
2. verrijken van het leisure- en (top)sportaanbod voor toeristen en recreanten;
3. anticiperen op de veranderingen in het klimaat en verkleinen van de bijdrage van Haaglanden aan klimaatveranderingen;
4. mobiliteit duurzaam ontwikkelen;
5. groene landschappen versterken, verbinden en ontsluiten;
6. herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken;
7. herstructurering en intensiever gebruik van bedrijventerreinen.

De ambitie van het RSP is zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren binnen de invloedssfeer van de Stedenbaanstations en de haltes van RandstadRail en tramlijnen. Dat vraagt om herstructurering en intensivering van het ruimtegebruik op deze locaties. Deze strategie ontziet het groen en glas, zorgt voor ruimte voor water en versterkt het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer.

De beoogde herontwikkeling aan de Geestbrugkade past binnen het beleidsuitgangspunt van herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken. Bovendien staat de realisatie van het bouwplan de overige dragende projecten niet in de weg.

Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De Woonvisie verwoordt de regionale ambities van de samenwerkende gemeenten in de stadsregio Haaglanden. Hierbij wordt onder andere ingezet op 5000 kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad van de regio Haaglanden toe te voegen. De beoogde woningbouwontwikkeling aan de Geestbrugkade, waarbij in totaal 13 woningen worden gebouwd past binnen deze visie.

Regionale Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan is een uitwerking van het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020. Hierin wordt benadrukt welke verschillende functies de groengebieden voor de bewoners en voor de natuur vervullen. Groene gebieden zijn een belangrijke succesfactor voor een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en inwoners. Gebieden van regionale betekenis komen aan de orde, waaronder de grote landschapsparken en de duinen. Ook gaat het plan in op de stadsrandparken en de onderlinge verbindingen, de 'groen-blauwe aders'. Groen heeft een waarde en een functie voor gezondheid, ontspanning, duurzaamheid, natuur, economie en recreatie en toerisme. Het stadsgewest wil met het Groenbeleidsplan een extra stimulans geven aan de uitvoering van projecten.

Voor het aanjagen van de uitvoering worden twee nieuwe beleidsinstrumenten voorgesteld:

- het uitvoeringsprogramma, een programma van concrete regionale uitvoeringsprojecten;
- het Regionale Groenfonds; een door gemeenten en partners gevoed fonds dat de nodige financiële prikkels kan geven.

Het bouwplan aan de Geestbrugkade 38 staat de beleidsinstrumenten van het regionale groenbeleidsplan niet in de weg.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie gemeente Rijswijk Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk 2015-2025

In de woonvisie van de gemeente Rijswijk zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2025 beschreven. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de stad maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Rijswijk het best kan inspelen op de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede woningen en onderscheidende woonmilieus voor huidige en toekomstige generaties. Het wensbeeld van de gemeente Rijswijk is:

Een vertrouwd stedelijk woonklimaat in een gemeente met groen, duurzaamheid en sociaal karakter. Hierbij is het goed wonen voor jong en oud, omdat de gemeente een gedifferentieerd aanbod heeft van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus. Dit in combinatie met een breed voorzieningenaanbod maakt Rijswijk een prettige stad om te wonen, werken en te recreëren.

Bij dit wensbeeld heeft de gemeente 4 pijlers voor het woonbeleid vastgesteld:

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

Dit zijn de speerpunten waarop de gemeente in de komende jaren sterk gaat inzetten om het wonen in Rijswijk aantrekkelijk te houden en waar mogelijk te versterken.

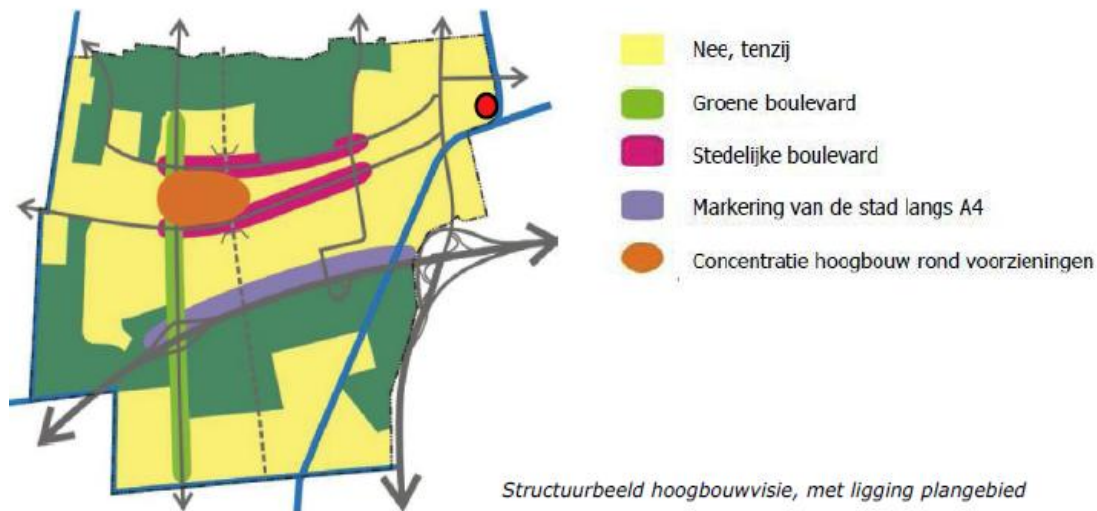
Het voorliggende plan past met de realisatie van 13 woningen in het appartementengebouw binnen deze visie. Met deze ontwikkeling wordt de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de woningvoorraad bevorderd. Tevens hebben de drie grondgebonden woningen als doelgroep: "starters op de woningmarkt". Hierdoor zorgt het plan voor een groter aanbod aan betaalbare woningen binnen de gemeente Rijswijk.

Hoogbouwvisie

In de Hoogbouwvisie is aangegeven dat toekomstige hoogbouw een meerwaarde van kwaliteit, beleving en duurzaamheid moet opleveren.

Om structuur aan te brengen en te behouden in de Rijswijkse hoogbouw is er in de visie bovendien voor gekozen om de gelaagde opbouw te accentueren. Hoogbouw wordt geconcentreerd aan de belangrijke structuur dragende lijnen van de 'centrale stad' en op één concentratieplek (centrumstedelijk Stationsgebied). De concentratie van hoogbouw langs deze lijnen en op deze plekken impliceert dat in alle andere gebieden (nieuwe) hoogbouw ongewenst is. Hoogbouw in deze gebieden is uitsluitend toegestaan als daar vanuit de locatie of de functie een zeer bijzondere aanleiding voor is: het 'nee-tenzij' principe. Dit laatste is ook op het bouwplan aan de Geestbrugkade 38 van toepassing.

Met de realisatie van het appartementengebouw wordt het open gebied (gat) tussen het bedrijfsgebouw aan de Geestbrugkade 37 en het reeds bestaande appartementengebouw opnieuw ingevuld en wordt de stedenbouwkundige structuur aan de Geestbrugkade weer hersteld.



Het bouwplan gaat uit van een gebouw in 5 bouwlagen waarbij de maximale bouwhoogte op ca. 15 meter uitkomt. Daarbij wordt aangesloten bij de hogere bouwhoogte van het reeds bestaande appartementengebouw aan de Geestbrugkade. Bovendien wordt een relatief hoge bouwhoogte op de planlocatie ruimtelijk aanvaardbaar geacht omdat daarmee invulling gegeven kan worden aan de accentuering en begeleiding van het aangrenzende water. De Trekvliet en het Rijn-Schiekanaal komen ten zuidoosten van het plangebied samen en vormen daarmee een aantrekkelijk element. Door de hoogbouw wordt dit 'waterknooppunt' verder benadrukt.

Stadsvisie 2030

Met de Stadsvisie 2030 laat de gemeente Rijswijk zien hoe Rijswijk er in 2030 uit moet komen te zien. De focus wordt in deze Stadsvisie gelegd op 3 pijlers: sociaal, economisch en ruimtelijk. Vooral de ruimtelijke pijler is aan de orde in deze ruimtelijke onderbouwing. Rijswijk moet een stad zijn waar ontspannen wordt gewoond. Dit houdt in dat het groen altijd in de buurt is. Verder komt er een gevarieerde woningvoorraad, zodat zowel starters, jonge gezinnen als 1- en 2 persoons huishoudens prettig kunnen wonen in Rijswijk. Om het groen, en daarmee de ontspannen sfeer, te behouden, worden woningen gebouwd in al bebouwde gebieden.

Het voorliggende plan voorziet in de behoefte aan een gevarieerd woningaanbod door verschillende soorten woningen binnen 1 gebouwencomplex te realiseren. Het plan draagt hierdoor positief bij aan de sociale en ruimtelijke pijler van de Stadsvisie 2030.

Groenbeleidsplan 2010-2020

Rijswijk heeft een groen imago en is een groene woon- en werkstad midden in de Haaglanden. Om dit te waarborgen is het Groenbeleidsplan 2010 – 2020 opgesteld. Rijswijk biedt ruimte aan groene gebieden die ook belangrijk zijn in de regionale groenstructuur. In het noorden ligt de landgoederenzone en in het zuiden de stadsparkzone. Door de bebouwde kom van Rijswijk lopen meerdere groene aders, die in de vorm, omvang en uiterlijk sterk van elkaar verschillen. Zo zijn er de bomenlanen, oude buitenplaatsen, wijkparken, buurtgroen, begraafplaatsen, verbindingzones, binnentuinen, losse groenelementen en monumentale bomen. Deze groene aders verbinden de landgoederenzone en de stadsparkzone met elkaar en met de stad Rijswijk. Dat is belangrijk, want het groen brengt Rijswijk de prettige leef-, woon- en werkomgeving en het zorgt voor een gezond klimaat in de stad.

De ontwikkeling van het woningbouwcomplex met 13 woningen staat het behoud van het groen in Rijswijk dan ook niet in de weg. Op basis van het groenbeleidsplan 2010 – 2020 is dan ook geen bezwaar op de ontwikkeling.

structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020

De structuurvisie Mobiliteit moet ervoor zorgen dat de mobiliteit in en rondom Rijswijk goed gewaarborgd is. Het gaat hier niet alleen om de bereikbaarheid, maar ook om de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de stad. Dit zijn dan ook de 3 speerpunten binnen de structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020. De beoogde ontwikkeling heeft weinig invloed op de mobiliteit van Rijswijk. De invloed die er is zit het in het vervoer naar de nieuwe woningen aan de Geestbrugkade 38 en in het parkeren. Wat betreft het vervoer naar de nieuwe woningen zal de bereikbaarheid niet in het geding komen. Niet alleen gaat het om slechts 13 woningen, maar ook de bereikbaarheid van de Geestbrugkade is al goed. Met de oprit naar de A4/ A13 en de vele Openbaar vervoer stations in de nabijheid heeft het toevoegen van 13 nieuwe woningen geen tot weinig mobiliteitsproblemen tot gevolg.

Wat betreft het parkeren zorgt dit plan voor haar eigen parkeervoorziening. Hierdoor blijft ook de leefbaarheid op het gebied van mobiliteit onveranderd binnen de gemeente.

Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk 2011

Zoals opgenomen in de “Nota Parkeernormen, gemeente Rijswijk” geldt voor de voorgenomen ontwikkeling een parkeernorm van **1,8 parkeerplaatsen per woning. In deze normering is 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers opgenomen..** In totaal moeten er dus 19,5 parkeerplaatsen voor de bewoners en 3,9 parkeerplaatsen voor de bezoekers aanwezig zijn. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen hierbij gerealiseerd te worden in de openbare ruimte, op de openbare weg of voor het openbaar verkeer toegankelijke ruimte in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling.

De entree van het nieuwe gebouw is aan de zijde van de Geestbrugkade gesitueerd. Direct ten zuiden daarvan is de hellingbaan naar de verdiepte parkeervoorzieningen geprojecteerd. Deze zijn in dit kader direct onder het nieuwe woongebouw beoogd. Hier wordt ruimte gereserveerd voor 24 parkeerplaatsen. Op het aangrenzende achter terrein is ruimte gereserveerd voor 14 bergingen. Het bijbehorende dak van deze bergingen wordt groen afgedekt. Verder zijn voor het gebouw 2 langsparkeervakken beoogd. Hiermee worden met deze ontwikkeling in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In totaal zijn 21 parkeerplaatsen voor bewoners en de overige 5 parkeerplaatsen voor bezoekers bestemd. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling geheel aan de parkeernormen van de gemeente Rijswijk. Zie ook Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk, H5: Parkeernormen voor wonen.

4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Luchtkwaliteit

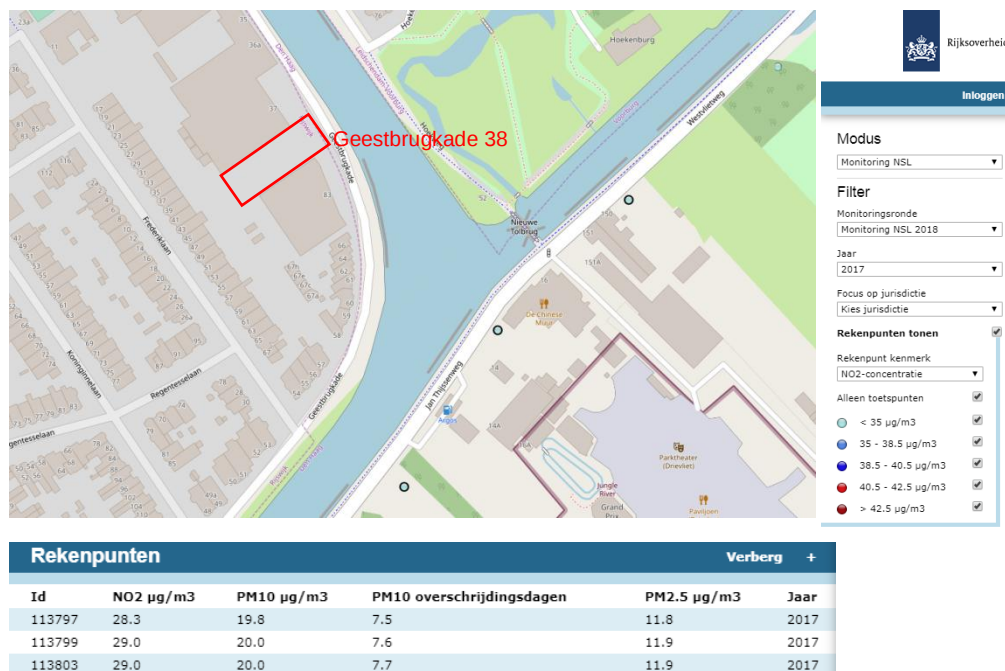
Op grond van de Wet milieubeheer dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Wet luchtkwaliteit. Een ruimtelijke ontwikkeling mag volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsbeleid Luchtkwaliteit (NSL);
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorliggende ontwikkeling van 13 woningen in dit plan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO₂ (stikstof), PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (zeer fijn stof) bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Op figuur 7 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de Jan Thijssenweg weergegeven voor het peiljaar 2017



Figuur 6. Overzicht concentraties, NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2017. Bron: NSL-monitoringstool

Uit figuur 7 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ ter hoogte van het projectgebied op maximaal 29 µg/m³ ligt. De waarde voor PM₁₀ ligt op maximaal 20 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} ligt op maximaal 11,9 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m³ wordt niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze

stoffen zullen dalen, waardoor op termijn geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bouwplan.

4.2 Geluid

Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen. Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

Met betrekking tot de herontwikkeling van het gebied aan de Geestbrugkade 38 is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer en de geluidsbelasting van het bedrijfspand aan de Geestbrugkade 37 van toepassing.

Wegverkeer

Op basis van artikel 74 van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur-gebieden. De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en of de weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximaal toelaatbare geluidbelasting houdt de Wgh rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen. In het kort komt het er op neer dat het gebied binnen de bebouwde kom behoort tot het stedelijke gebied, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, dat gelegen is binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. In het laatste geval en voor de situatie buiten de bebouwde kom gelden de normen die van toepassing zijn op het buitenstedelijke gebied. Een hoofdweg is, conform deze definitiebepaling van de Wgh, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

Toetsing van de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde vindt plaats in geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemming in een zone van een weg of de aanleg of reconstructie van een weg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt in dit geval 48 dB.

Het projectgebied ligt in de geluidzone van de Jan Thijssenweg/Westvlietweg, gelegen aan de overzijde van het Rijn-Schiekanaal.

Bovendien ligt het projectgebied aan de Geestbrugkade. Deze weg kent een snelheidsregime van 30 km/uur en heeft op grond van de Wgh geen geluidzone. Desalniettemin geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij dergelijke wegen wel aangetoond moet kunnen worden dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Daarbij worden de geluideisen van het Bouwbesluit gehanteerd en mag het binnenniveau van de woningen niet meer dan 33 dB bedragen.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Om de uitvoerbaarheid van het bouwplan aan te tonen is door adviesbureau Alcedo bv een akoestisch onderzoek conform Standaard rekenmethode II (SRMII) van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage (nr.1) bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Situatie projectgebied

Hieronder is de geluidbelasting vanuit de omliggende wegen weergegeven:

Jan Thijssenweg/Westvlietweg (50 km / uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Jan Thijssenweg/Westvlietweg bedraagt ten hoogste 41 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Frederiklaan (15 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Frederiklaan bedraagt ten hoogste 21 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgezoneerde wegen voldaan.

Geestbrugkade/Nassaukade (30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Geestbrugkade/Nassaukade bedraagt ten hoogste 49 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgezoneerde wegen.

Akoestisch onderzoek bedrijfsactiviteiten

Om te controleren of de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan de Geestbrugkade 37 invloed heeft op het woon- en leefmilieu van de toekomstige bewoners wordt momenteel nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de bedrijfsactiviteiten wordt een geluidberekening gemaakt. Indien dit nodig is kunnen met deze uitkomsten maatregelen worden uitgewerkt voor de nieuwe woningen.

Gezien de huidige situatie met functiemenging van het bedrijf en naastgelegen woningen is het onwaarschijnlijk dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de bedrijfsactiviteiten een belemmering zijn voor de bouw van het appartementencomplex.

Conclusie

De geluidbelasting vanuit de omliggende wegen zoals de Jan Thijssenweg / Westvlietweg (41 dB) en de Frederiklaan 21 (dB) liggen ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanuit de Nassaukade bedraagt ten hoogste 49 dB. Dit is met 1 decibel hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Echter is de Nassaukade een 30 km/uur weg. De toetsing aan de Wet geluidhinder en daarmee het overwegen van maatregelen en het vaststellen van hogere waarden zijn daarom in deze situatie niet van toepassing. Het aspect wegverkeerslawaaï levert geen belemmeringen op voor het bouwplan. Ook de bedrijvigheid van de Geestbrugkade 37 levert naar verwachting geen belemmering op voor het bouwplan. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening doordat het direct grenst aan een al bestaand appartementencomplex. Het bouwplan past in het ruimtelijk beeld in dit deel van de Geestbrugkade.



4.3 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij bouwplannen, dan wel functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Bodemkwaliteitsgegevens van de locatie

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Rijswijk blijkt dat de locatie gelegen is in de zone “Dorp Noord & Zuid”. De bovengrond (0-0,5 m-maaiveld) voldoet gemiddeld aan de klasse “industrie” en de ondergrond (0,5-2,0 m-maaiveld) aan de klasse “wonen”. Voor deze zone wordt voor de bovengrond een Lokale maximale waarde gehanteerd en is grondverzet mogelijk op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Rijswijk.

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

Op en in de directe omgeving van het plangebied hebben in het verleden bedrijven met bodembedreigende activiteiten hun vestiging gehad het betroffen een brandstoffendetailhandel, textiel- en kledingreinigingsbedrijf en chemische wasserij/ stomerij aan de Geestbrugkade 31 tot en met 38. Er zijn geen ondergrondse tanks bekend.

Op en in de directe omgeving van het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken en saneringen uitgevoerd in verband met de aangetroffen verontreinigingen, herinrichting en/ of bouwplannen.

In het verleden is een sanering uitgevoerd op de locatie. Het is onbekend of de verontreiniging volledig is gesaneerd. Vermoedelijk is verontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOC) in het grondwater achtergebleven. Tijdens bodemonderzoek in 2013 zijn enkel lichte overschrijdingen met VOC in het grondwater aangetoond. Verder blijkt uit het kadastrale archief dat een kadastrale beperking op een deel van de locatie aanwezig is (deel perceel D 6442). Een kadastrale aantekening betekent een (rest)verontreiniging in de grond. Ter plaatse van dit deel is ten behoeve van het uitvoeren van het bouwplan mogelijk sprake van gebruiksbeperkingen.

Conclusie

In het kader van de voorbereidingen van het plan is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd dat in oktober 2019 een onderzoeksrapport heeft opgeleverd.

Resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

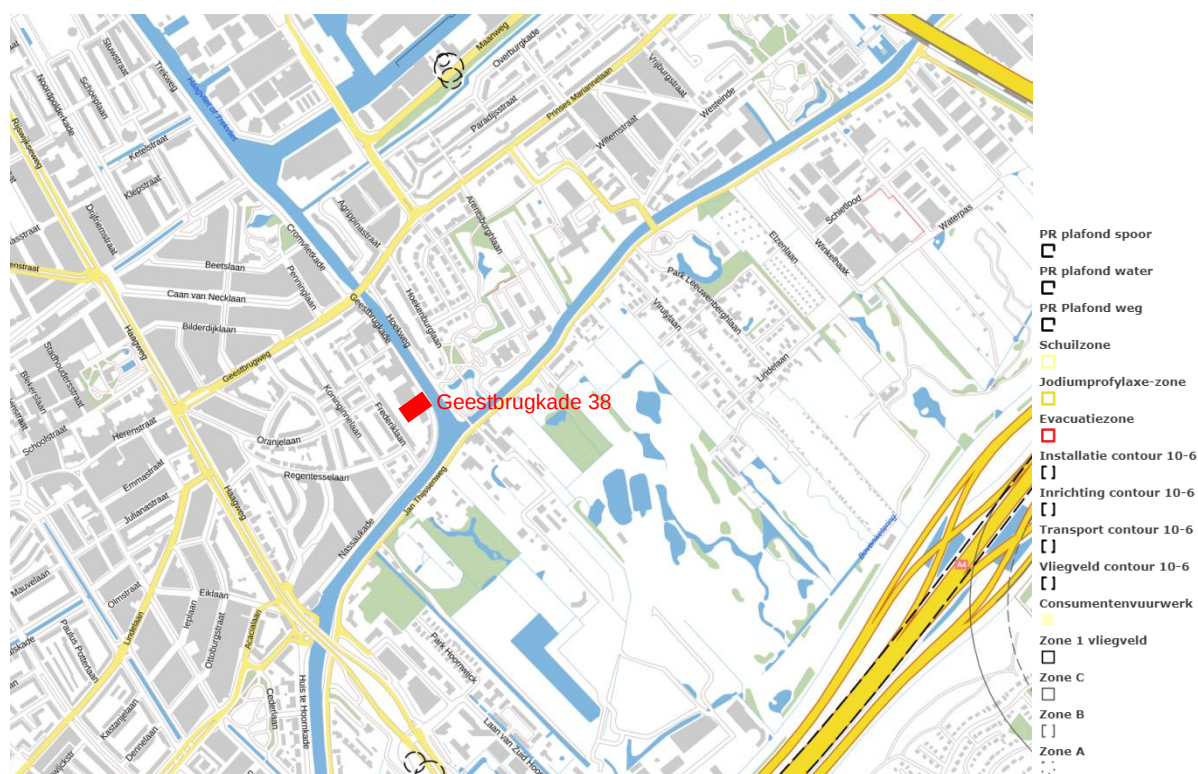
- de bodem bestaat tot op 2 meter beneden maaiveld uit zand. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 0,5 meter beneden maaiveld;
- zintuigelijk zij geen afwijkingen aan de grond aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij de bemonstering van de peilbuizen zijn zintuigelijk geen bijzonderheden aan het opgepompte water waargenomen;
- op grond van de geanalyseerde stoffen zijn in het algemeen geen verhoogde gehalten aangetroffen. In de bovengrond komen Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK's) in zeer licht verhoogd gehalte voor;
- het grondwater is enkel licht beïnvloed met barium.

Samengevat is in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De aangetroffen lichte verontreiniging legt geen beperking op aan het toekomstig terreingebruik. Vrijkomende grond kan, conform het Besluit Bodemkwaliteit, waarschijnlijk elders worden hergebruikt.

Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging als verwaarloosbaar klein beoordeeld.

4.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, waaronder de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is op basis van de risicokaart onderzocht of er relevant risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied aanwezig zijn. Het plangebied ligt op 1200 meter ten noorden van de Rijksweg A4 en op circa 1550 meter ten westen van knooppunt Ypenburg. In geval van een calamiteit kan zich een incident voordoen waarbij giftige stoffen vrijkomen. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de risicobronnen zal het groepsrisico als gevolg van de (eventuele) ontwikkelingen niet significant toe- of afnemen. Gezien de afstand van deze risicobronnen tot aan het plangebied worden de volgende maatregelen door de Veiligheidsregio



Figuur7. Uitsnede uit de risicokaart. bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

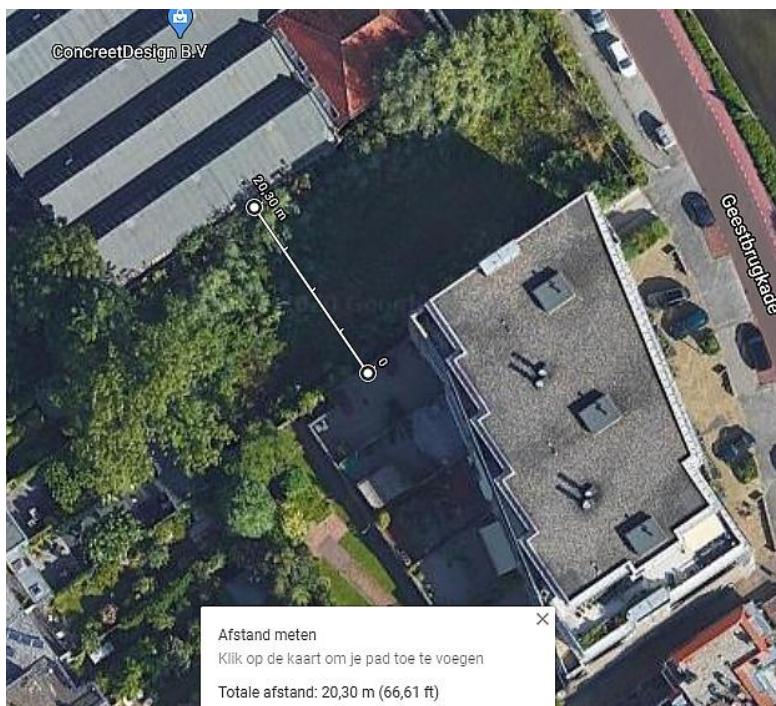
Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het bouwplan.

4.5 Milieuhinder bedrijven

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Hierbij wordt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) gehanteerd.

Het projectgebied kan op basis van de VNG-brochure worden gezien als een gemengd gebied. Functiemenging is in het geldende bestemmingsplan 'Leeuwendaal' goed terug te zien. Conform het vigerende beleid is er in het geldende bestemmingsplan voor dit gebied gekozen voor globale bestemmingen (woongebied), op grond waarvan de bestaande functiemenging wordt gerespecteerd en tegelijkertijd een verkleuring naar wonen mogelijk is.

De locatie van de groothandel aan de Geestbrugkade 37B heeft een bestemming 'Kantoren en bedrijfsdoeleinden'. Ter plaatse is de vestiging van kantoren toegestaan en bedrijven in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (met een grootste afstand van 50 meter). Grenzend aan deze locatie hebben de gronden de bestemming 'Woongebied' waar woningen zijn toegestaan. Vanwege de reeds bestaande menging van bedrijven en wonen is in de voorschriften geen aan te houden afstand voorgeschreven tussen de woonfunctie en de bedrijvigheid. In dit geval wordt dan ook niet gewerkt met richtafstanden, maar is de beoordeling op basis van de toelaatbaarheid van de menging van functies.



De keuze voor gemengde bestemmingen in het geldende bestemmingsplan blijkt ook uit de geldende bedrijfsbestemming voor Geestbrugkade nummer 32, iets verder naar het noorden. Voor deze locatie is een gemengde bestemming 'Bedrijven en Wonen en bedrijven' aangewezen, waar de woonfunctie zowel inpandig is gemengd met de bedrijfsfunctie (op de verdieping) als aanpandig (op het achterterrein). Omdat er in de voorschriften geen afstand tussen wonen en bedrijven is voorgeschreven kunnen de bestaande bedrijven langs de Geestbrugkade op grond van het geldende bestemmingsplan al te maken krijgen met inpandige of aanpandige woningen. Het geldende bestemmingsplan staat met andere woorden niet in de weg aan de vestiging van een woonfunctie aanpandig aan het aannemer- en/of installatiebedrijf op Geestbrugkade nummer 37. Het onderhavige besluit brengt daarin geen verandering en respecteert de geldende rechten.

Het beoogde appartementengebouw zal vrij van het bedrijfsgebouw komen te staan en derhalve bouwkundig worden afgescheiden van het aangrenzende bedrijfsgebouw. De bouwkundige afscheiding met het bedrijfsgebouw is nodig om het bouwplan toelaatbaar te verklaren. Bij het bedrijfsgebouw gaat het om relatief kleinschalige bedrijvigheid en productie. De laad/los activiteiten vinden in de dag periode plaats.

Los van de beoogde bouw van het onderhavige appartementengebouw zou productie en laden en lossen in de avond/nacht gelet op reeds aanwezige woningen in de nabijheid, niet aanvaardbaar zijn. Het zelfde geldt voor de inpandige activiteiten. Ook hiervoor geldt dat het bestaande bedrijf, gelet op de bestaande woningen in de directe omgeving, reeds in de huidige situatie aan een inpandige

bedrijfsvoering is gebonden. Gezien de bestaande situatie met woningen rondom het bedrijfsgebouw is het niet aannemelijk dat het bedrijf milieubelastende activiteiten uitvoert waarbij geluidsoverlast ontstaat. Naast dat het bedrijf al rekening dient te houden met geluid (in verband met de nabije woningen), moet het ook rekening houden met de stofvorming en de laad- en losactiviteiten. Eén en ander is via het Activiteitenbesluit milieubeheer ook verzekerd. Op grond van het Activiteitenbesluit moet het bedrijf zich al houden aan de milieuvorschriften uit dit besluit.

Om zeker te zijn van de toelaatbaarheid van het plan wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de invloed van de bedrijfsactiviteiten van de Geestbrugkade 37 op de nieuwe woningen te toetsen.

Verder is ook de verkeerskundige situatie acceptabel aangezien de ontsluiting van de wijk Leeuwendaal grotendeels wordt afgewikkeld via de Geestbrugkade. Deze weg kan het verkeer in dit gemengde gebied afdoende verwerken.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande en na afweging van alle betrokken belangen kan worden geconcludeerd dat groothandel Concreetdesign op Geestbrugkade nummer 37B door de beoogde ontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd omdat het al rekening heeft te houden met de bestaande woningen op korte afstand. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat op de beoogde locatie voor het nieuwe appartementengebouw aanvaardbaar is en dat de aangrenzende bedrijvigheid niet in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling van het appartementengebouw.

4.6 M.E.R.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Het onderhavige bouwplan voor het perceel Geestbrugkade 38 voorziet in het oprichten van een appartementengebouw voor 13 appartementen, in combinatie met de realisatie van een ondergrondse parkeergarage voor 26 parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van dit project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de uitkomsten van de Aerius-berekening en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen activiteiten die voorkomen op de C of D lijst van het besluit m.e.r. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten zoals deze in deze hoofdstuk zijn opgenomen. In het kader van de afwijkingsprocedure is een aanmeldnotitie-m.e.r. noodzakelijk. Dit omdat het een stedelijk ontwikkelingsproject betreft, maar het onder de drempelwaarde blijft.

4.7 Water

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland Waterkwantiteit

Om de wateroverlast gezamenlijk aan te pakken is op initiatief van het Stadsgewest Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland het 'Waterkader Haaglanden' opgericht, en is in februari 2006 - in navolging van het Nationaal Bestuursakkoord Water - een Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden ondertekend.

Dit akkoord heeft als doelstelling het op orde hebben van het watersysteem. Daarbij wordt gestreefd naar een robuust en beheersbaar watersysteem dat zoveel mogelijk is gebaseerd op de principes van vasthouden, bergen en afvoeren. Het akkoord bevat afspraken omtrent het opstellen / actualiseren van gemeentelijke waterplannen, de ruimtelijke verankering van waterbergingsopgaven in bestemmingsplannen en het gezamenlijk (overheidsorganen en bedrijfsleven) zoeken naar innovatieve oplossingen. Doelstellingen van deze overeenkomst zijn:

- partijen beogen door samenwerking een duurzaam watersysteem te realiseren en een regionale klimaatadaptatiestrategie te ontwikkelen en te implementeren;
- waarbij ook private partijen, kennisinstellingen, belanghebbende instanties en –organisaties en overige overheden participeren.

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland Waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Delfland is in 1998 gestart met het project Afvoer- en Bergingscapaciteit Delfland, kortweg ABC-Delfland, omdat het dat jaar te maken kreeg met wateroverlast.

Om zich in de toekomst hier tegen te wapenen, wordt meer verwerkingsruimte gecreëerd voor een plotselinge toename van de waterhoeveelheid, zoals bij hevige regenbuien. Dit is opgenomen in het beleid ABC-polders dat mede is gebaseerd op het landelijke beleid. De volgende uitgangspunten zijn met name voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van belang:

- voor stedelijk gebied geldt een bergingsnorm voor open water van 325 m³/ha bruto verhard oppervlak;
- voor verhard oppervlak geldt een maximale afvoer van 20 m³/min/100 ha;
- in de eerste plaats dient regenwater op de locatie te worden vastgehouden in de bodem, ten tweede te worden geborgen in de vorm van oppervlaktewater.

Verder streeft Delfland naar het vasthouden van gebiedseigen water en het beperken van inlaat van gebiedsvreemd water, duurzaam stedelijk waterbeheer, voorkomen van afwenteling van knelpunten naar andere gebieden en het realiseren van robuuste watersystemen. Voor Rijswijk is dit gezamenlijk met de gemeente verder geconcretiseerd in het Waterplan Rijswijk. Het Waterplan Rijswijk is met het opstellen van de Wateragenda 2019-2020 geactualiseerd. Het betreft vooral een actualisering van het uitvoeringsprogramma. De beleidsuitgangspunten zijn niet gewijzigd. De gemeente Rijswijk is vooral verantwoordelijk voor de ruimtelijke aspecten in het stedelijk gebied en voor de inzameling en afvoer van afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen, voortkomend uit het gemeentelijk Rioleringsplan en het Waterplan:

- het scheiden van vuile en schone waterstromen;
- verbeteren van de waterkwaliteit en beleving van water;
- verbeteren van de waterberging en waterafvoer.

Op grond van het Waterplan Rijswijk geldt voor het projectgebied, onderdeel van het deelgebied 'Oud-Rijswijk' het streefbeeld 'Praktisch water'. Dit betekent in z'n algemeenheid dat voor het aspect water wordt ingezet op (het behouden van) de basiskwaliteit.

Situatie projectgebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

Het plangebied grenst aan de Geestbrugkade, welke aan de Trekvljet grenst. De Trekvljet, onderdeel van de Delftsche Vliet, is een waterloop die ten oosten van de Plaspoel- en Schaapweipolder ligt. Het water maakt in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) onderdeel uit van het kunstmatig oppervlaktewaterlichaam 'Oostboezem van Delfland'. Het water speelt in belangrijke rol in waterhuishouding van Rijswijk omdat in droge tijden boezemwater wordt ingelaten in het oppervlaktewater van Rijswijk, o.a. voor het doorspoelen van de watergangen.

De Delftsche Vliet heeft ter hoogte van het plangebied aan de Geestbrugkade geen waterkerende functie. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater in de vorm van waterlopen (sloten/ singels) aanwezig.

Watersysteem en ecologie

Het plangebied ligt in het noorden van Rijswijk. Als onderdeel van het deelgebied 'Oud Rijswijk' ligt het gebied relatief hoog op een voormalige strandwal. Dit deel van Rijswijk is geen polder maar watert vrij af op het boezemsysteem van de Delftsche Vliet.

Omdat het plangebied deel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied geldt bij nieuwe ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan een waterbergingsnorm van 325 m³ per hectare. Omdat het plangebied ca. 1060 m² groot is en nagenoeg volledig wordt verhard, is een waterberging van ca. 34,5 m³ vereist. Binnen de planlocatie is echter geen plaats om openwater te creëren. Gelet op de beperkte omvang van de waterbergingsopgave en het feit dat de planlocatie van oudsher op een strandwal ligt, bestaan er mogelijkheden om hemelwater (bij afvoer via het gescheiden rioolstelsel) te infiltreren. Bij de definitieve uitwerking van de plannen zal worden gezien welke maatregelen getroffen kunnen worden. De beslissboom afkoppelen uit de leidraad Riolerings West-Nederland geldt hierbij als toetsingskader.

Bij het bouwen dient rekening te worden gehouden met materiaalkeuze in verband met het zuiveringsproces zo eenvoudig mogelijk te maken. Het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen dient daarbij zoveel mogelijk vermeden te worden. Het bouwplan houdt hier rekening mee. Daarbij wordt opgemerkt dat de locatie aan de Geestbrugkade niet is aangewezen als een gebied waar waterberging en een verbetering van de waterstructuur wordt beoogd. Bovendien is er in de nabije omgeving van het plangebied geen natte ecologische verbindingszone, zoals opgenomen in de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur, aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied noch grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering en afvalwater

In de huidige situatie is riolering aanwezig. Het type rioleringssysteem aan de Geestbrugkade is traditioneel gemengd. Er is geen afvalwatertransportleiding aanwezig. De woningen worden aangesloten op een verbeterd gescheiden rioleringssysteem. Het bouwplan leidt niet tot overschrijding van de capaciteit van de riolering waarop wordt aangesloten.

Er ligt nu een gemengd stelsel voor hemelwater en drinkwater. Het bestaande stelsel voldoet, ook met de toename van het drinkwatergebruik door toevoeging van 13 appartementen. De hoogte van het terrein is zodanig dat voldoende drooglegging wordt gerealiseerd.

De huisaansluitingen voor DWA en voor HWA worden gescheiden aangelegd.

Het beheer van de waterhuishouding (voor HWA en DWA) op het eigen terrein is straks voor de eigenaar/bewoners. Dit wordt in een overeenkomst (met de VVE) geregeld.

Riolering

Een rioleringsplan zal in de nadere technische uitwerking van het plan worden opgesteld. Hierbij zal op de volgende onderstaande punten gelet worden en zullen keuzes worden gemaakt. Waar nodig zal overleg worden gepleegd met de gemeente Rijswijk, Gemeente Den Haag en Hoogheemraadschap van Delfland.

- Er zal scherp op worden gelet dat de hoogte van het terrein zodanig is dat voldoende drooglegging is gegarandeerd.
- Voor de 13 appartementen in het complex wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Hierdoor krijgen de huishoudens aansluitingen op een DWA en op een HWA.
- Er wordt gekeken of de verwerking van het hemelwater op eigen terrein kan gebeuren.
- Hierbij wordt in de berekeningen van de effecten van een klimaatbui minimaal 100mm in 2 uur aangehouden. Wanneer het mogelijk blijft het HWA op eigen terrein te ondervangen zal met HHRS Delfland, voor het verkrijgen van toestemming, worden overlegd.
- Het beheer en de verwerking van HWA en DWA op eigen terrein is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de eigenaren/bewoners (VVE). Deze verantwoordelijkheid wordt in een overeenkomst nader geregeld.

Bovenstaande punten worden in een nog op te stellen rioolplan opgenomen en verder uitgewerkt.

Conclusie

Als gevolg van het bouwplan zijn, gezien vanuit het aspect water, geen belemmeringen te verwachten.

4.8 Natuur en ecologie

Wettelijke kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze nieuwe wet is een vervanging en samenbundeling van drie voorgaande wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Tevens heeft er een decentralisatie van het bevoegd gezag plaatsgevonden: per 1 januari 2017 zijn de provincies verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Wnb is op te delen in grofweg drie delen:

Bescherming van gebieden

De Wnb richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vastgelegd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van groene gebieden, voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN wordt beschermd via het planologisch kader. Het NNN is verankerd in de bestemmingsplannen waarin de regels uit de provinciale Verordening ruimte zijn verwerkt. Het ruimtelijke beleid voor het NNN kent het “nee, tenzij” principe en is gericht op ‘behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken’ van het NNN.

Naast het NNN kan de provincie planologische bescherming aan gebieden toekennen door hen aan te wijzen als “bijzondere provinciale natuurgebieden” of “bijzondere provinciale landschappen”. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden. Het NNN kent geen uniform beschermingsregime. Iedere provincie kan een eigen invulling geven aan bijvoorbeeld compensatie. Het beschermingsregime van overige op provinciaal niveau beschermde gebieden kan sterk verschillen tussen provincies.

Bescherming van soorten

De Wnb onderscheidt drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. De eerste twee categorieën zijn gebaseerd op de door de Europese Unie opgestelde Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Het derde beschermingsregime betreft soorten die niet op Europees niveau beschermd zijn, maar wel op landelijk niveau: de Nationaal beschermde soorten (in de wet aangeduid als “andere soorten”). Als bevoegd gezag heeft iedere afzonderlijke provincie (een aantal) algemene soorten uit deze derde categorie vrijgesteld van ontheffingsplicht. Wel geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

Situatie projectgebied

Bescherming van gebieden

Negatief effect (door emissie, geluid, trilling, verlichting of stikstofdepositie) op Natura 2000 – gebieden valt uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. Daarmee hoeft geen vergunning als bedoeld in artikel 2.7 van de Wnb te worden aangevraagd.

Verordening Ruimte

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en

Belangrijke weidevogelgebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Beschermde soorten

De Quicksan flora en fauna is uitgevoerd. Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten:

Zie ook bijlage 3: quickscan flora en fauna.

- *Soorten Vogelrichtlijn*: het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen. Aanvullend onderzoek is niet nodig en er hoeft geen ontheffing als bedoeld in artikel 3.1 van de Wnb te worden aangevraagd. Het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen. Aanvullend onderzoek is niet nodig en er hoeft geen ontheffing als bedoeld in artikel 3.1 van de Wnb te worden aangevraagd.
- Vogels met niet jaarrond beschermde nesten zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht in of in de directe omgeving van het plangebied. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Het treffen van maatregelen is niet nodig.
- Het plangebied en directe omgeving is ongeschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. In het plangebied hoeft geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels, ook niet in het broedseizoen. Het treffen van maatregelen is niet nodig.
- *Soorten Habitatrichtlijn*: in het plangebied worden geen (essentiële) functies voor vleermuizen of overige soorten van de habitatrichtlijn verwacht. De Haagvliet en Zuidervliet kunnen blijvend gebruikt worden als (essentieel) functioneel leefgebied. De werkzaamheden hebben hier geen invloed op vanwege de afstand. Aanvullend onderzoek is niet nodig en er hoeft geen ontheffing als bedoeld in artikel 3.5 van de Wnb te worden aangevraagd.
- *Nationaal beschermde soorten*: In het plangebied bestaat geen potentie voor nationaal beschermde soorten waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt als egel, (spits)muizen een incidenteel aanwezige gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals egel, (spits)muizen, gewone pad, bruine kikker en watersalamander zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming veroorzaakt het plan geen belemmeringen.

4.9 Stikstofdepositie

De planlocatie Geestbrugkade 38 ligt op circa 6,23 km tot de zuidzijde van Natura 2000 Meijendal & Berkheide en op circa 7,32 km tot de noordoostzijde van het Natura 2000 gebied Westduinpark & Wapendal en circa 9,31 km van Solleveld & Kapittelduinen.

Omdat deze afstanden binnen de limiet van 10 km liggen is een berekening voor de gevolgen van het Natura 2000 gebieden noodzakelijk. De berekening geschiedt op basis van stikstofemissies van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wettelijk kader

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb vergunning). Daarom dient voor nieuwe projecten onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Elke toename in stikstofdepositie van meer dan 0 mol/ha/jaar op een overbelast stikstofgevoelig instand-houdingsdoel (habitatype of leefgebied) is in potentie een significant effect. Een dergelijke toename in stikstofdepositie betekent dat het project niet zonder meer vergunbaar is onder de Wet natuurbescherming. Indien significante effecten niet op voorhand zijn uitgesloten dient een passende beoordeling te worden gemaakt, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstof-gevoelige habitatypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Ook relatief kleinschalige projecten dienen derhalve zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator op 16 september 2019 kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op een relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j. is er geen belemmering. Uitkomsten tot en met 0,03 mol/ha/j worden beschouwd als gelijk aan 0,00 mol/ha/j.

Natuur beheersplan 2016-2022

Meijndel en Berkheide en Westduinpark & Wapendal zijn aangewezen Natura 2000-gebieden. Daarmee is het gebied beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (nu Wet natuurbescherming (Wnb)): er mogen in beginsel geen activiteiten plaatsvinden die de Natura 2000-doelen voor het gebied in gevaar brengen. Deze doelen heeft het Rijk vastgesteld in een aanwijzingsbesluit. De Natura 2000-doelen zijn geformuleerd in zogenoemde instandhoudingsdoelstellingen voor habitatypen en (leefgebieden van) diersoorten. Kennemerland-Zuid wordt beschermd als Natura 2000-gebied vanwege de bijzondere natuur van de duinen. Naast de natuurfunctie zijn ook recreatie, waterwinning en de zeewering belangrijke functies van het gebied. De belangrijkste knelpunten om de doelstellingen voor behoud en verbetering in de open duinen te realiseren, zijn de hoge stikstofneerslag, die leidt tot vermesting en versnelde ontkalking, en het gebrek aan dynamiek/verstuiving vanuit de zeereep door vastlegging. Deze zorgen ervoor dat de karakteristieke open duinen dichtgroeien en vergrassen, waardoor de plantensoorten die van lichte en voedselarme omstandigheden houden, verdwijnen. Daarmee verdwijnen ook de insecten en andere dieren die van deze planten afhankelijk zijn.

De inhoud van het beheerplan kan gebruikt worden voor de zogenoemde voorttoets. In veel gevallen zal een voorttoets duidelijkheid geven over de effecten van het project op habitats en de gebieden. Als op basis van die voorttoets effecten niet op voorhand zijn uit te sluiten, moet nader onderzoek worden verricht en mogelijk een vergunning in het kader van de Wnb worden aangevraagd. Uit de onderbouwing ('passende beoordeling') bij de aanvraag zal moeten blijken dat significante effecten kunnen worden uitgesloten. Vaak kunnen de effecten worden voorkomen door het nemen van 'mitigerende maatregelen'.

Mitigatie

Indien significante effecten niet zijn uit te sluiten is het in sommige gevallen een optie om mitigerende maatregelen te treffen. Dit zijn maatregelen om het projecteffect te verzachten waardoor effecten met zekerheid niet significant zijn.

Mitigatie is niet in alle gevallen mogelijk. Allereerst moet de effectiviteit van de maatregel bewezen zijn. Ook moet duidelijk zijn dat het hier daadwerkelijk gaat om mitigatie en dat er geen sprake is van een instandhoudingsmaatregel. Instandhoudingsmaatregelen dienen namelijk hoe dan ook getroffen te worden om de gunstige staat van instandhouding van een habitatype of leefgebied te borgen. Mitigatie moet in aanvulling hierop zijn. Tot slot moet ook praktische invulling gegeven worden aan de mitigatie. Dit betekent dat een terreinbeheerder bereid moet zijn om mee te werken aan de mitigatie. Dit is in veel gevallen uitsluitend bij grotere infrastructurele projecten. Het onderhavige project is kleinschalig en ligt in binnenstedelijk gebied. Hierdoor is mitigatie waarschijnlijk niet aan de orde.

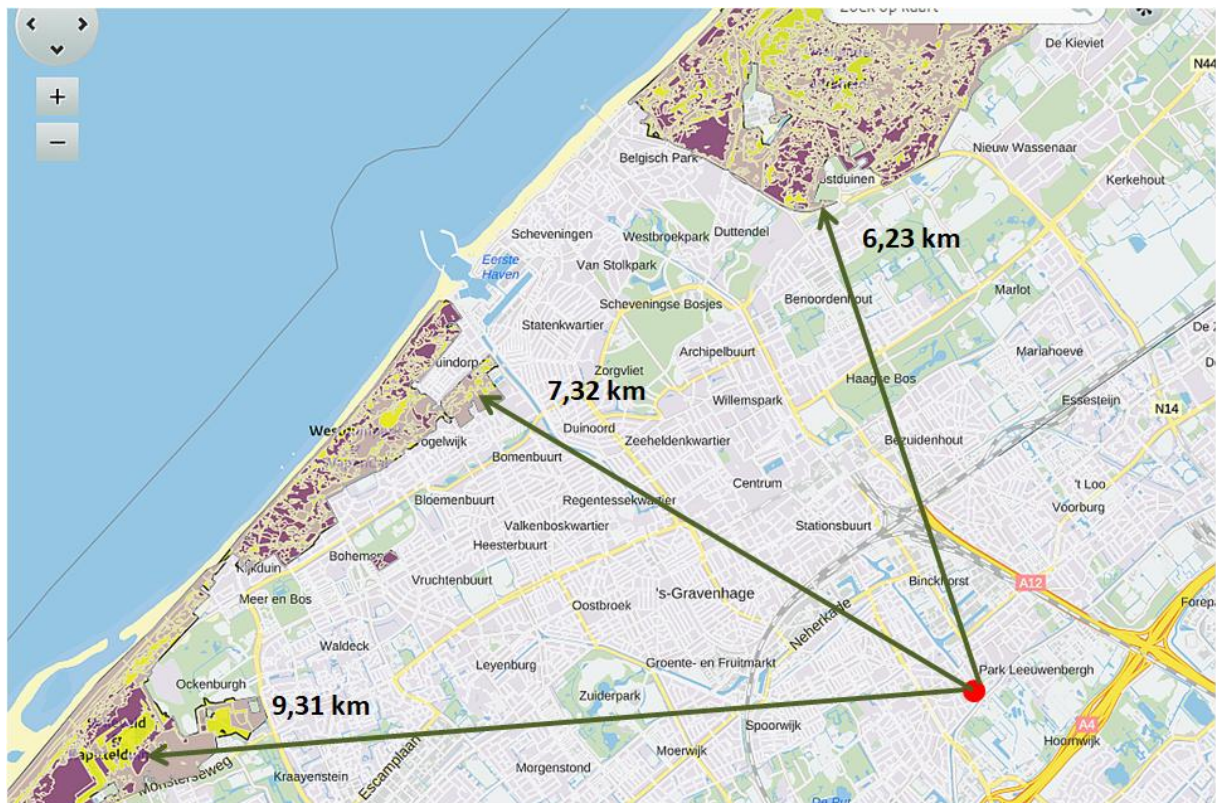
Aerius berekeningen

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de rekenmodule Aerius-calculator, september 2019, van het RIVM. Een AERIUS berekening geeft inzicht in de stikstof depositie van het project. Deze wordt meegenomen in de planvorming en het stikstofdossier wordt nauwlettend gevolgd.

Voor de berekening is de planlocatie ingevoerd door met lijnen de locatie op de kaart aan te geven. Als categorie is gekozen voor de categorie "Plan". Vervolgens is onder "Woningen (nieuw)" aangevinkt. Daarna de keuze "Appartement". Na het opgeven van het aantal van 13 nieuwe appartementen is de module de berekening gestart.

De beschikbare emissiefactoren voor woningbouw staan in de factsheet "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019". <https://www.aerius.nl/nl/factsheets/ruimtelijke-plannen-emissiefactoren-05-07-2018> onder het tabblad 'Huishoudens_HDO_Glastuinbouw').

Cijfers voor NOx van verschillende typen woningen zijn afgeleid uit het gasgebruik voor verwarming, warm water en koken. **Bij gasloze woningen kan de emissiefactor in dat geval 0 (nul) zijn.** Ook in het geval van woningen met stadverwarming zal er geen sprake zijn van NOx-emissie. Voor woningen



Figuur 8 Kaartbeeld o.b.v. de Aerius calculator.

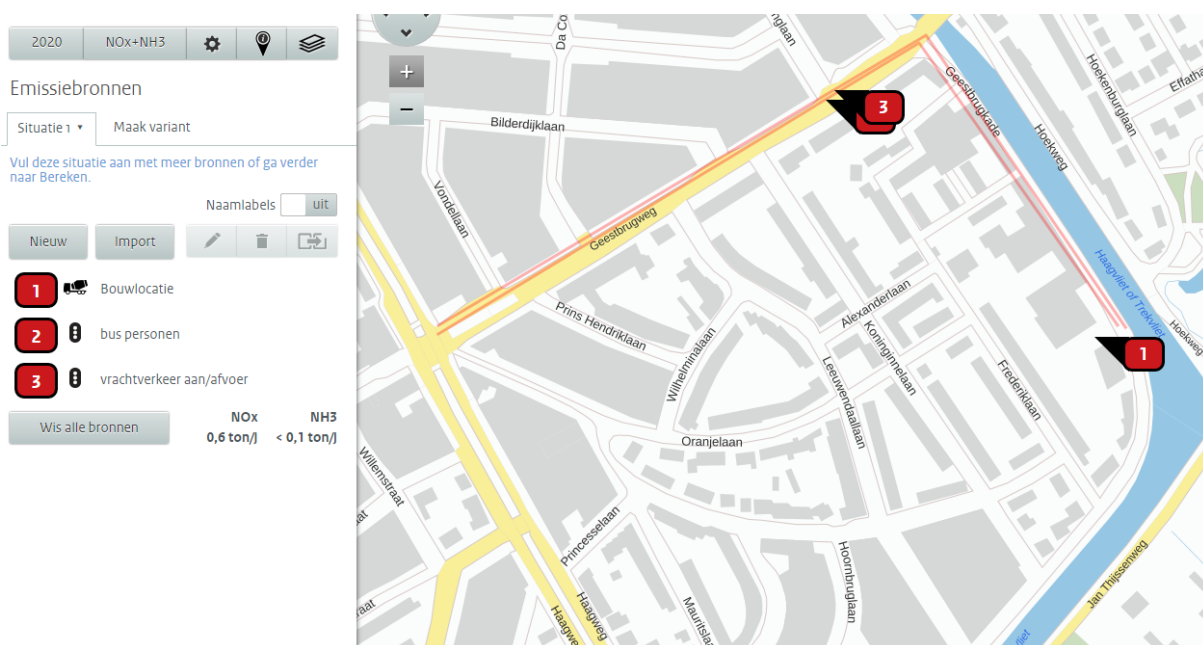
binnen de sector wonen en werken hoeft voor NH3 geen emissie berekend te worden. Uitzondering hierop kan zijn als een aparte energiebron wordt gerealiseerd. Dit laatste is niet het geval.

Naast het gebruik van woningen dient ook rekening gehouden te worden met emissies bij de bouw van de woningen en de verkeersaantrekkende werking. Deze zijn in aparte berekeningen uitgevoerd. Op de website van AERIUS is vooraf gecontroleerd dat de meest actuele versie van de factsheets is gebruikt.

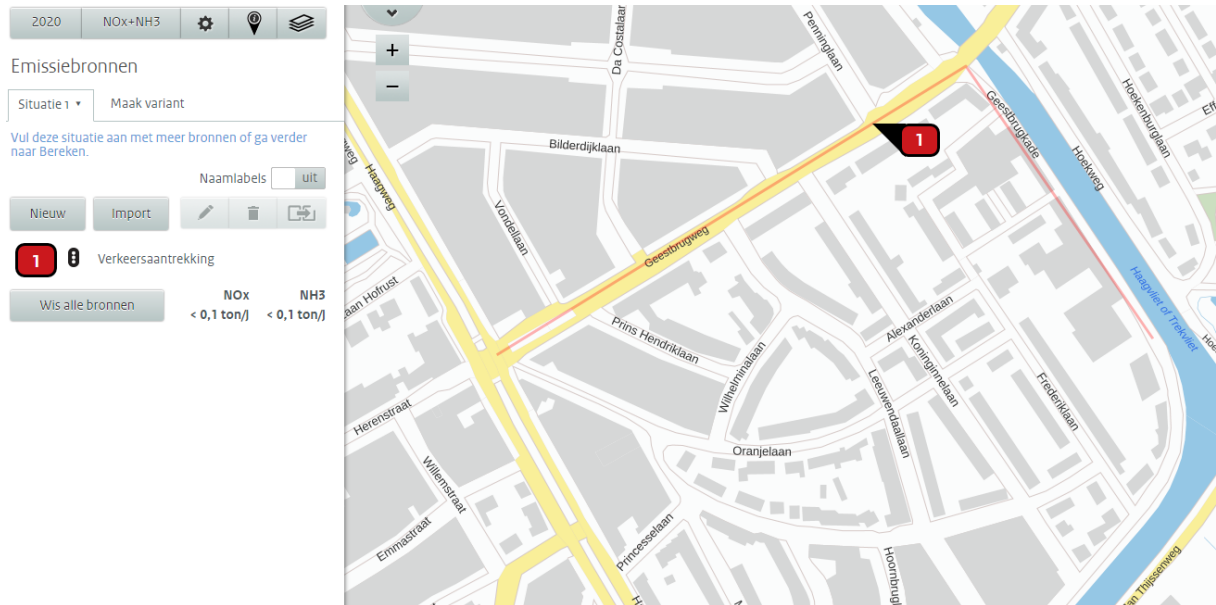
De Aerijs-berekening is 3x uitgevoerd. 1x voor de vlak emissiebronnen en 1x voor de lijn emissiebronnen (in de bouwfase) en 1 x voor de verkeer aantrekkende werking na realisatie van het project. Bij de “verkeer aantrekkende werking” is de parkeergarage maatgevend. Deze parkeergarage zal 26 parkeerplaatsen bevatten. Voor de rekenmodule is gekozen voor de verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande dat 26 personenauto's allemaal 1 x per dag uitrijden en ook 1 x per dag terugkeren is de waarde van 52 voertuigen ingevuld.

De berekeningen zijn gedaan via het keuzemenu “mobiele werktuigen” en voor de verkeersaantrekkende werking via het keuzemenu onder “Wegverkeer” en “binnen de bebouwde kom”. De rekenafstand voor het verkeer is bepaald aan de hand van de afstand van de locatie naar de Haagweg. Dus Geestbrugkade 38 naar de Geestbrugweg en dan naar de Haagweg. De Haagweg is de meest dicht bij zijnde hoofdontsluiting die direct leidt naar de A4.

Bij de bouw van het appartementen complex zal, in een periode van maximaal 60 weken, gebruik worden gemaakt van een mobiele kraan, een graafmachine en (kortstondig) een heistelling. Er wordt ook gebruik gemaakt van 1 elektrische mobiele kraan en een elektrische heftruck. Deze twee werktuigen zijn niet meegenomen in de berekeningen



Figuur 9. Punt- en Lijnbron. In bouw/aanlegfase



.Figuur 10. Lijnbron Verkeer aantrekkende werking

Conclusie

Het resultaat van de drie berekeningen laat zien dat er zowel in de bouwphase als later na realisatie er geen sprake is van stikstofdepositie (Waarde is kleiner of gelijk aan 0,00 mol per hectare per jaar),

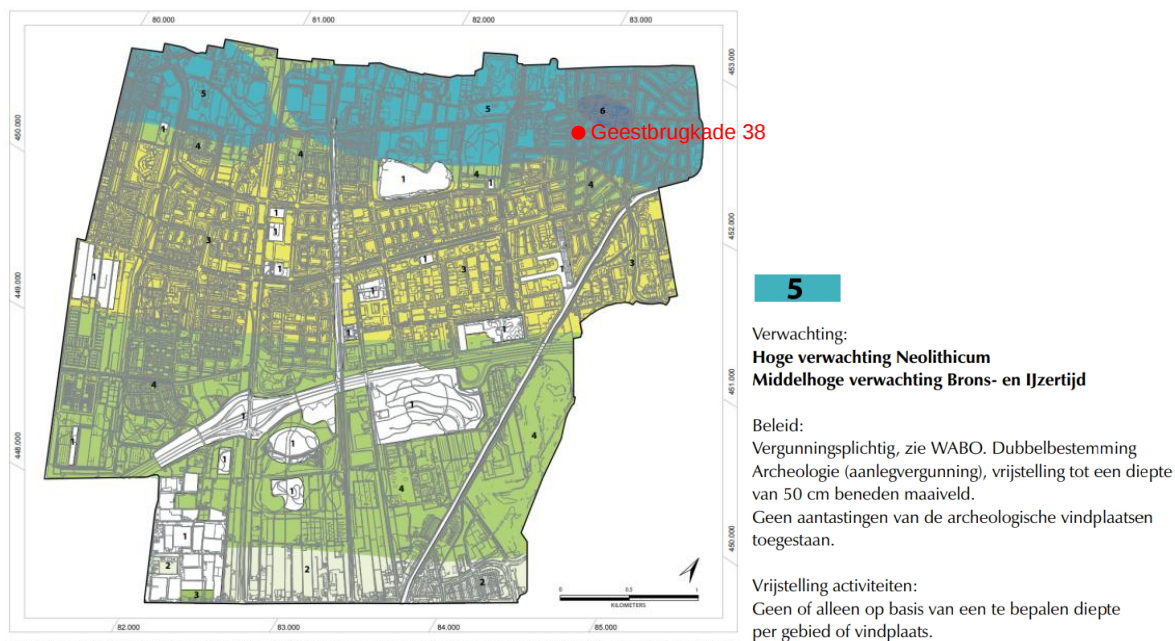
- De kortste afstand van de projectlocatie tot een Natura-2000 gebied bedraagt minimaal circa 6.300 meter (Meijendal & Berkheide en op 7.300 meter Westduinpark & Wapendal) en Solleveld & Kapittelduinen 9310 meter. De kritische depositie waarde² (KDW) is in veel habitats in dit gebied reeds overschreden. Zodoende is elke toename in de stikstofdepositie te beoordelen als een significant effect.
- Voor de gebruiksfase (**gaslose appartementen**) is er geen sprake van stikstofdepositie.
- 26 parkeerplaatsen in ondergrondse parkeergarage. De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van de aanname dat 26 voertuigen elke dag ieder 1x per dag uit- en inrijden.
- Zowel de bouw/aanleg als de gebruiksfase hebben geen significante toename van de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitats.

Er is geen toestemming van Gedeputeerde Staten op grond van de Wet natuurbescherming nodig.

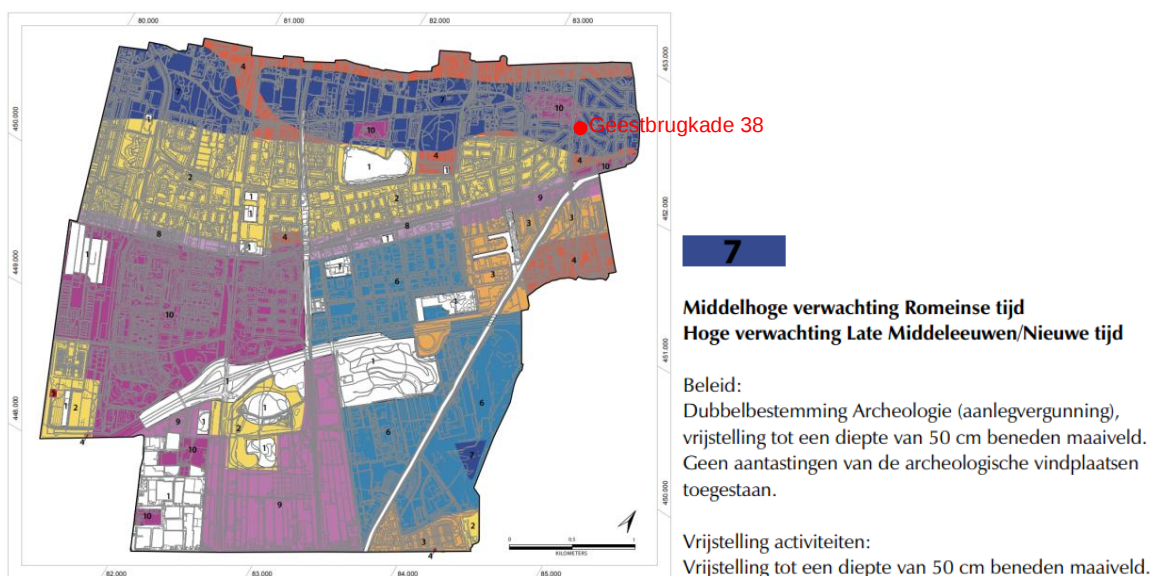
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet (2016) is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis van de Archeologische Waarden- en Beleidskaart van de gemeente Rijswijk geldt voor het projectgebied een hoge archeologische verwachting voor de Brons- en IJzertijd (zie figuur 9) en een middelhoge verwachting voor de Romeinse tijd en een hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen / Nieuwe tijd (zie figuur 10).



Figuur 11. Archeologische verwachting Neolithicum Brons- en IJzertijd. Bron: 2013 Gemeente Rijswijk, Afdeling Stad en Samenleving, Bureau Monumentenzorg en Archeologie



Figuur 4. Archeologische verwachting Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen / Nieuwe tijd. Bron: 2013 Gemeente Rijswijk, Afdeling Stad en Samenleving, Bureau Monumentenzorg en Archeologie

Voor het plangebied geldt een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor werkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld.

Hoewel het plangebied aan de Geestbrugkade 38 op basis van de verwachtingskaart deel uit maakt van een archeologisch waardevol gebied, wordt aangenomen dat er in het plangebied zelf geen archeologische resten meer aanwezig zijn. Reden is dat op de betreffende planlocatie in de periode 2002-2006 een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Uit het evaluatierapport van Hofstede Milieuadviseurs blijkt dat het terrein ten tijde van de sanering is afgegraven tot ca. 1.75-3.50m onder

het maaiveld. Op grond van het voorliggende bouwplan blijkt dat niet dieper dan 2,9 m onder peil (in dit geval gelijk aan het maaiveld) gebouwd wordt.

Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet zinvol en nodig geacht.

4.10.2 Cultuurhistorie

In het plangebied, of in de directe nabijheid daarvan, zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten (gebouwen) aanwezig. Hoewel de Trekvliet (De Delftsche Vliet) als een waterloop van cultuurhistorische waarde wordt beschouwd, maakt het plangebied geen deel uit van te beschermen cultureel erfgoed in de vorm van de ongebouwde omgeving.

Een nadere bescherming en/of beschrijving van cultuurhistorische waarden wordt derhalve niet nodig geacht.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het aspect archeologie en cultuurhistorie.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheidsagenda 2020

Op 1 november 2011 is het duurzaamheidsplan: 'Duurzaamheidsagenda 2020: Op weg naar een duurzaam Rijswijk' vastgesteld door de Raad. In het duurzaamheidsplan wordt de ambitie beschreven en de inzet die de gemeente moet plegen om de doelstellingen te behalen in 2020. In 2020 wil de gemeente Rijswijk een groene, schone en milieuvriendelijke gemeente zijn. Bovendien heeft de gemeente de ambitie gesteld: Rijswijk stoot in 2020 25% minder CO₂ uit ten opzichte van 2011.

Voor de gemeente Rijswijk betekent duurzaamheid:

- verbetering in kwaliteit leefomgeving (people);
- minimaliseren milieubelasting en energiegebruik (planet);
- maximaliseren van ecologische waarden (planet);
- betaalbaarheid (profit).

Duurzaamheid grijpt in verschillende thema's: wonen, mobiliteit, bouwen, ondernemen, etc. Om duurzaamheid te concretiseren en structuur te brengen, wordt de volgende indeling gemaakt: 1) verduurzamen bestaande woningvoorraad 2) duurzaam bouwen 3) duurzame mobiliteit 4) duurzame gebiedsontwikkeling/herstructurering 5) duurzaam ondernemen 6) duurzame energie 7) gedragsverandering 8) voorbeeldfunctie gemeente.

In het duurzaamheidsplan wordt per thema aangegeven wat de ambitie is en wat daarvoor nodig is om het te bereiken. Alle doelstellingen per thema moeten leiden tot een duurzame gemeente, die schoner, groener en milieuvriendelijker is. Het duurzaamheidsplan verwijst voor het thema duurzaam bouwen naar de ambities in het plan van aanpak duurzaam bouwen (zie hieronder).

Plan van aanpak duurzaam bouwen

De gemeente Rijswijk heeft een plan van aanpak duurzaam bouwen vastgesteld (december 2006) waarin de ambities voor duurzaam bouwen 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 nieuwbouwwoningen 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.

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

Bouwbesluit 2012

Conform het Bouwbesluit 2012 moet in 2013 bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor nieuwbouwwoningen en kantoren met een grondoppervlak groter dan 100 m² een milieuprestatieberekening bijgevoegd worden. De milieuprestatie is een prestatiegericht voorschrift op het niveau van het gebouw. De overheid wil met het voorschrift de negatieve milieu- effecten van constructie en gebouw gebonden installaties bij de nieuwbouw van woningen, woon- en kantoorgebouwen beperken.

Conclusie

Duurzaam bouwen maakt standaard deel uit van het gemeentelijke beleid. De uitgangspunten hiervoor staan in het Plan van aanpak duurzaam bouwen. Wanneer zich ontwikkelingen in het plangebied voordoen zal zoveel mogelijk conform het duurzaam bouwen beleid worden gebouwd. Voor advies bij ruimtelijke en bouwprojecten, de ambities van de gemeente en de GPR Gebouw-toets kan contact opgenomen worden met het dubo-adviesteam (dubo@rijswijk.nl). Volgens het Bouwbesluit 2012 moet in 2013 bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor nieuwbouwwoningen en kantoren met een grondoppervlak groter dan 100 m² een milieuprestatieberekening bijgevoegd worden. Dit geldt ook voor het bouwplan aan de Geestbrugkade 38.

4.12 Verkeerstechnische toelaatbaarheid

Verkeer en parkeren

De woningen en bedrijfsgebouwen aan de Geestbrugkade, en in het verlengde daarvan de Nassaukade, worden ook ontsloten via deze wegen. Omdat ook een groot aantal wegen in het 'binnengebied' van Leeuwendaal uit komen op de Geestbrugkade en Nassaukade, wordt de ontsluiting van de wijk grotendeels afgewikkeld via deze beide wegen. Zoals reeds aangegeven hebben de Geestbrugkade en Nassaukade in dit kader ook een breder profiel dan de wegen in het binnengebied.

Aan de westzijde van de Geestbrugkade en Nassaukade zijn diverse parkeerplaatsen aanwezig. Het betreft vooral zogenaamde langspaarkeerplaatsen die specifiek in het wegprofiel zijn aangegeven.

Naast deze langspaarkeerplaatsen wordt op diverse (bedrijfs)percelen op eigen terrein geparkeerd. Onder het appartementencomplex, ten zuiden van het plangebied is een ondergrondse parkeervoorziening aanwezig. De in- en uitrit van deze parkeervoorziening grenst direct aan het plangebied.

Het 13 appartementen tellende complex wordt voorzien van een ondergrondse parkeergarage dat **voorziet in parkeren op eigen terrein**. Met een capaciteit van 24 parkeerplaatsen biedt de parkeergarage 11 betaalde parkeerplaatsen aan externen.

De veiligheidsregio Haaglanden adviseert de volgende technische veiligheidsmaatregelen te treffen:

1. Aanbrengen van afschakelbare ventilatie,
2. Het opzetten van een interne organisatie voor calamiteitenbestrijding
3. Risicocommunicatie met bewoners en directe omgeving

- Ad 1. Deze installatie wordt opgenomen in het technische ontwerp en uitwerking.
Ad 2 en 3. Binnen de VVE zullen deze actiepunten worden opgepakt.

4.13 Kabels leidingen en riolering

De beoogde ontwikkeling grenst aan de Geestbrugkade. Deze weg is in beheer van de gemeente Den Haag. Voor de aansluiting van de beoogde woningen op de kabels, leidingen en het riool is toestemming nodig vanuit de gemeente Den Haag. Er is hierover reeds contact opgenomen met de gemeente Den Haag. De gemeente Den Haag heeft aangegeven dat een instemmingsbesluit voor wegoptbrekingen aangevraagd moet worden. Na deze aanvraag wordt het verzoek in behandeling genomen. Ten behoeve van het verkrijgen van toestemming en de realisatie van het plan zal deze aanvraag tijdig aangevraagd worden.

4.14 Afval

De afdeling beheer van de gemeente Rijswijk stemt met de gemeente Den Haag onder andere de afvalverwerking af. Dit omdat de Geestbrugkade 38 tot het grondgebied van de gemeente Rijswijk behoort. Echter is het deel vanaf de stoep aan de voorzijde onderdeel van de gemeente Den Haag.

Voor een efficiënt afvalbeheer wordt door de gemeente Den Haag gewerkt aan het inrichten van een ondergrondse afvalcontainerplaats aan de kade voor de gehele buurt achter de kom van de Geestbrugkade. Er is aan de gemeente Den Haag verzocht om de voor hen relevante onderdelen af te stemmen met de bijgevoegde geactualiseerde projectplanning. In een nog af te sluiten anterieure overeenkomst worden de betreffende aspecten opgenomen.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zal overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro vooroverleg gevoerd worden over het bouwplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie.

De reacties van Hoogheemraadschap Delfland en veiligheidsregio Haaglanden zijn verwerkt in het plan en als bijlage toegevoegd. De technische aspecten van het rioolstelsel en de waterberging zijn aangekaart door Hoogheemraadschap Delfland en de veiligheid van de parkeergarage en het gebouwencomplex zijn door de Veiligheidsregio Haaglanden aangekaart.

Vorbereidingsprocedure

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Tevens dient in het kader van de beoogde planontwikkeling door de gemeenteraad een verklaring geen bedenkingen te worden afgegeven.

Dit betekent dat het bouwplan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zal doorlopen. Dit houdt in dat de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het bouwplan indienen.

Communicatie met de directe omgeving

Met betrekking op het tijdig informeren van de projectomgeving (omwonenden en bedrijven) zijn de volgende acties ondernomen en met een positief resultaat.

- Het bedrijf aan de noordzijde is geïnformeerd en heeft geen bezwaar tegen het plan.
- Met de VVE aan de zuidzijde is een afspraak geweest. Het plan is getoond en besproken. De VVE heeft geen bezwaar. Dit is in een memo vastgelegd.
- Met de vijf achterburen is een collectieve overeenkomst gesloten over de planvorming. Men heeft een aantal zaken toegezegd gekregen (zoals veel groen in het plan, erfdienstbaarheid om te komen via de achterkant naar de openbare weg, special lampen, boorpalen, vooropnames, ed). De vijf achterburen hebben geen bezwaren tegen het plan.
- Er heeft 6 maanden een spandoek gehangen met de mededeling vanuit de makelaar dat er nieuwbouw gaat komen.

Er wordt een informatieavond gepland in samenwerking met de gemeente Rijswijk. Locatie en datum worden nog bekend gemaakt.

6 Financiële haalbaarheid

Op grond van artikel 6.2.1. van het Bro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarop woningen wordt gebouwd gelijktijdig met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is,
- en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

Aan de uitvoering van het bouwplan zijn geen ontwikkelingskosten voor de gemeente verbonden. Uit exploitatieberekeningen blijkt dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is. De door de gemeente te maken plan- en uitvoeringskosten worden verrekend op basis van de overeenkomst met de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.