

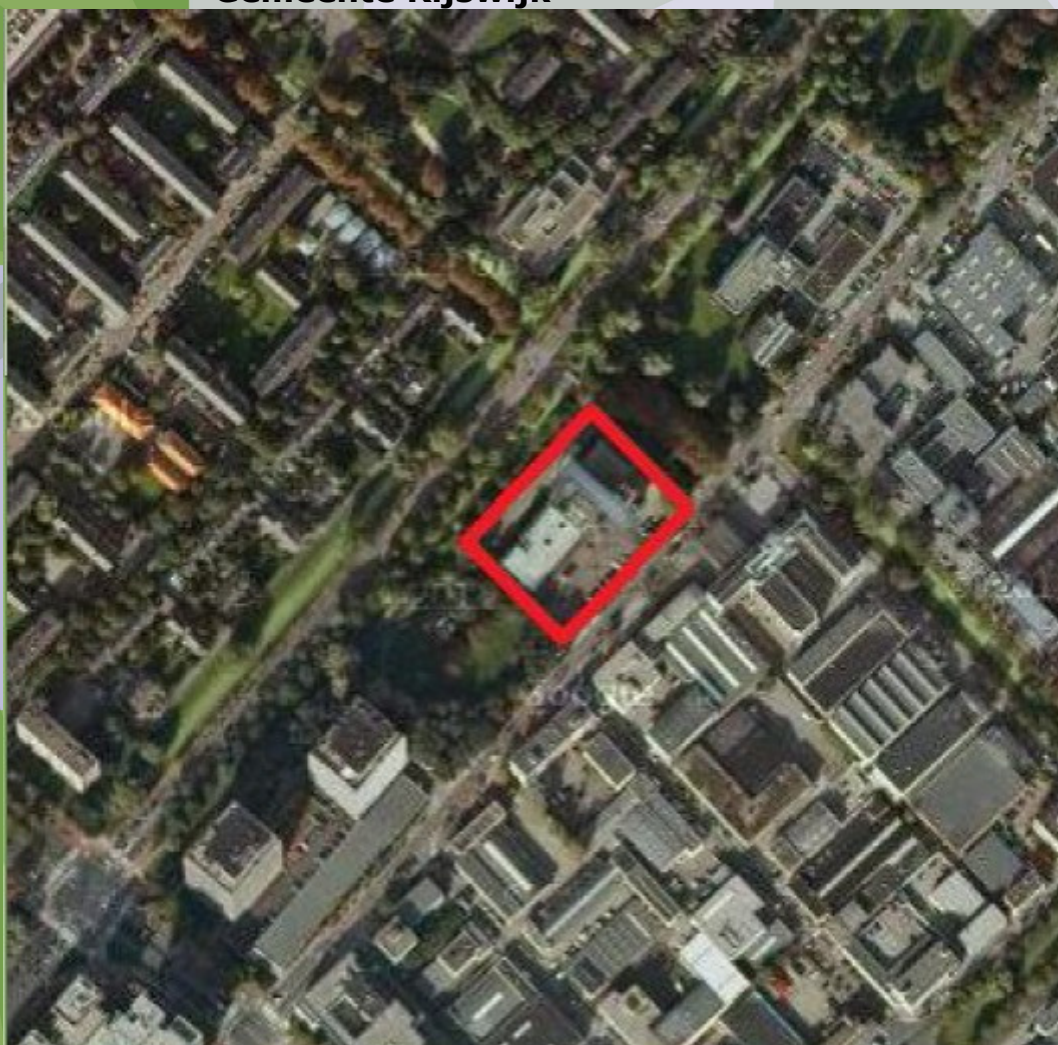


Ruimtelijke onderbouwing

**Sir Winston Churchilllaan 275, De
Hofmeesters**

**t.b.v. een afwijkingsprocedure op grond van de Wet
algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**

Gemeente Rijswijk



Inhoud

1. INLEIDING	3
2. PLANBESCHRIJVING.....	4
3. RUIMTELIJK BELEID.....	6
4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN	11
5. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	15
6. SAMENVATTING EN CONCLUSIE.....	16

BIJLAGEN

1	Goede ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw Sir Winston Churchillaan 275 te Rijswijk, oktober 2011
2	Tekeningen bouwplan, Architecten Cie, 18 april 2013
3	Akoestisch onderzoek project “De Hofmeesters” aan de Churchillaan te Rijswijk, 24 april 2013
4	Geluidsbelasting vanwege omliggende bedrijven, Cauberg Huygen, 6 oktober 2011
5A	Advies Spark, Parkeerbilans Churchillaan Rijswijk, 18 januari 2013
5B	Parkeerbilans Churchillaan Rijswijk, 2 mei 2013
6A	Parkeervarianten Churchillaan Rijswijk, Principe oplossing Parkeren variant A, 3 april 2013
6B	Parkeervarianten Churchillaan Rijswijk, Principe oplossing Parkeren variant B, 3 april 2013

1. INLEIDING

1.1 Beknopte projectomschrijving Plan

Dura Vermeer Bouw Zuid West en woningbouwcorporatie Vestia zijn voornemens op het perceel Sir Winston Churchillaan 275 te Rijswijk nieuwbouw te realiseren (plangebied). Het bouwplan bevat een tweetal wooncomplexen voor in totaal 259 woningen, en voorziet daarnaast in een tweelaagse stallingsgarage.

Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan 'Plaspoelpolder 1^e algehele herziening', vastgesteld 1 november 2011, dat voor het plangebied een bestemming 'Wonen uit te werken' geeft – omdat hierin slechts 214 woningen zijn toegestaan.

Herstart

Het project betreft de herstart van een lopende omgevingsvergunningsprocedure voor de locatie (gefaseerde vergunning), die toezag op een bouwplan van 217 woningen en een deel commerciële ruimte. Ook dat bouwplan was strijdig met het destijds geldende bestemmingsplan.

Voor dit project is in 2011 een gefaseerde omgevingsvergunning aangevraagd. De omgevingsvergunning eerste fase heeft betrekking op het planologische deel (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo). De omgevingsvergunning tweede fase heeft betrekking op de overige omgevingsvergunningsplichtige activiteiten (bouw).

De ontwerpbesluiten van de omgevingsvergunningen van dit oorspronkelijke bouwplan hebben ter inzage gelegen in een periode begin 2012, conform de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). In die periode is 1 zienswijze ontvangen op de ontwerpbesluiten.

Aanhaken bij lopende procedure

Inmiddels is het bouwplan dus gewijzigd; conform is de bestaande ruimtelijke onderbouwing opnieuw beschouwd en vertaald in onderhavige nieuwe ruimtelijke onderbouwing.

Voor de aangepaste omgevingsvergunning wordt eveneens de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. Dat betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning opnieuw 6 weken ter inzage zal worden gelegd, tezamen met de tekeningen van het bouwplan en deze ruimtelijke onderbouwing. Ook de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad zal opnieuw ter inzage worden gelegd.

Bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Plaspoelpolder 1^e algehele herziening' biedt het grootste deel van de onderbouwing voor onderhavig bouwplan. Het plan wijkt slechts op een aantal punten af (parkeren, woningen). Deze afwijkingen worden dan ook in hoofdzaak beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing; voor het overige wordt verwezen naar de motivaties in het bestemmingsplan. Tevens wordt verwezen naar de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing van oktober 2011. Deze is bijgevoegd in bijlage 1 (hier staan uiteraard een aantal verouderde gegevens in).

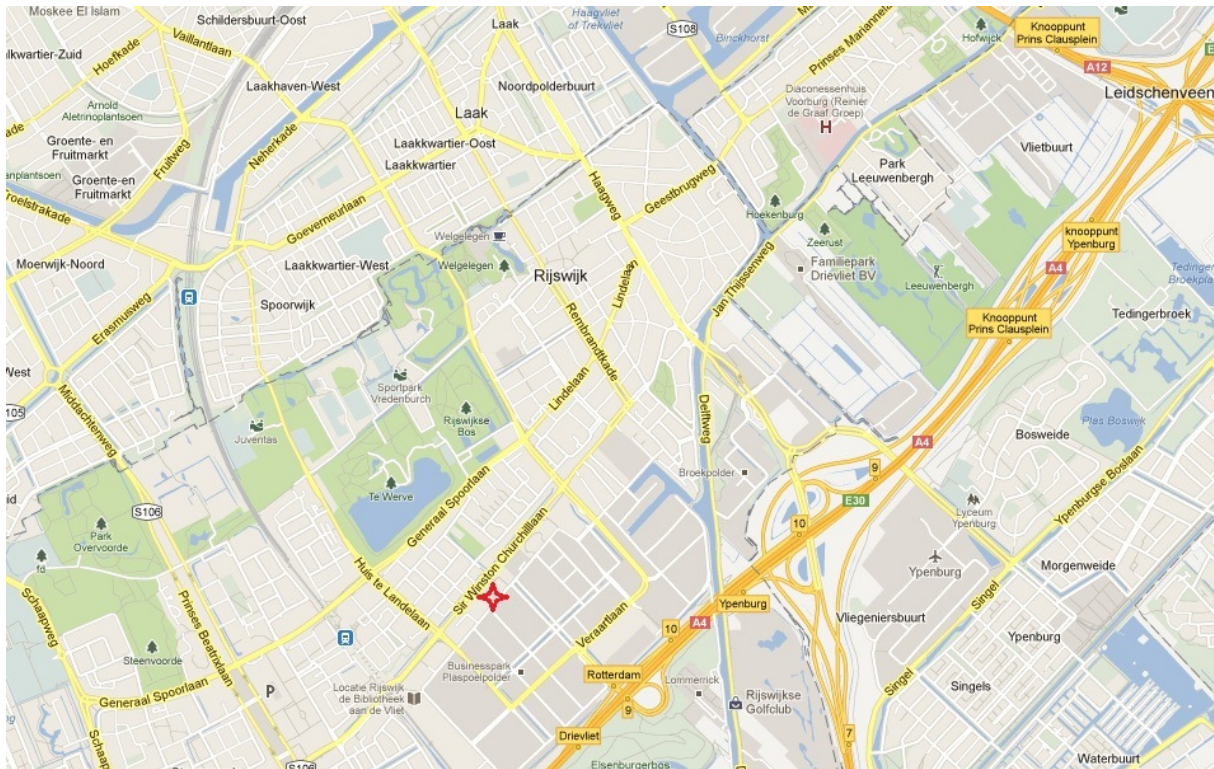
1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving van de bouwplannen, waarbij de inpassing in het gebied ter sprake komt. In hoofdstuk 3 zal het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente weergegeven. Vervolgens zullen in hoofdstuk 4 de diverse milieu en omgevingsaspecten worden toegelicht. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 6 vat de belangrijkste constatering uit de onderbouwing samen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging en beschrijving planlocatie

De Sir Winston Churchilllaan is centraal gelegen in Rijswijk, dichtbij het centrum en zeer goed ontsloten door de nabijheid van de A4 en het spoor, zoals te zien is in onderstaande figuur, waarin de beoogde bouwlocatie (hierna: het plangebied) is gemarkeerd met de rode ster.



Figuur 1: ligging plangebied op regionale schaal

Het plangebied is gelegen tussen de Sir Winston Churchilllaan en de Treubstraat. Uit de Hoogbouwvisie Rijswijk (2007) blijkt dat deze straten geschikt zijn voor hoogbouw, vooral in de vorm van woonbebouwing. Op de locatie heeft voorheen het kantoorgebouw gestaan van het productschap voor Vee, Vlees en Eieren. Dit kantoor is in 2007 gesloopt.

2.2 Omschrijving plan

Het bouwplan bevat een tweetal wooncomplexen van 259 woningen, met ruimte voor een tweelaagse stallingsgarage (voor de tekeningen zie figuur 2 en bijlage 2). Het complex krijgt een zogenaamde alzijdige uitstraling, immers iedere zijde heeft een eigen karakter.

Het gehele complex bestaat uit een woonfunctie. Het woningbouwprogramma is een gelijkmatig verdeling van sociale woningbouw en koopwoningen. Er wordt in ieder geval 47% sociale huur gerealiseerd (123 woningen); de overige 53% wordt te koop aangeboden (136 woningen).

De woontoren aan de westzijde wordt circa 45 meter hoog en de woontoren aan de oostzijde circa 51 meter hoog (zie ook figuur 2). Tussen de torens in worden 2 parkeerlagen gerealiseerd, met bovenop een groen landschap. Aan de zuidzijde van het plangebied aan de Treubstraat komt een strook relatieve laagbouw met woningen, waar in het oorspronkelijke plan werkruimten voorzien waren. In de zuidoosthoek aan de Treubstraat komen drie woonlagen, waar oorspronkelijk commerciële ruimten waren voorzien.



Figuur 2: Aanzicht vanaf Sir Winston Churchilllaan

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Nationaal beleid

Ten aanzien van verstedelijking legt de Structuurvisie een 'duurzame ladder van verstedelijking' op, die is vastgelegd in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Deze ladder beoogt 'een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte' te realiseren. De onderhavige ontwikkeling past goed binnen dit principe – aangezien geen nieuwe ruimte in het buitengebied wordt ingenomen, maar gebruik wordt gemaakt van binnenstedelijk gebied; het betreft een herontwikkeling van een inmiddels gesloopt kantoor.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie en Verordening

Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In 2012 zijn de Verordening en de Structuurvisie geactualiseerd.

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden (duurzame ladder van duurzame verstedelijking). Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren (bestaand bebouwd gebied) is in principe niet toegestaan.

De gronden van onderhavig bouwplan liggen binnen deze bebouwingscontouren en draagt bij aan de kwaliteitsslag die volgens provinciaal beleid moet worden gemaakt om de woon- en leefomgeving te verbeteren. Voorts wordt met de realisatie van het bouwplan voldaan aan het algemeen streven naar zuinig ruimtegebruik (inbreiding boven uitbreiding).

Het plan wordt daarnaast ook op regionale schaal afgestemd via het vooroverleg; het oorspronkelijke bouwplan (2011) was overigens reeds akkoord bevonden door de regionale overlegpartners (Haaglanden en provincie Zuid-Holland).

Daarmee past de beoogde ontwikkeling aan de Sir Winston Churchillaan goed binnen het provinciale beleid.

Woonvisie Zuid-Holland

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 vastgesteld. In de visie wordt aangegeven dat de stagnatie op de woningmarkt niet alleen door de crisis komt, maar ook door een structurele verandering van de woningmarkt, waarbij kwaliteit belangrijker is geworden en waarbij de bevolkingsomvang op sommige plekken daalt. In de woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- de provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Uitgangspunt voor woningbouwprogramma's is de provinciale woningbehoefteraming, zoals vastgesteld in de WBR2010: 130.000 extra woningen moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen tussen 2010 en 2020. Uitgangspunt voor de Zuidvleugel voor de nieuwbouwafspraken tot 2020 is: *115.000 woningen plus één nieuwbouwwoning voor iedere gesloopte woning.*

Het plan aan de Sir Winston Churchillaan 275 draagt bij aan het behalen van de woningbouwopgave en voldoet aan de ambitie-uitgangspunten van de woonvisie. Daarnaast worden in het plan passende woningen gerealiseerd, die bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied en die passend zijn voor de doelgroep.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het "Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020" (RSP) vastgesteld. Het RSP onderschrijft het concentreren van wonen en werken binnen het bestaand stedelijk gebied. Een van de hoofdlijnen van beleid binnen dit plan is dat de nieuwe woningen die nog nodig zijn (enkele duizenden per jaar) voor het overgrote deel binnen de bestaande stad worden gebouwd.

Met de realisatie van onderhavig bouwplan wordt aan deze uitgangspunten voldaan. Voor het plangebied van Sir Winston Churchillaan 275 geldt daarnaast een 'integrale inrichtingsopgave', als centrale schakelzone, zoals de kaart Ontwikkelingsbeeld 2030 Wonen-werken aangeeft. In de centrale schakelzone van Haaglanden komen opgaven op het gebied van bereikbaarheid, groen en verstedelijking bij elkaar. Ook is de aanduiding 'verdichting rondom OV-haltes' aangemerkt op het plangebied.

3.3.2 Regionale Woonbeleid Haaglanden

Regionale woonvisie Haaglanden

Binnen de Regionale Woonvisie Haaglanden 2000-2015 (2010) wordt Haaglanden gezien als een regio met een zeer gedifferentieerd woonaanbod in zeer verschillende woonmilieus.

Het plangebied in de gemeente Rijswijk heeft in de Regionale Woonvisie het profiel van 'Wonen aan de stad' gekregen en tevens 'Wonen-werken'.

Haaglanden geeft in haar visie aan dat in Rijswijk tal van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten worden ontwikkeld. Van regionaal belang is dat al die projecten elkaar versterken, en juist in samenhang zorgen voor blijvend herkenbare, groenstedelijke woonmilieus. De thema's die de woonvisie benoemt, van wonen tot werken, van stadsrand tot stadsentree, van hoogstedelijkheid naar groene oriëntatie, zijn passend voor de gemeente Rijswijk.

Door de gemeente Rijswijk, die een reactie heeft ingebracht in de regionale visie, wordt de herontwikkeling van de kantorenlocatie aan de Sir Winston Churchillaan beschouwd als een project met een regionaal belang dat goed past binnen de regionale visie voor dit gebied.

Verstedelijkingsafspraken 2010-2020

Stadsgewest Haaglanden heeft middels de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020 samen met het Rijk de verstedelijkingsambities voor de komende periode geformuleerd. Deze verstedelijkingsafspraken zijn afgestemd op de schaal van de Zuidvleugel en komen overeen met de ambities van het Regionaal Structuurplan en de regionale Woonvisie. Belangrijke onderdelen van deze afspraken zijn de ambitie voor binnenstedelijk bouwen en het opstellen van een woonmilieubalans om de kwalitatieve vraag en aanbod naar woonmilieus meer in evenwicht te brengen.

De kwantitatieve ambitie is 65.300 woningen waarvan 10.300 woningen ter compensatie van sloop/nieuwbouw of als ingrijpende renovatie. Daarnaast is het de ambitie om minimaal 80% van deze opgave te bouwen binnen Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD) 2010.

Er moeten vooral meer centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus worden gepland; hierin blijkt een tekort van respectievelijk 14.300 en 14.700 tot 2019. Deze ambities sluiten zeer goed aan op het woningbouwplan, dat een groenstedelijk woonmilieu omvat.

3.3.3 Monitor Woningmarkt 2012

De Monitor Woningmarkt (2012) geeft aan dat er moet worden geconcludeerd dat er de komende jaren een overaanbod ten opzichte van de effectieve vraag ontstaat, terwijl de

woonbehoefte latent aanwezig blijft en toeneemt. Kwalitatieve aanpassing van het aanbod wat betreft woonmilieu, kavelgrote, woninggrootte, woningsoort en prijs lijkt onvermijdelijk.

Het onderhavige bouwplan speelt in op de gewenste woonmilieus op deze plek en is aangepast aan de marktomstandigheden.

3.3.4 Woon 2012 en Grote Woontest 2012

Uit recent verschenen onderzoek, te weten het Woon Onderzoek Nederland (WoON 2012) en de Grote Woontest 2012 in de regio Haaglanden (GWT), is het volgende naar voren gekomen. Er is een verschuiving van koop naar huur, dat wil zeggen dat huren weer populairder is geworden ten opzichte van kopen. Daarnaast blijft de vraag naar en daardoor de druk op de sociale huurvoorraad onverminderd groot.

In de GWT wordt voor Rijswijk aangegeven dat er naast tweekappers en seniorenwoningen ook veel vraag is voor appartementen met lift. Van de potentiële verhuizers in Rijswijk die willen kopen geeft de helft aan te zoeken naar een woning beneden de € 225.000. Van de potentiële verhuizers in Rijswijk die willen huren geeft bijna 80 procent aan op zoek te zijn naar een huurwoning onder de € 665,- (2012), dat wil zeggen een sociale huurwoning. Deze uitkomsten laten zien dat er voor de woningen in het voorliggende bouwplan zeker nog vraag is, die immers in het goedkope segment vallen (sociale huur en sociale koop).

Er zijn in Rijswijk ook andere bouwprojecten die in een uitvoerende fase zitten. Deze projecten worden niet als concurrenten gezien. Het gaat hierbij om Eikelenburg en RijswijkBuiten die een ander segment van de markt bedienen. En daarnaast gaat het om Te Werve waar het weliswaar om hetzelfde segment gaat, sociale huurappartementen, betaalbare koop, maar waar de vraag nog groot genoeg lijkt.

3.4 Gemeentelijke beleid

3.4.1 Bestemmingsplan

Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Plaspoelpolder I 1^e algehele herziening' uit 2011 rust op het plangebied de bestemming 'Wonen – uit te Werken' met daarin 214 woningen toegestaan. Voor een groot deel vormt daarmee dit bestemmingsplan de onderbouwing voor onderhavig bouwplan (259 woningen). Deze ruimtelijke onderbouwing dient hoofdzakelijk ter motivering van de afwijking van het aantal woningen en parkeren.

3.4.2 Woonvisie Rijswijk 2007+

De Woonvisie Rijswijk 2007+ bevat de visie van de gemeente Rijswijk over de keuzes ten aanzien van het wonen in brede zin. Het zet strategisch de lijnen uit voor het wonen in Rijswijk op langere termijn tot 2015 c.q. 2020.

Rijswijk moet zorgen voor voldoende uitbreiding van de woningvoorraad om de groeiende woningbehoefte in kwantitatieve zin op te vangen: ruimte voor de groeiende behoefte. Uit de visie blijkt dat Rijswijk het profiel van wonen-werkstad wenst te versterken. Werknemers van bedrijven in Rijswijk komen immers moeilijk aan geschikte, aansprekende woningen.

Rijswijk-Zuid zal zich, zeker in de eerste bouwstromen, moeten richten op betaalbare koop- en huurwoningen, voornamelijk eengezinswoningen. De Woonvisie geeft aan dat meer behoefte is aan:

- Middeldure en dure huurwoningen (grondgebonden en gestapeld).
- Dure grondgebonden koopwoningen.
- Goedkope grondgebonden woningen.
- Goedkope en middeldure woningen voor senioren

Het indicatieve bouwprogramma voorziet in:

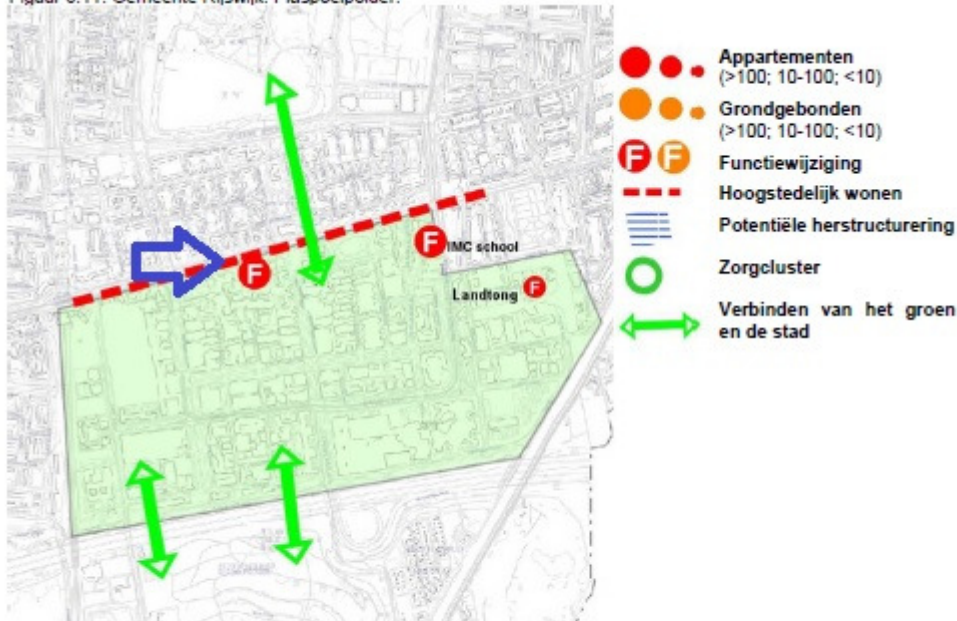
- een stevige inzet op koopwoningen.

- een steviger inzet op middeldure woningen (huur en koop)
- betaalbare (goedkope) huur- en koopwoningen, met name in de eengezinsfeer.

Dit komt neer op een behoefte van in totaal bijna 3.000 woningen nieuwbouw (exclusief Sion 't Haantje en TNO), tot 2012. Per saldo toevoeging van circa 2.450 woningen.

Voor wat betreft de omgeving van de Sir Winston Churchilllaan en Treubstraat ligt in de visie de nadruk op wonen, maar ook is concreet het bouwplan aan de Sir Winston Churchilllaan expliciet als woningontwikkeling opgenomen in de visie.

Figuur 6.11: Gemeente Rijswijk, Plaspoelpolder.



Figuur 3: Uitsnede uit Woonvisie 2007+: Functiewijziging Sir Winston Churchilllaan 275

Het plan is gezien bovenstaande geborgd in de gemeentelijke woonvisie; niet alleen blijkt er kwantitatief veel behoefte te zijn aan woningen, maar ook is het plan aan de Churchilllaan als concrete ontwikkeling opgenomen in deel 2 van de visie.

Evaluatie woonvisie 2012

In de evaluatie van de woonvisie 2007 wordt gesteld dat de woningmarkt van vandaag de dag een heel andere is dan de woningmarkt ten tijde van het opstellen van de woonvisie. De vanzelfsprekende waardeinstijging van een woning is geen zekerheid meer en de koopmarkt heeft te kampen met stagnatie.

Dit alles heeft uiteraard consequenties voor de bouwstromen. Ook hier is een zekerheid gesneuveld, te weten dat alles wat wordt gebouwd ook wel wordt afgezet. Toch is ondanks deze ontwikkelingen de belangrijkste conclusie van de evaluatie dat de hoofdlijnen van beleid nog overeind staan en niet hoeven worden aangepast. Het vergroten van de keuzemogelijkheden was en blijft het belangrijkste uitgangspunt. Alleen het tempo van deze vergroting van keuzemogelijkheden zal minder hoog zijn dan in 2007 werd aangenomen. Het op gang houden van de nieuwbouw en herstructurering is meer nog dan in 2007 een uitdaging geworden. Nadrukkelijk wordt in de evaluatie aandacht gevraagd voor de positie van huishoudens met lagere middeninkomens. Het zou goed zijn om voor deze categorie te bouwen, d.w.z. in de categorie betaalbaar.

De conclusie is dan ook in de evaluatie van de woonvisie het onderhavige plan ondersteund wordt.

3.4.3 Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties 2011 - 2014

Op 21 september 2011 hebben de gemeente Rijswijk en woningcorporaties Rijswijk Wonen en Vidomes prestatieafspraken ondertekend. Deze prestatieafspraken geven weer wat de gemeente en de beide corporaties de komende jaren van elkaar verwachten.

De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de woonvisie 2007+. Eén van de pijlers is het zorgen voor voldoende omvang en kwaliteit van sociale huurwoningen, maar ook voor voldoende keuze in het type woningen. Er is afgesproken 600 nieuwe woningen te bouwen en 850 woningen te renoveren in de periode van 2011 tot en met 2014 (dit is exclusief Rijswijk Zuid). De woningen zijn niet specifiek gekoppeld aan concrete wijken.

Het woningbouwplan van 259 woningen aan de Sir Winston Churchillaan draagt bij aan de realisatie van 600 woningen tot 2014.

3.5 Conclusie ruimtelijk beleid

In het gemeentelijke beleid, zoals de Woonvisie Rijswijk 2007+, is de betreffende locatie aan de Sir Winston Churchillaan locatie reeds aangewezen voor een functiewijziging tot wonen. De diverse andere woonrapportages tonen aan dat het onderhavige bouwplan passend is en aansluit op de behoeften.

Voorts past het bouwplan zowel binnen het algemene regionale, provinciale als nationale ruimtelijk beleid.

4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

Wat betreft milieu en omgeving worden die aspecten beschreven, die betrekking hebben op de (beperkte) afwijking van het bestemmingsplan. Dit zijn geluid, verkeer en parkeren.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Indien een planologisch besluit nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

In dit geval speelt vanuit de Wet geluidhinder alleen wegverkeerslawaai een rol. Naast de Wet geluidhinder dient, indien van toepassing, ook voldaan te worden aan de eisen die worden gesteld in het gemeentelijk beleid. Voor wat betreft wegverkeerslawaai is er echter geen gemeentelijk beleid vastgesteld. Aangegeven is niettemin dat het van essentieel belang is dat de woningen over geluidluwe ruimten beschikken. Geluidluwe gevels of buitenruimten zijn niet vereist.

Om in en rondom de betreffende woningen een 'goed woon- en leefklimaat' te kunnen garanderen, is ten behoeve van dit plan ook onderzoek gedaan naar geluid vanwege omliggende bedrijven. In paragraaf 4.1.3 zal hier verder aandacht aan worden besteed.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

De geprojecteerde woningen liggen binnen de geluidszones van twee wegen, namelijk de Sir Winston Churchilllaan en de Treubstraat. Door Cauberg-Huygen zijn de verkeersgegevens van deze wegen inzichtelijk gemaakt en is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen (Akoestisch onderzoek project "De Hofmeesters" aan de Churchilllaan te Rijswijk, 24 april 2013, zie bijlage 3).

Hieruit blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (lees: voorkeurswaarde) van 48 dB(A) uit de Wet geluidhinder wordt overschreden – met een maximale belasting van 62 dB(A), ter hoogte van de Treubstraat. Er kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot een maximum van 63 dB(A) in een stedelijke situatie.

Op de bepaalde geluidbelasting voor het wegverkeerslawaai mag conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een correctie worden toegepast, zoals omschreven in artikel 3.6 van het RMV 2006. Deze bedraagt 5 dB voor de beschouwde wegen.

Cauberg-Huygen heeft in haar onderzoek aangegeven welke maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidssituatie te optimaliseren. Met deze maatregelen wordt een goede woonkwaliteit in akoestisch opzicht gerealiseerd:

- De buitenruimten van de woningen zullen zo veel als mogelijk worden gesitueerd aan de zijde met de laagste geluidbelasting; door te voorzien in een geluidluwe collectieve buitenruimte op de stallingsgarage (parkeerdek) wordt in ieder geval geborgd dat alle bewoners de beschikking hebben over een geluidluwe buitenruimte.
- Ten behoeve van de akoestische kwaliteit binnen de woning zullen de geluidwerende maatregelen in de gevels worden bepaald op basis van gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek. Met deze maatregel wordt de akoestische kwaliteit binnen de woning gewaarborgd. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat de woningen moeten worden voorzien van geluidluwe ruimten.

Er blijken zowel landschappelijke, financiële als stedenbouwkundige bezwaren verbonden te zijn aan het treffen van andere maatregelen in de bron- of overdrachtssfeer. Derhalve is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen vanwege de Sir Winston Churchilllaan en de Treubstraat op basis van bovenstaande maatregelen, die mede bijdragen aan het goede woon –en leefklimaat.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden (48 dB(A)), namelijk ten hoogste 62 dB(A) ter hoogte van de Treubstraat. De maximale ontheffingswaarde, 63 dB(A) wordt echter niet overschreden. Voor het plan moeten hogere waarden worden vastgesteld: het zogenaamde hogere waardenbesluit. Dit besluit zal een gemeenschappelijk hogere waardencontingent van 62 dB(A) omvatten.

Deze procedure loopt gelijktijdig aan de procedure voor de omgevingsvergunning. Het plan is zodanig ontworpen dat de geluidssituatie zo veel mogelijk is geoptimaliseerd en er sprake zal zijn van een acceptabele geluidssituatie in het plangebied. Daarmee vormt het aspect “geluid” geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.3 Bedrijven en zoneringlawaai

Cauberg Huygen heeft een rapport opgesteld voor wat betreft de nu aanwezige relevante bedrijven (bijlage 4, Geluidsbelasting vanwege omliggende bedrijven, Cauberg Huygen, 6 oktober 2011). Uit het verrichte onderzoek kan worden geconcludeerd dat verwacht kan worden dat de meeste bedrijven/ bedrijvigheid in de nabije omgeving van de planlocatie geen belemmering zullen vormen voor realisatie van het project.

In dit geval ligt het plan alleen binnen de richtafstand van het bedrijf aan de Diepenhorstlaan 2 (natuursteenverwerker). In het onderzoek van Cauberg Huygen is nagegaan of het bestaande bedrijf gelegen aan de Diepenhorstlaan 2 vanwege de nieuw te bouwen woningen beperkt wordt in zijn huidige geluidruimte. Daarnaast is bekeken of de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van het in werking zijn van deze inrichting, sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat binnen de projectlocatie.

Middels een berekening is de geluidbelasting ten gevolge van het in werking zijn van de inrichting ter hoogte van de binnen de projectlocatie geprojecteerde woningen vastgesteld. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre gelet op deze verwachte geluidsbelasting, kan worden voldaan op de daarop van toepassing zijnde geluidgrenswaarden. Daarbij is er van uitgegaan dat als aan deze grenswaarden wordt voldaan, eveneens sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Uit de berekening volgt dat bij een geluidbelasting ten gevolge van de inrichting van maximaal 50 dB(A) op het dichtstbijzijnde geluidgevoelig object, de maximale geluidbelasting op de woningen binnen het plangebied maximaal 44 dB(A) is. Dit betrof de belasting ter plekke van de woningen in het oorspronkelijke bouwplan. Een aantal nieuwe woningen uit het gewijzigde bouwplan ligt iets dichterbij dit bedrijf, maar daarvan kan worden uitgesloten dat die een hogere belasting dan 50 dB(A) kennen.

Op basis van deze uitkomst kan geconcludeerd worden dat het betreffende bedrijf door de nieuwe ontwikkeling van de woningen niet in zijn geluidruimte wordt beperkt. Tevens kan uit deze uitkomst geconcludeerd worden dat de geluidbelasting ten gevolge van het bedrijf ter hoogte van de woningen niet tot overschrijding van de grenswaarden leidt. Daarmee is in dit kader sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Ontsluiting

Voor het plan is van belang dat de nieuwe functies niet worden ontsloten via de Sir Winston Churchilllaan, maar via de Treubstraat. Daardoor heeft dit plan in die zin geen negatieve gevolgen voor de doorstroming van het verkeer op de Churchilllaan. Wel zal er worden voorzien in een ontsluiting aan de Sir Winston Churchilllaan ten behoeve van calamiteiten, ophalen vuilnis etc.

4.2.2 Parkeren

Normen / beleid

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de normen zoals vermeld in Nota Parkeernormen Rijswijk (Gemeente Rijswijk, vastgesteld 2011). In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie gebiedstypen, namelijk centrum, bestaand stedelijk gebied en uitleggebieden. De planlocatie aan de Sir Winston Churchilllaan is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

De parkeernormen zijn gekoppeld aan een prijscategorie voor woningen. De in dit plan opgenomen koopappartementen vallen volgens de parkeernota in de prijscategorie 'goedkoop', waarvan uitgegaan is in de Parkeerbalans. De in dit plan opgenomen huurappartementen zouden in de categorie 'midden' vallen.

Echter, in overleg met de gemeente is voor deze sociale huurwoningen in de Parkeerbalans uitgegaan van parkeernormen voor 'goedkope' appartementen, omdat:

- de prijzen van huurwoningen onder de huurtoeslaggrens blijven,
- de wens om flexibel om te kunnen gaan met verkoop en verhuur van de kleinere appartementen,

De gemeente Rijswijk hanteert ruime parkeernormen. Het is de verwachting dat de parkeerbehoefte lager uitvalt.

Parkeerbehoefte

Op basis van een advies van bureau Spark (bijlage 5A) en in overleg met de gemeente Rijswijk is een parkeerbalans opgesteld voor dit project (zie bijlage 5B).

De nieuwe stallingsgarage bij het woningbouwplan bevat 259 parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans blijkt dat, op basis van deze parkeernormen, de maximaal gelijktijdige parkeerbehoefte (uitgaande van 100% bezetting door bewoners) van bovenstaand programma 392 parkeerplaatsen bedraagt, waarvan 78 plaatsen voor bezoekers van bewoners zijn ingeruimd.

De verwachting is overigens dat in de praktijk de parkeerbehoefte lager uit zal vallen dan nu aangenomen; als het nieuwe parkeercijfer van het CROW zou worden gehanteerd zou worden voor goedkope woningen (1,35 in plaats van 1,5 parkeerplaatsen per woning), zouden er 37 parkeerplaatsen minder nodig zijn.

Parkeerruimte: eigen terrein en omliggende straten

Van die 392 parkeerplaatsen wordt in 259 plaatsen voorzien in de stallingsgarage. Daarnaast hebben gemeente en ontwikkelaar afgesproken om 40 extra parkeerplaatsen te realiseren in de directe omgeving van het plan, met het oog op het beleid om de beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte zo min mogelijk te belasten, met name overdag, als de parkeerdruk in de directe omgeving hoog is. Planologisch en fysiek is hier ruimte voor beschikbaar. Een en ander is verbeeld in twee parkeervarianten – zie bijlage 6A en 6B. Beide varianten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en daaraan is een

uitwerkingsverplichting verbonden om te komen tot een voor beide partijen acceptabele oplossing.

Dit betekent dat op het maatgevende moment (avonduren, 100% aanwezigheid bewoners), de parkeerbehoefte niet volledig opgevangen kan worden op eigen terrein. Op het maatgevende moment zijn in totaal 93 parkeerplaatsen extra nodig in de omliggende straten ($392 - 259 - 40 = 93$); deze zijn beschikbaar (zie onder).

Beleid / ontheffing

Het gemeentelijk parkeernormenbeleid geeft aan dat in beginsel op eigen terrein moet worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor de betreffende (nieuwbouw)ontwikkeling – en dat per woning 1 parkeerplaats moet worden voorzien op eigen terrein. Daar wordt in dit plan inderdaad in voorzien via de stallingsgarage (259 op 259).

Het beleid geeft vervolgens aan dat de overige plaatsen gerealiseerd dienen te worden *“in de openbare ruimte of voor het openbaar verkeer toegankelijk ruimte in de directe omgeving”*. Van deze beleidsregel wordt deels afgeweken, doordat het niet mogelijk blijkt om 93 parkeerplaatsen op het maatgevende moment in de openbare ruimte bij het gebouw te realiseren (zie de bovenstaande beschrijving). Indien de bezettingsgraad in de omliggende straten minder dan 85% bedraagt, is het volgens het beleid mogelijk om hiervoor een ontheffing te verlenen.

Uit het parkeerdrukonderzoek ter plaatse, als laatste uitgevoerd in januari 2013, (zie rapportage van Spark, bijlage 5A) blijkt dat 's avonds 161 maaiveldplaatsen beschikbaar zijn in de omliggende straten (radius 250 meter) op het maatgevende moment. Daarmee is er een maximale bezettingsgraad (in de avonduren) in de omgeving van 20% (van de 202 plaatsen zijn er 41 bezet).

Dat houdt in dat daarmee de parkeerbehoefte buiten kantoor tijden gefaciliteerd kan worden. Dit heeft er hoofdzakelijk mee te maken met het feit dat 's avonds parkeerplaatsen vrijkomen die omliggende bedrijven overdag gebruiken. Eerder op de avond zijn er overigens minder plaatsen beschikbaar (kantoorpersoneel is nog niet allemaal naar huis), maar is ook de parkeerbehoefte nog niet maximaal (niet alle bewoners zijn thuis / hebben bezoek).

Inclusief de 93 extra plaatsen zal de toekomstige bezettingsgraad 66% bedragen op het maatgevende moment. Ook in de toekomst blijft de parkeerdruk in de avonduren daarmee nog ruim onder het kritieke percentage (85%) liggen.

Concluderend kan worden gesteld dat de parkeerbehoefte opgevangen kan worden in de omgeving en dat daarmee kan worden voldaan aan de voorwaarden voor het verlenen van een ontheffing.

5. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De projectlocatie is grotendeels in eigendom van de ontwikkelaar. De kosten die voortvloeien uit de realisatie van het project wordt volledig gedragen door de betrokken ontwikkelaar. Dat geldt ook voor eventuele planschade.

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.4 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd').
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als:

1. De gemeente eigenaar is van de grond. In dat geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs.
2. (In beginsel) er op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In zo'n geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd', ongeacht de hoogte van de afgesproken bijdrage.

In het kader van deze planologische procedures is een anterieure overeenkomst gesloten tussen Vestia / Dura Vermeer en de gemeente Rijswijk. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het oorspronkelijke bouwplan met ruimtelijke onderbouwing heeft reeds ter inzage gelegen in januari-februari 2012 voor het indienen van zienswijzen. In die periode is 1 zienswijze ontvangen. Omdat het bouwplan, zoals beschreven, gewijzigd is, is de ruimtelijke onderbouwing en onderliggende bouwtekeningen aangepast.

Deze aangepaste ontwerpbesluiten worden nogmaals ter inzage gelegd, om zo belanghebbenden opnieuw de mogelijkheid te verschaffen kennis te nemen en zo nodig een reactie in te dienen op het gewijzigde ontwikkelingsplan.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Plaspoelpolder 1^e algehele herziening' uit 2011. Deze afwijkingen zijn dan ook in hoofdzaak beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing; voor het overige is verwezen naar de motivaties in het bestemmingsplan.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is besloten om voor dit project de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen (Wabo) te doorlopen. Dat betekent dat voor dit plan een omgevingsvergunningsvergunning wordt verleend, waarin eveneens de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is besloten.

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo stelt de eis dat, om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan, de motivering van de omgevingsvergunning een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing' dient te bevatten waarin gemotiveerd aangegeven wordt waarom een project past binnen de toekomstige bestemming. Middels dit document wordt voorzien in een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

Onderhavig project past in beginsel binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het gemeentelijke, regionale, provinciale en nationale ruimtelijke beleid. Voorts zijn er geen milieu- en / of omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt er parallel met de procedure voor de omgevingsvergunning een procedure hogere waarden doorlopen.