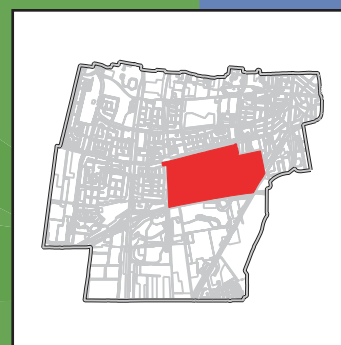
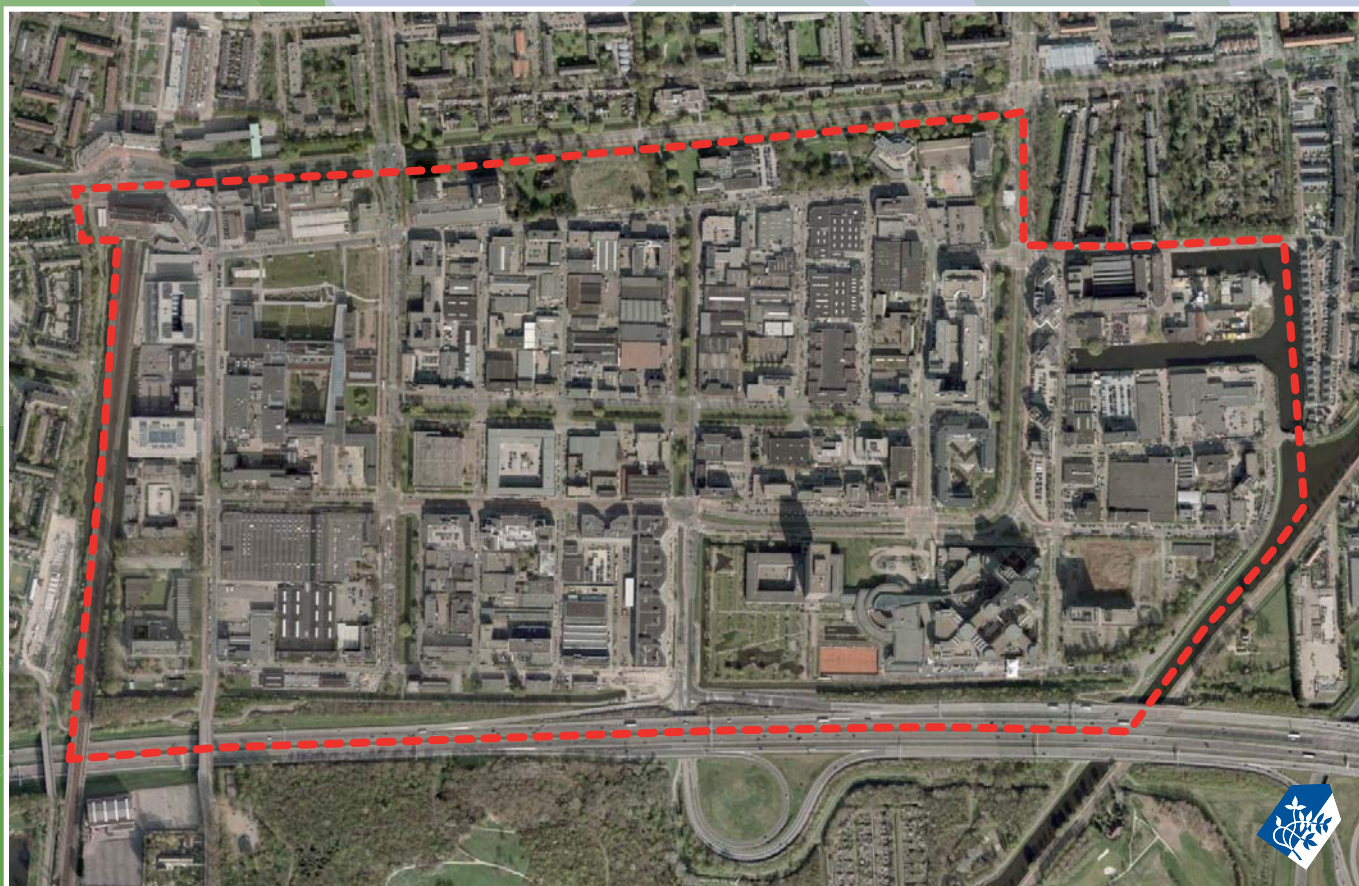


Plaspoeelpolder, 1^e algehele herziening



Vaststelling 1 november 2011

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
010-443 36 88 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Plaspoelpolder, 1 ^e algehele herziening Toelichting
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Plaspoelpolder
Status	Vastgesteld
Datum	1 november 2011
Projectnaam	Bestemmingsplan Plaspoelpolder
Projectnummer	9T9073
Opdrachtgever	Gemeente Rijswijk
Referentie	9T9073/R00003/140264/Rott

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding tot het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Korte beschrijving plangebied	2
1.4 Actualisering bestemmingsplannen	3
1.5 Opzet en werkwijze	3
1.6 Leeswijzer	4
2 BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	14
3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	25
3.1 Ruimtelijke structuur	25
3.2 Functionele structuur	30
4 ONTWIKKELINGEN	37
4.1 Deelgebieden	37
4.2 Algemene maatregelen	39
4.3 Optimalisering waterhuishouding	40
5 OMGEVINGSASPECTEN	47
5.1 Bodemkwaliteit	47
5.2 Waterhuishouding	52
5.3 Verkeer	58
5.4 Luchtkwaliteit	63
5.5 Geluidhinder weg- en railverkeer	65
5.6 Geluidhinder industrielawaai	66
5.7 Bedrijven en milieuzonering	67
5.8 Externe veiligheid	68
5.9 Distributieplanologisch onderzoek	70
5.10 Cultuurhistorie en archeologie	72
5.11 Natuur en ecologie	76
5.12 Besluit milieueffectrapportage	78
6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	79
6.1 Algemeen	79
6.2 Planopzet	79
6.3 Artikelsgewijze toelichting	80

7	UITVOERBAARHEID	87
7.1	Economische uitvoerbaarheid	87
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	88
8	HANDHAVING	91
	LIJST VAN AFKORTINGEN	93

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot het plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder in Rijswijk. Voor dit kantoren- en bedrijventerrein vigeert momenteel een aantal, deels verouderde, planologische regelingen. Het merendeel van de vigerende bestemmingsplannen is gedateerd en de verschillende regelingen die in de bestemmingsplannen zijn gehanteerd hebben onduidelijkheid, interpretatieproblemen en rechtsongelijkheid tot gevolg. Actualisering is daarom wenselijk. Met dit bestemmingsplan actualiseert Rijswijk de bestaande regelingen en zorgt zij voor meer rechtsgelijkheid. Hierdoor kan ook worden aangesloten bij het landelijke in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen, waardoor een beter werkbare en handhaafbare situatie ontstaat. Tegelijkertijd biedt dit plan meer ruimte en mogelijkheden voor voorzieningen die bijdragen aan de behoeftes van de ondernemers in de Plaspoelpolder.

Delen van het plangebied zijn aan het eind van hun levenscyclus, wat zich uit in een teruglopende kwaliteit van het vastgoed en in leegstand. De Plaspoelpolder dient zich daarom door middel van herstructurering de komende jaren te ontwikkelen tot een vernieuwd en aantrekkelijk businesspark, waar het goed ondernemen én verblijven is door het toevoegen van diverse functies. Om deze ambitie waar te maken, wordt ingezet op het mogelijk maken van (nieuwe) kansrijke economische activiteiten, de realisatie van ondersteunende functies zoals horeca en kinderopvang en de ontwikkeling van woningbouw in de zone langs de Sir Winston Churchilllaan. Deze ontwikkelingen passen echter niet binnen het vigerende planologische kader. De gemeente staat positief tegenover toelating van nieuwe functies om de bedrijvigheid in de Plaspoelpolder te stimuleren. Uiteraard wordt dit alleen toegestaan, indien dit ruimtelijk en planologisch inpasbaar is. Het gaat hierbij om onder andere medisch-commerciële functies en kinderopvang. Naast deze functies kunnen er in de (nabije) toekomst ook andere soorten bedrijvigheid interessant zijn voor de Plaspoelpolder. Flexibiliteit is en blijft mogelijk. Indien interessante functies, die voor het gebied aantrekkelijk zijn, niet passen in het bestemmingsplan, zal indien nodig realisatie mogelijk worden gemaakt door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan of door het verlenen van een omgevingsvergunning. Met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, werkt Rijswijk aan het verbeteren van de belevingswaarde en het ondernemingsklimaat van het gebied. Dit alles sluit aan bij de ambities uit de Economische Visie 2010 – 2018 van de gemeente Rijswijk.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Gelet op de hierboven beschreven beleidsuitgangspunten heeft het bestemmingsplan 'Plaspoelpolder' een gemengd karakter. Voor de planregeling is zoveel mogelijk de bestaande situatie uitgangspunt geweest, doch waar sprake is van nieuwe voornemens of ontwikkelingen zijn die mogelijk gemaakt, mits deze ruimtelijk en planologisch inpasbaar zijn.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het oude centrum van de gemeente Rijswijk en wordt globaal begrensd in het noorden door de Sir Winston Churchilllaan, in het oosten de Burgemeester Elsenlaan en het Rijn-Schiekanaal, in het zuiden de rijksweg A4 en in het westen de spoorlijn Rijswijk - Delft. Op figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Korte beschrijving plangebied

De Plaspoelpolder is een groot werkgebied in Rijswijk, als onderdeel van de regio Haaglanden. Het gebied is goed ontsloten, zowel voor het autoverkeer als voor het openbaar vervoer. De Plaspoelpolder heeft een oppervlakte van circa 100 ha. Circa 500 bedrijven en instellingen zijn hier gevestigd, waarbij sprake is van een breed scala aan bedrijfstypen, waaronder diverse toonaangevende instellingen en ondernemingen zoals het Europees Octrooi Bureau (EOB) / European Patent Office (EPO), Shell Exploration en het ANP. In totaal werken er op de Plaspoelpolder circa 16.000 mensen. Door zijn goede bereikbaarheid (aparte afslag vanaf de A4) en diversiteit onderscheidt de Plaspoelpolder zich duidelijk van veel andere werklocaties en behoort het tot de toonaangevende bedrijvenlocaties in Nederland. Ook via de A13 en A12 is het gebied goed bereikbaar. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied uitgebreider beschreven en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op enkele ontwikkelingen in het plangebied.

1.4 Actualisering bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden thans de hieronder opgesomde bestemmingsplannen:

Naam	Vaststelling gemeenteraad	GS/RvS
Plaspoelpolder I	13-10-1980	GS 25-11-1981
Plaspoelpolder II	21-06-1979	GS 27-05-1980
Darling market	02-07-1996	GS 04-02-1997
Plaspoelpolder I, eerste wijzigingsvoorschift	11-02-1986	GS 08-04-1986
Tweede wijziging Plaspoelpolder	05-01-1988	GS 29-03-1988
Stationslocatie en omgeving	30-08-1994	GS 11-04-1995
Tramlijn 17	30-08-1994	GS 11-04-1995
Paraplubestemmingsplan Regeling Seksinrichtingen	17-12-2002	GS 04-03-2003

Het voorliggende bestemmingsplan 'Plaspoelpolder' zal (na vaststelling) bovenstaande vigerende plannen (gedeeltelijk) vervangen.

1.5 Opzet en werkwijze

Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is een veldinventarisatie verricht, zijn de algemene (beleids)uitgangspunten geanalyseerd en is de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied in beeld gebracht. Daarnaast is bezien welke ontwikkelingen in het gebied spelen dan wel wenselijk zijn en welke (milieu-)planologische aspecten daarbij (mogelijk) betrokken zijn. Daar waar noodzakelijk wordt daarop in het bestemmingsplan ingegaan. Hierbij spelen met name de zonering in het kader van de Wet geluidhinder en de zonering op basis van toegelaten milieucategorieën (zonering gebaseerd op de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering') een belangrijke rol.

De ruimtelijk-functionele ontwikkelingen in het gebied zijn neergelegd in een uitgangspuntennotitie, die ambtelijk is besproken en getoetst. Deze uitgangspunten zijn, op basis van het vigerende beleid, de analyse van het plangebied en de (milieu)planologische aspecten, vertaald naar voorliggend bestemmingsplan, waarbij is aangesloten bij de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.6 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de bestaande situatie binnen het plangebied en een analyse van de ruimtelijk en functionele structuur. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ontwikkelingen die binnen (verschillende delen van het plangebied) worden voorzien. De relevante (milieu-)planologische aspecten voor het voorliggende plan komen in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6 worden de juridische regeling en de verschillende bestemmingen beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 en 8 aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en aan handhaving.

2 BELEIDSKADER

Belangrijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan kunnen worden gevonden in actuele gemeentelijke en regionale beleidsnotities. Dit beleid staat echter niet op zichzelf, maar vormt veelal een uitwerking van het rijks- en provinciaal beleid. Daarom wordt eerst een overzicht van het planologisch relevante beleid van de hogere overheden gegeven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte, onderdeel van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's, opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het Rijk. Daarbij dient in eerste instantie de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande stedelijke gebied te worden verbeterd. Binnen de steden zal aandacht worden besteed aan meer centrumstedelijk wonen en minder aan eenzijdige woonmilieus. Er wordt daarnaast met name gewezen op het herstel van de balans tussen 'rood en groen/blauw' oftewel bebouwing en recreatieve ruimte in en om de stad. Voor stedelingen moeten voldoende dagrecreatieve mogelijkheden in de directe omgeving zijn, in stadsparken en op het water. Onder het motto 'decentraal wat kan, en centraal wat moet' legt het Rijk de regierol voor het beleid inzake wonen in de nota vooral bij het lokale niveau neer. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. De provincies geven slechts op regionaal niveau de kaders aan.

In het kader van dit bestemmingsplan is voorts het volgende beleid relevant:

Bedrijventerreinen

Nederland staat voor de opgave ruim 21.000 hectare bedrijventerrein, ruim een vijfde deel van het huidige areaal, te herstructureren. Knelpunten zijn vaak bodemsanering, bereikbaarheid, bedrijfsverplaatsing, sociale onveiligheid en criminaliteit. De ervaring leert dat herstructurering maar in beperkte mate terreinwinst oplevert. In het uitvoeringsprogramma staat aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen bodemsanering plaats moet vinden om zo de doelstelling 'vervuilde gronden voor 2030 beheerst of gesaneerd' te kunnen realiseren. Bedrijven kunnen hierbij beroep doen op een subsidieregeling.

Benutting van bestaand bebouwd gebied

Een deel van de ruimte vraag van burgers, bedrijven en voorzieningen kan in het bestaande bebouwd gebied worden geacommodeerd. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Zowel hoogbouw als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is cruciaal om de ruimtelijke doelen van de nota te kunnen bereiken. Binnen het bebouwde gebied is het voorts van belang dat gemeenten zorgen voor behoud van gebouwen en gebouwde structuren die, in historisch perspectief, van architectonische of stedenbouwkundige betekenis zijn, de sociaal-culturele of religieuze geschiedenis en verscheidenheid zichtbaar maken, of in een ander opzicht van cultuurhistorische waarde zijn.

2.1.2 Nota Mobiliteit (2005)

Evenals in de Nota Ruimte staat ook in de Nota Mobiliteit het versterken van de economische structuur centraal. Voor het oplossen van knelpunten op 'lokaal' niveau wil het kabinet meer ruimte bieden voor eigen oplossingen van provincies en gemeenten. Het idee achter de visie is dat verkeersproblemen overal anders zijn. Daarbij kan het bedrijfsleven effectief meewerken om de vervoersstromen te verbeteren. In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunten van het beleid is dat mobiliteit:

- een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling;
- een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer is;
- een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur biedt.

Deze punten zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Concrete doelen van de nota zijn:

- dat 95% van reizigers in 2020 op tijd op zijn of haar plaats van bestemming aankomt, zonder dat de lokale luchtkwaliteit vermindert;
- dat de uitstoot van onder andere PM₁₀ en NO_x met ongeveer 40% wordt teruggedrongen;
- dat het veiliger op de weg wordt.

2.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan (2001)

Het nationale milieubeleid is in grote lijnen in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) beschreven. In het vierde Nationale milieubeleidsplan wordt een verandering van het beleid voor de lokale milieukwaliteit aangekondigd. Het ministerie van VROM wil dat lokale overheden bij het inrichten van de leefomgeving kwaliteitsambities nastreven voor de kwaliteit van de ruimtelijke ordening, het milieu en wonen. In het Nationaal Milieubeleidsplan wordt onder 'duurzame ontwikkeling' verstaan: een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generatie de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland 2020 (2008)

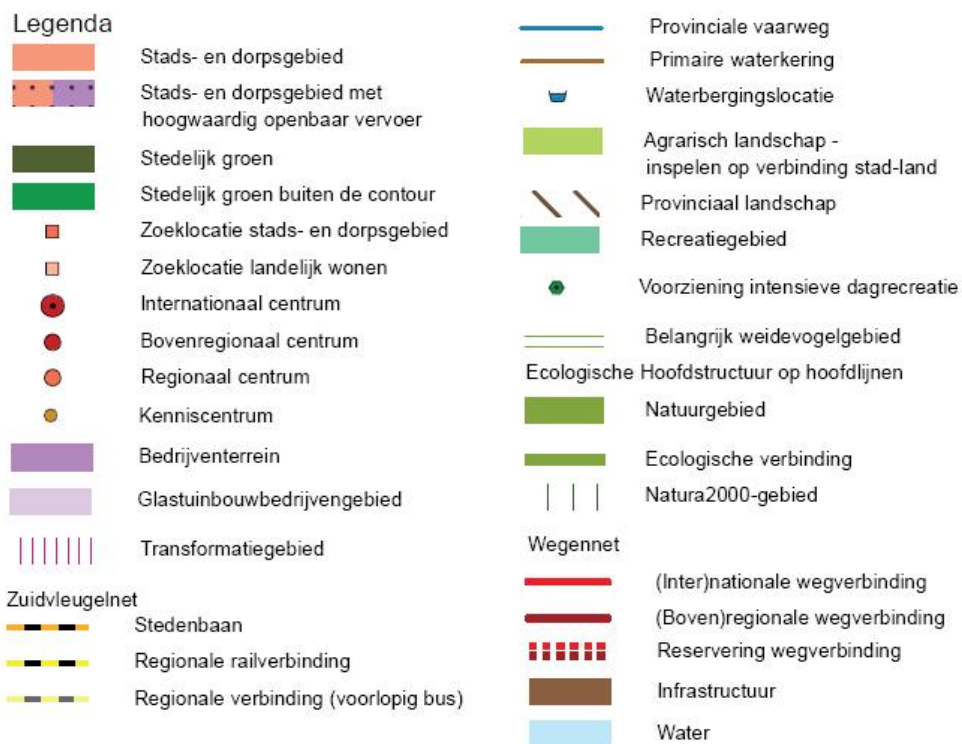
De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Provinciale Structuurvisie

De structuurvisie is globaal samen te vatten in twee termen: de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen. Op basis van de lagenbenadering is inzichtelijk gemaakt hoe de ondergronden en de infrastructuur de dragers zijn van occupatie en de functies die daarmee samenhangen. Richtinggevend daarbij zijn het groenblauwe raamwerk en het infrastructuurnet (met name openbaar vervoer en wegen).

De provincie wil het ruimtebeslag voor wonen en werken beperken om daarmee de kwaliteit van de steden en van het landelijk gebied te versterken. Er wordt op ingezet dat de opgave voor wonen en werken voor minstens 50% in bestaand bebouwd gebied wordt realiseren. Belangrijk middel is een betere koppeling van binnenstedelijke intensivering, infrastructuur en openbaar vervoer. Ook zou verbetering van de stedelijke milieukwaliteit in de buurt van infrastructuur en industrie meer aandacht moeten krijgen, mede in verband met de voorgenomen stedelijke verdichting. Dit vergt een aanpak van geluidshinder, luchtvervuiling en externe veiligheid. Ieder van deze aspecten vereist een specifieke benadering, waarbij oplossingen vaak op een hoger schaalniveau liggen dan dat van de provincie.

In de structuurvisie wordt de Plaspoelpolder aangeduid als stads- en dorpsgebied (bedrijventerrein) met hoogwaardig openbaar vervoer (zie figuur 2). De uitbreidingsbehoefte voor werken en bedrijvigheid moet worden gebaseerd op een inventarisatie van de plannen voor bedrijventerreinen, rekening houdend met compensatie voor te transformeren bedrijventerreinen en mogelijke ruimtewinst bij nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen. Behoud van (binnenstedelijke) bedrijvigheid staat voorop, al dan niet gelegen op bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn aangegeven op de functiekaart en op kaart 6 van de verordening. De afstemming tussen vraag en aanbod vindt plaats door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande en geplande bedrijventerreinen. Pas in laatste instantie komt uitbreiden op eventuele nieuwe locaties aan de orde. Streefwaarde bij herstructurering is een ruimtewinst van 10 procent. In verband hiermee is tevens aangegeven dat het beleid uit de Provinciale Structuurvisie Detailhandel (uit 2007) wordt voortgezet. Dat betekent dat ter behoud van binnenstedelijke bedrijvigheid uitbreiding van perifere detailhandel op bedrijventerreinen terughoudend wordt benaderd. Tot slot wil de provincie, vanwege de constante vraag naar watergebonden bedrijventerreinen, de huidige omvang van natte bedrijventerrein in principe handhaven.



Figuur 2: Functiekaart Provinciale Structuurvisie

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's.

De uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en haar partners is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de structuurvisie te realiseren.

Verordening Ruimte

In samenhang met de structuurvisie heeft de provincie een aantal aspecten uit haar beleid vastgelegd in de Verordening Ruimte. In de verordening worden regels gesteld aan gemeentelijke bestemmingsplannen met betrekking tot diverse onderwerpen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn met name de regels inzake kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel (artikel 7, 8 en 9) van belang.

▪ Kantoren

Nieuwe kantoren zijn in principe slechts toegestaan in de nabijheid van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer. Grote uitbreidingsplannen moeten regionaal zijn afgestemd. Ook moet duidelijk zijn dat niet aan de vraag kan worden voldaan middels herstructurering of intensivering van bestaande locaties.

▪ Bedrijventerreinen

Ook voor nieuwe bedrijventerreinen moet duidelijk zijn dat niet aan de vraag kan worden voldaan middels herstructurering of intensivering van bestaande locaties. In principe worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan en moeten bedrijven in de hoogst mogelijke milieucategorieën worden toegelaten.

▪ Detailhandel

Nieuwe detailhandel is in principe niet toegestaan buiten de winkelconcentraties in de centra van steden, wijken en dorpen. Dit geldt niet voor bepaalde vormen van perifere detailhandel (zeer volumineuze goederen, bouwmarkten, tuincentra) en zeer kleinschalige vormen van detailhandel. Indien vestigingen van perifere detailhandel groter dan 1.000 m² mogelijk worden gemaakt, dient uit een distributieplanologisch onderzoek te blijken dat geen sprake is van een ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

2.2.2 Eerste herziening provinciale structuurvisie en verordening Ruimte (2011)

Begin 2011 is de eerste herziening van de structuurvisie en de verordening ruimte vastgesteld. Voor een aantal onderwerpen was bij de vaststelling structuurvisie nog geen passende oplossing gevonden. Daarnaast is een aantal moties aangenomen. Met de eerste herziening worden deze zaken opgenomen in de structuurvisie en de verordening. Het gaat onder meer om een aantal landgoedbiotopen en landgoederenzones. Ook worden de kaarten met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, de transformatiegebieden en glastuinbouwgebieden aangepast. Voor het plangebied heeft dit geen consequenties.

2.2.3 Provinciaal Verkeers- en vervoersplan 2002-2020 (2004)

In het provinciale verkeers- en vervoersplan heeft de provincie een groot aantal ambities uiteengezet. Voor Rijswijk geldt onder andere het volgende:

- bundeling van verkeer op een beperkter aantal wegen;
- gebiedsteams selecteren deze wegen, in overeenstemming met de kwaliteitseisen ten aanzien van de bereikbaarheid;

- aanleg en reconstructie van wegen uitvoeren conform de principes van Duurzaam Veilig (consequent toepassen van CROW-richtlijnen);
- de weggebruiker moet een helder wegbeeld worden aangeboden;
- het opzetten van anticiperend milieubeleid op basis van integratie met het ruimtelijk, het economisch en het verkeersbeleid.

2.2.4 Beleidsplan Groen, water en milieu 2006-2010

In 2006 heeft de provincie Zuid-Holland het Beleidsplan groen, water en milieu vastgesteld. Met het nieuwe beleidsplan streeft de provincie Zuid-Holland naar een duurzame ontwikkeling en een gezond, groen en veilig Zuid-Holland. Centraal staat in het plan de problemen rondom luchtverontreiniging, geluidhinder en slechte waterkwaliteit. De provincie ontwikkelt het groenbeleid in Zuid-Holland vanuit drie uitgangspunten. Ten eerste gaat ze uit van de kernopgaven uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland: zorgen voor een goede woonomgeving, water en groen ontwikkelen, en duurzaam verbinden. Ten tweede pakt de provincie de groenopgave op aan de hand van de lagenbenadering. En ten derde kiest de provincie bewust voor een integrale en gebiedsgerichte aanpak als gebieden worden ontwikkeld. Inzake het waterbeleid, wil de provincie de gevolgen opvangen van de klimaatverandering, zoals meer neerslag en hogere waterstanden. Het milieubeleid, staat in het teken van duurzame ontwikkeling, bescherming van mens en natuur, gebieds- en ontwikkelingsgericht, integraal en innovatief en lokaal maatwerk. Begin 2008 heeft de provincie 'BGWM in Beeld' uitgebracht, waarin per programmapunt staat vermeld wat de doelen zijn en wat de inzet van de provincie is.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (2008)

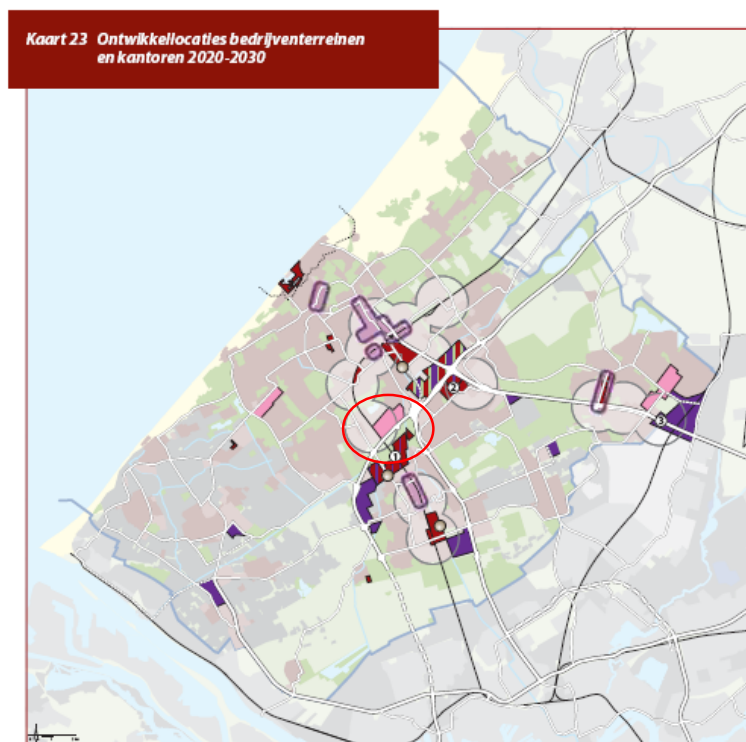
Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen etc.

Tien centrale investeringsprojecten

Het RSP is een ambitieus plan. Vanuit het belang voor Haaglanden, 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:

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



Figuur 3: Ontwikkelingslocaties Regionaal Structuurplan Haaglanden

De zeven dragende projecten zijn:

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

Het RSP wijst de Plaspoelpolder aan als belangrijke herstructureringslocatie tot hoogwaardig bedrijventerrein (roze gebieden, zie figuur 3).

Voor het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen hebben de samenwerkende gemeenten in het Regionaal Structuurplan Haaglanden de ambitie gesteld om als regio 30% CO₂ te reduceren in 2020 en in 2050 klimaatneutraal te zijn. Om hiernaartoe te werken ontwikkelt het Stadsgewest de regionale routekaart klimaatneutraal Haaglanden. Deze kaart maakt duidelijk hoe deze doelstellingen worden bereikt en welke partijen daarvoor nodig zijn.

2.3.2 Regionale bedrijventerreinenstrategie (2008)

In aansluiting op het RSP is tevens een regionale bedrijventerreinenstrategie vastgesteld. De bedrijventerreinenstrategie voor Haaglanden moet erop gericht zijn de vraag naar en het aanbod van ruimte voor bedrijventerreinegebonden ondernemingen de komende decennia met elkaar in evenwicht te houden, op elk van de te onderscheiden

kwaliteitsniveaus en per deelperiode. Hieraan is een regionaal afsprakenkader gekoppeld. In de nota wordt de Plaspoelpolder aangewezen als herstructureringslocatie.

Behoud van kwaliteit van bedrijventerreinen vergt voorts specifieke acties gericht op:

- het weren/toestaan van andere functies (grote kantoren, detailhandel, sportscholen, feestzalen e.a.);
- aspecten van duurzaamheid;
- terreinbeheer/parkmanagement;
- bereikbaarheid.

Door middel van het afsprakenkader wordt ervoor gezorgd dat deze acties binnen het Stadsgebied op elkaar worden afgestemd. Met betrekking tot het eerste aspect dient volgens de strategie terughoudend omgegaan te worden met het toestaan van niet-bedrijventerrein gebonden functies. Ook verhoging van de verkeers- en parkeerdruk is reden om zulke functies te weren. In elk geval moet voor parkeren dubbel grondgebruik worden toegepast. Voor kantoorfuncties geldt een bovengrens gerelateerd aan de omvang van het bedrijfsvloeroppervlak met een absoluut maximum van 3.000 m² conform het destijds geldende provinciale toetsingskader 'Regels voor ruimte'. Voor perifere detailhandel is de structuurvisie detailhandel maatgevend (zie 2.3.3). Voor leisurefuncties kunnen als criteria gelden of ze gericht zijn op de op het terrein gevestigde bedrijven en door etagebouw niet tot verlies van bedrijfsvloeroppervlak leiden. Ook hier dient voorzien te worden in inpandig/ ondergronds parkeren.

2.3.3 Regionale Kantorenstrategie (2004) en Actualisatie (2007)

De kantorenstrategie Haaglanden geeft een overzicht van het volume aan vierkante meters kantoorruimte en de periodes waarbinnen dit volume kan worden ontwikkeld. Het Dagelijks Bestuur van Haaglanden laat jaarlijks de nieuwbouw van kantoren monitoren en toetsen aan het afgesproken programma. Het uitgangspunt van de kantorenstrategie is een ruimtebehoefte van ruim 100.000 m² kantoorvloeroppervlak per jaar tot 2015 in de hele regio. Deze behoefte is verdeeld over zes kantorenmilieus: een grootstedelijk centrummilieu, knooppuntlocatie, binnenstedelijke locatie, snelweg kantoorzone, mixed bedrijventoneel, verspreide kantoren in woonwijk. Plaspoelpolder is een snelweg kantoorzone.

Door de huidige situatie (veel leegstand) en de mismatch tussen vraag en aanbod voor o.a. kantoorruimte wordt er zowel lokaal als regionaal gesproken over herijking van bestaand beleid. Het bestaande beleid en de daarin vastgelegde afspraken zijn door de tijd ingehaald en niet langer realistisch.

2.3.4 Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden (2006)

Door de stadsregio Haaglanden is de regionale structuurvisie Detailhandel Haaglanden 2006-2011 vastgesteld. De stadsregio is voornemens om restrictief beleid te voeren waar het gaat om uitbreiding met gelijksoortige detailhandel. Gezien de marktontwikkelingen en het beschikbare en geplande w.v.o. is een terughoudend beleid wat betreft kwantitatieve uitbreiding het uitgangspunt. De regionale structuurvisie noemt de volgende gewenste ontwikkelingen voor PDV-vestiging en tuinentra/bouwmarkten.

Stadsregio Haaglanden kent drie locaties voor perifere detailhandelsvestigingen, namelijk Leeuwenstein in Delft, de Woonboulevard in Naaldwijk en het Woonhart in Zoetermeer. Er wordt geen vierde locatie voor PDV aangewezen. Er wordt indien van toepassing positief geadviseerd over het fysiek vergroten van de bestaande centra. Tuincentra en bouwmarkten staan in de structuurvisie benoemd als aparte grootheden. Zij hebben een aparte ruimtelijke positie. Vestiging buiten de detailhandelsstructuur (ook buiten de bestaande PDV-locatie) is mogelijk. Tuincentra en bouwmarkten met een oppervlakte groter dan 3 000 m² vergen regionale instemming. De stadsregio Haaglanden wijst de uitbreidingsruimte toe aan tuincentra en bouwmarkten, waarvoor wordt aangetoond dat er ook lokaal voldoende marktruimte aanwezig is. Aan gemeenten wordt geadviseerd de assortimentslijnen die zijn opgesteld door BRO op te nemen in de nieuwe bestemmingsplannen. De nieuw te vestigen bedrijven zijn gehouden aan de branchering zoals deze is vastgelegd in de bestemmingsplannen.

2.3.5 Regionale nota mobiliteit (2005)

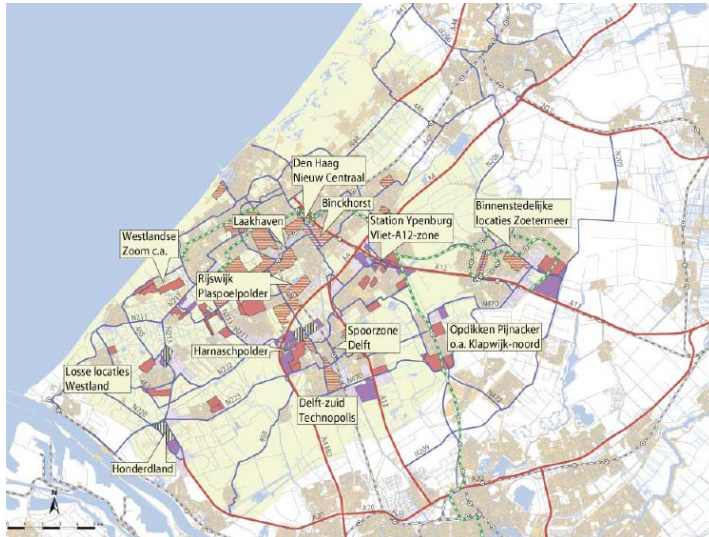
Op 29 juni 2005 heeft het algemeen bestuur van Haaglanden de Regionale Nota Mobiliteit vastgesteld. De nota richt zich op de plannen die het stadsgewest heeft voor de mobiliteit in de regio voor de periode 2005-2020. In de Regionale Nota Mobiliteit en het supplement 'Naar een toekomstbestendige bereikbaarheid' uit april 2008 staan de plannen die het Stadsgewest heeft om de regio - ondanks een aanzienlijke verkeersgroei - voor de periode tot 2020 bereikbaar, verkeersveilig en vooral ook leefbaar te houden:

- 40% meer reizigers in het openbaar vervoer in 2020;
- meer gebruik van de fiets;
- kortere en beter voorspelbare reistijden met de auto, vooral in de spits;
- minder verkeersslachtoffers;
- een beter en gezonder leefklimaat.

Daarnaast wil het Stadsgewest stimuleren dat reizigers bewuster kunnen kiezen voor het juiste vervoermiddel bij een bepaalde verplaatsing. In de nota staat de Plaspoelpolder aangeduid als herstructurerings-/verdichtingsgebied (zie figuur 4).

2.3.6 Regionaal Milieuplan Haaglanden (2007)

Voor de periode 2008-2012 hebben de samenwerkende gemeenten in de regio Haaglanden hun ambities op milieugebied vastgelegd. Het beleid is gericht op een evenwicht tussen milieubelastende functies met zorg voor het milieu. Voor het realiseren van milieudoelstellingen is het noodzakelijk dat milieu een prominente plaats krijgt in het beslissingsproces van andere sectoren. Er wordt dan ook nadrukkelijk gewerkt aan een koppeling van milieudoelstellingen met andere regionale beleidsvelden. De speerpunten voor de komende jaren zijn duurzaamheid, klimaat & energie en warmtestrategie.



Figuur 4: kaart nieuwe woon- en werkgebieden tot 2015

2.3.7 MIRUP (2003)

Het MIRUP is ontwikkeld voor de gemeenten in de regio Haaglanden en is bedoeld als hulp bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het MIRUP wil inspireren als hulp bij de planvorming. Het MIRUP geeft ambities en maatregelen. Bij het benoemen van de duurzaamheidsambities kan gebruik gemaakt worden van MIRUP gebiedstypen. Voor Haaglanden zijn er negen gebiedstypen gekarakteriseerd. Het MIRUP is vooral een hulpmiddel bij stedenbouwkundige opgaven. In het MIRUP worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De Plaspoelpolder behoort tot het gebiedstype 'bedrijventerrein'. Enkele maatregelen op het gebied van milieu en duurzaamheid voor dit gebiedstype zijn:

- ruimtegebruik: verdichting en stapeling bebouwing, invoeren parkmanagement;
- water: vergroten waterberging, afkoppelen schoon hemelwater;
- energie: restwarmte bedrijven benutten, warmte- en koudeopslag in de bodem;
- verkeer: betere fietsverbindingen, collectief vervoer en autodelen;
- natuur: hoogwaardige groenstructuur, extensief groenbeheer;
- geluid: inwaarts zonerende.

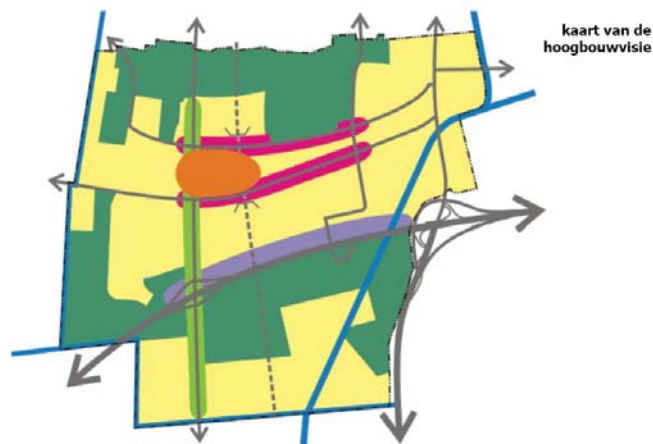
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ruimtelijk beleid

Hoogbouwvisie Rijswijk (2007)

De Hoogbouwvisie Rijswijk is op 27 april 2007 vastgesteld. Het ontwikkelen van hoogbouw binnen een bestaand stedelijk verband vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Toekomstige hoogbouw moet een meerwaarde van kwaliteit, beleving en duurzaamheid opleveren. Om structuur aan te brengen en te behouden in de Rijswijkse hoogbouw is ervoor gekozen om de gelaagde opbouw te accentueren. Hoogbouw wordt geconcentreerd aan de belangrijke structuurdragende lijnen van de 'centrale stad' en op één concentratieplek (centrumstedelijk Stationsgebied).

De ruimtelijke structuur wordt benadrukt door de twee oost-westlijnen: Generaal Spoorlaan en Sir Winston Churchilllaan te benoemen als 'stedelijke boulevard'.



Figuur 5: kaart Hoogbouwvisie Rijswijk

Deze stedelijke boulevards zijn de belangrijkste routes naar de voorzieningencentra Oud-Rijswijk en In de Bogaard. Langs deze routes ligt het voor de hand om de bebouwde ruimte te intensiveren met hoogbouw, vooral in de vorm van woonbebouwing. De maximale hoogte wordt vooral in het hart van de 'centrale stad' nagestreefd (Stationsgebied en In de Bogaard). Langs de A4 liggen mogelijkheden om met hoogbouw de presentatie van de Plaspoelpolder te vergroten. Hoogbouw staat hier ten dienste van de werkfunctie en heeft ruimtelijk vooral te maken met uitstraling en iconwerking. Nabij (infra)structurele knooppunten en bij de start van de stedelijke boulevards mogen accenten komen in de vorm van hoogbouw, ter accentuering en inleiding van die knooppunten dan wel boulevards.

Stedenbouwkundige structuurvisie Plaspoelpolder (2006)

In 2006 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige structuurvisie Plaspoelpolder vastgesteld. Hoewel deze door het bureau Urhahn opgestelde visie op onderdelen verouderd is, bevat de visie evenwel een set bouwstenen die bruikbaar is als kader voor nieuwe ontwikkelingen: het versterken van de kwaliteit en het imago van het gebied door condities te scheppen voor een aantrekkelijk, vitaal en duurzaam werkgebied. Daarbij wordt de combinatie van diversiteit van werkfuncties en bereikbaarheid als een uniek kenmerk aangemerkt.

De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden worden in de structuurvisie met een eenvoudige set van regels begeleid. Deze regels gelden voor alle initiatiefnemers en moeten helderheid verschaffen over wat wel en wat niet kan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen regels voor het hele plangebied en regels die voor een beperkt gedeelte daarvan gelden.

Tevens wordt een aantal transformatiegebieden genoemd. Een daarvan is de landtong. Het betreft een transformatie van een puur industriegebied naar een meer gemengd gebied, met bijvoorbeeld kantoren en dienstverlening. Daarvoor zijn enkele voorstellen gedaan, maar voorlopig is er geen sprake van een transformatie.

Een andere potentiële locatie voor transformatie is het complex met een parkeergarage en enkele bedrijfjes op de hoek van de Burgemeester Elsenlaan en de Handelskade. Ruimtelijk gezien vraagt deze locatie om een krachtiger beeld, mede gezien de ligging nabij de entree van het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder. Ook voor deze locatie zijn voorstellen gedaan voor herontwikkeling, maar er zijn geen concrete initiatieven.

Herijking Toekomstarrangement 'Verrassend Veelzijdig Rijswijk' (2006)

De toekomstvisie van Rijswijk (het Toekomstarrangement 'Verrassend Veelzijdig Rijswijk') is in 2001 opgesteld. Sinds 2001 hebben de ontwikkelingen in Rijswijk niet stilgestaan. Het meest opmerkelijke hierbij is zonder enige twijfel de gemeentelijke herindeling van 2002. De gemeente Rijswijk veranderde daardoor van karakter, althans voor wat betreft de uitbreiding van het aantal woningen en de groei van de bevolking. Rijswijk was niet langer een groeigemeente, maar werd een herontwikkelingsgemeente. Dat stelde andere opgaven en bood andere uitdagingen. Daarom is op 31 januari 2006 de Herijking van het Toekomstarrangement van Rijswijk vastgesteld. In de Herijking Toekomstarrangement: 'Verrassend veelzijdig Rijswijk' wordt ook ingegaan op de Plaspoelpolder. Hierover wordt opgemerkt dat het bedrijvenpark Plaspoelpolder één van de eerste moderne bedrijventerreinen in Nederland was, maar dat een halve eeuw later sporen van veroudering aanwezig zijn. Het bedrijvenpark kampt met overbelaste verkeerstructuur, hoge parkeerdruk en er is sprake van substantiële leegstand. Om deze problematiek aan te pakken is een aantal processen gestart om het bedrijvenpark weer een vitale en duurzame uitstraling te geven.

Woonvisie Rijswijk 2007+ (25 september 2007)

In de Woonvisie Rijswijk 2007+ worden de belangrijkste keuzes omtrent het wonen voor een periode tot 2015 weergegeven met een doorkijk tot 2020. Het doel van de woonvisie is inzicht te geven in de volgende punten:

- een helder beeld van de knelpunten op de woningmarkt in Rijswijk;
- een beleidskader voor het formuleren van programmatische uitgangspunten voor de (her-)ontwikkeling van woningbouwlocaties;
- inzicht in de taakstelling van diverse betrokken partijen bij de invulling van het woonbeleid;
- formuleren van hoofddoelstellingen en concrete actiepunten op het beleidsveld en de daaraan gerelateerde woningbouwplanning;
- de woonvisie vormt de basis voor het opnieuw maken van prestatieafspraken met de corporaties.

De aanpak van stedelijke vernieuwing in brede zin staat binnen Rijswijk centraal. Hierbij zijn de volgende twee motto's uitgangspunt: 'stijging en binding' en 'ruimte voor dynamiek'. Een evenwichtige stedelijke vernieuwing zet in op huidige bewoners én op bewoners die binnen de stad een wooncarrière willen maken. Dit is het doel van stijging en binding. Een differentiatie aan woontypen en goede voorzieningen maakt het mogelijk om de wooncarrière in de wijk voort te zetten.

Het motto 'ruimte voor dynamiek' betreft verschillende aspecten:

- ruimte voor groeiende behoefte;
- ruimte voor de verschillende doelgroepen en woonwensen;
- ruimte voor herstructurering;
- ruimte voor vernieuwing in de sociale sector.

De genoemde opgaven kunnen samengevat worden in drie doelstellingen:

- voldoende, goede woningen voor de doelgroepen op de woningmarkt;
- fysiek investeren in sterke woonmilieus;
- sociaal investeren: aanpak van wijken, wonen, welzijn en zorg.

Voor Plaspoelpolder is in de woonvisie opgenomen dat transformatie/functiewijziging aan de randen mogelijk is. Specifiek gaat het om de zone tussen de Sir Winston Churchilllaan en Treubstraat.

Welstandsnota Rijswijk (2003)

Het uitgangspunt van de in 2003 vastgestelde welstandsnota is dat iedereen de waardevolle karakteristieken van zijn eigen woonomgeving kan herkennen. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen of aanpassingen van bestaande bouwwerken moet daarmee rekening worden gehouden. Van belang daarbij is dat in het bestemmingsplan alleen aspecten van planologische aard geregeld mogen worden, zoals de stedelijke hoofdropzet met het stratenpatroon, de bebouwingsstructuur, de voorgevelrooilijn, de bouwmassa's en eventueel de kapvormen. In een bestemmingsplan mogen echter geen planregels worden opgenomen inzake de architectuur en het kleur- en materiaalgebruik, tenzij het plangebied samenvalt met een door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht. Dit is hier niet het geval.

In de welstandsnota van de gemeente Rijswijk zijn op zo concreet en objectief mogelijke wijze welstandscriteria met betrekking tot het bouwen vastgelegd. Deze criteria vormen voor het college van Burgemeester en Wethouders uitgangspunt bij de toetsing van bouwplannen. De welstandsnota heeft tot doel het gemeentelijk welstandsbeleid doorzichtig, objectief en bespreekbaar te maken. Rijswijk is een gemeente met een verscheidenheid aan gebiedstypen. De verscheidenheid in landschap en bebouwing geven de 'natuurlijke' grenzen aan de gebieden. De gemeente is in tien gebiedsthema's verdeeld. Binnen een gebiedsthema kan onderscheid worden gemaakt in welstandsniveaus. In het welstandsniveau komt de beleidsambitie naar voren. Het gebiedsgericht welstandsbeleid maakt onderscheid in het welstandsniveau tussen gebieden en soms binnen die gebieden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in bijzondere welstandsgebieden, reguliere welstandsgebieden en welstandsvrije gebieden. Voorafgaand aan de vaststelling van de Welstandsnota was onder andere de Plaspoelpolder uitgesloten van welstandstoezicht, maar omdat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied onder druk staat, is dat uitgangspunt verlaten. Het gebied is nu aangewezen als regulier welstandsgebied.

2.4.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid

Plan van Aanpak duurzaam bouwen (2006)

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, beheeren en slopen van gebouwen en van de gebouwde omgeving, op zodanige wijze dat de schade aan het milieu in alle stadia van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt of tot stand wordt gebracht. Duurzaam bouwen betekent ook het toevoegen van positieve milieuaspecten, waardoor de draagkracht van milieu wordt verhoogd.

De ambities geformuleerd in het plan van aanpak dienen als uitgangspunt voor de duurzame kwaliteit van de woningen en gebouwen binnen deze gemeente. Om duurzaam bouwen meetbaar te maken, maakt de gemeente gebruik van het rekenprogramma GPR gebouw (gemeentelijk praktijk richtlijn gebouw). Door het invoeren van gegevens worden prestaties zichtbaar voor de thema's energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente heeft in het plan van aanpak duurzaam bouwen aangegeven dat ze een ambitie van GPR 7 of hoger heeft voor nieuwbouw. Daarnaast is GPR-gebouw ook geschikt voor bestaande bouw, het geeft inzicht in kwaliteitsverbetering van een ingreep.

Op 1 november 2011 wordt naar verwachting een geactualiseerde versie van het Duurzaamheidsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document zal het hierboven beschrevene vervangen en na vaststelling dient daar dan ook aan getoetst te worden.

Energievisie Plaspoelpolder (2010)

De gemeente Rijswijk wil een bijdrage leveren aan een duurzame ontwikkeling van Plaspoelpolder. Er is daarom een energievisie gemaakt, waarbij onderzocht is welke duurzame energieconcept(en) het meest geschikt is voor het plangebied. De energievisie richt zich op de kansen en mogelijkheden voor duurzaam bouwen en energiebesparing in het gebied. Het meest kansrijk zijn warmte/koudeopslagsystemen, hout-CV ketels en zonnepanelen. De implementatie kan het beste worden gewaarborgd via convenanten met projectontwikkelaars en gebouw eigenaren.

Masterplan Energieopslag Plaspoelpolder (2010)

Voor de toepassing van koude- en warmteopslag in de bodem heeft de gemeente een masterplan opgesteld. Het doel van het masterplan is een inrichtingsplan voor de toepassing van energieopslag vorm te geven waarbij optimaal en duurzaam gebruik van de ondergrond is geborgd. Dit gebeurt aan de hand van een ordeningskaart. De uitwerking van het masterplan energieopslag vindt plaats door inventarisatie van de belangrijkste voorwaarden die de inrichting van het plangebied bepalen:

- bovengrondse inrichting plangebied (beschikbare ruimte voor bronpositionering);
- energievraag bouwontwikkelingen;
- beschikbaar bodempotentieel;
- bestaande en toekomstige overige ondergrondse functies/belangen;
- thermische randvoorwaarden.

Afweging van deze randvoorwaarden leidt tot een ordeningsplan van de ondergrond, waarbij kansen voor combinatie van functies worden benut en negatieve interactie tussen verschillende gebruikers wordt geminimaliseerd. Met dit plan in de hand heeft de gemeente goede mogelijkheden in invulling te geven aan het verduurzamen van het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder.

Nadere communicatie met betrokken ontwikkelaars binnen de gemeente en externe partijen is noodzakelijk om het gebruik van bodemenergie binnen het plangebied verder te realiseren.

Milieubeleidsplan 2006-2010 (2006)

Hoewel de planhorizon van het Milieubeleidsplan 2006-2010 is verstreken, zijn de doelstellingen nog actueel. Het beleid blijft voorsnog van kracht. Het milieubeleidsplan van de gemeente Rijswijk is benaderd vanuit de aspecten leefbaarheid en duurzaamheid. De gemeente Rijswijk wil de wettelijke taken, die gericht zijn op het bewaken van een goede milieukwaliteit, goed op de rails hebben. Hierbij wil de gemeente niet alleen normen stellen, maar ook meedenken in oplossingsmogelijkheden. Dit om de flexibiliteit te vergroten. Tevens wil de gemeente kansen die zich voordoen om een bijdrage te leveren aan een duurzame ontwikkeling van Rijswijk optimaal benutten. Het gaat hierbij met name om het inbrengen van milieuaspecten zoals duurzaam bouwen en energiebesparing in ruimtelijke planvorming. Voor het bestemmingsplan houdt dit in dat, mede vanuit het gemeentelijke milieubeleidsplan, onderzoek gedaan moet worden naar de bodem, water, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid.

Signaleringskaart Externe Veiligheid (2010)

Het doel van deze Signaleringskaart is om bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium te kunnen beoordelen of het aspect externe veiligheid aan de orde is. In de bijbehorende notitie is kort het wettelijk kader aangegeven voor externe veiligheid rond inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. In paragraaf 5.8 wordt in het kader van de Plaspoelpolder nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

2.4.3 Groenbeleidsplan 2010-2020 'BomeNatuurRecreatie' (2010)

In 2009 is een nieuw gemeentelijk Groenbeleidsplan, 'BomeNatuurRecreatie' genaamd, opgesteld. Het plan is begin 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In het plan staan de 'groene' ambities voor ontwikkelingen in de stad. Het groen komt te vaak op de tweede plek. Met het groenbeleidsplan krijgt het weer de plek op de kaart van Rijswijk die het verdient. De groenstructuur van Rijswijk is de basis en dus het fundament van het groenbeleidsplan. Die groenstructuur bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur en duurzaam, verbinden en beleven zijn de leidende principes.

De visie van het groenbeleidsplan bestaat uit het creëren van een duurzame groenstructuur, door het behoud van de bestaande hoeveelheid groen, de identiteit en de kwaliteit van het groen te versterken en te zorgen voor groen dat in de omgeving past. Verbindingen zorgen voor samenhang in de groenstructuur. Voor een duurzame natuurstructuur is soortenuitwisseling via goed functionerende verbindingen noodzakelijk. In de Plaspoelpolder ligt een primaire verbinding langs de Sir Winston Churchilllaan en de Burgemeester Elsenlaan. Tevens loopt er een secundaire verbinding over de westelijke zijde van het assenkruis richting de A4 (via de Diepenhorstlaan). Investeren in de groenstructuur door middel van herinrichting en beheer betekent investeren in de stad als geheel. Het groenbeleidsplan fungeert als het groene toetsingkader ontwikkelingen en geeft richting aan het denken over groen, prioritering bij de uitvoering en keuzes in groenbeheer.

Voor de Plaspoelpolder in het bijzonder geldt dat groen de ondersteuning vormt van het verkavelingspatroon. De groene uitstraling van enkele bedrijfslocaties heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Langs de randen zijn groene stroken aanwezig en centraal op het terrein liggen singels in de vorm van een kruis. Het streefbeeld voor de Plaspoelpolder is dat de belangrijke lanen onderdeel zijn van de hoofdboomstructuur. De Sir Winston Churchillaan en de Burgemeester Elsenlaan zijn daarbij markant met vier doorlopende bomenrijen. Verder moeten de groene verbindingen tussen de Landgoederenzone en de Stadsparkzone worden versterkt. De secundaire verbinding via de Diepenhorstlaan moet daarbij ook een recreatieve functie vervullen. De revitalisering van het kantoren- en bedrijventerrein biedt kansen voor het toepassen van groene daken, de aanleg van natuurvriendelijke oevers en de aanleg en opwaardering van parkjes en pauzegroen. Het groen buiten de hoofdgroenstructuur mag worden gewijzigd, als dit leidt tot een groene kwaliteitsverbetering.

2.4.4 Economische visie 2010 – 2018 (2010)

In de Economische Visie geeft de gemeente Rijswijk aan hoe ze haar sterke economische positie wil behouden en versterken. Om mogelijke nivellering of zelfs daling van werkgelegenheid en bedrijvigheid tegen te gaan, is het noodzakelijk om op dit punt ambities en doelstellingen te formuleren. Rijswijk heeft in potentie een aantrekkelijk vestigingsmilieu en een uitstekende ligging. De laatste jaren heeft Rijswijk echter last van de wet van de remmende voorsprong. De werkgelegenheidsgroei blijft achter bij die van Haaglanden, zelfs in sectoren waar Rijswijk van oudsher sterk in is. Oorzaken hiervoor zijn vooral de veroudering van het vastgoed, de functiescheiding en het ontbreken van een duidelijk imago. Vernieuwing en een duidelijke profilering zijn daarom essentieel. Dit moet gestalte krijgen door middel van het inzetten op een viertal pijlers: de Plaspoelpolder, In de Bogaard, Oud-Rijswijk en het internationale vestigingsklimaat. Met deze vier gebieden/thema's kan Rijswijk zich regionaal profileren.

Voor de eerste pijler de Plaspoelpolder is de ambitie geformuleerd dat het terrein zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een vernieuwd en aantrekkelijk kantoren- en bedrijventerrein waar het goed toeven is als gevolg van diverse toegevoegde functies. Om deze ambitie te behalen moet worden ingezet op het:

- verbeteren van een goed vestigingsklimaat (toevoegen van ondersteunende voorzieningen als horeca, kleinschalige detailhandel in levensmiddelen en kinderopvang);
- inzetten op diverse kansrijke sectoren en kansrijke 'typen bedrijvigheid'. Sommige van deze activiteiten – zoals zakelijke dienstverlening – zijn al sterk en dienen te worden gestimuleerd door het scheppen van betere voorwaarden, andere activiteiten zijn nog in ontwikkeling en kunnen bestempeld worden als kans voor Rijswijk.

2.4.5 Verkeers- en vervoersbeleid

Verschillende beleidsdocumenten bevatten relevante uitspraken voor het verkeersbeleid in de gemeente Rijswijk. De belangrijkste is het Verkeers- en Vervoersplan Rijswijk 2000-2010. Daarnaast bevat het collegeprogramma een aantal relevante uitspraken. In de maak is de structuurvisie mobiliteit van de gemeente Rijswijk.

In de structuurvisie zal onder andere aandacht besteed worden aan betrouwbare bereikbaarheid van toplocaties, mobiliteitsmanagement en het principe: de veroorzaker van nieuwe mobiliteit betaald (mee). Hierover is op dit moment geen nadere informatie bekend. Planning is dat deze visie in de eerste helft van 2011 wordt vastgesteld.

Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020

Om de ontwikkelingen op het terrein van de mobiliteit optimaal te benutten, is de 'Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020' opgesteld. Hoewel Rijswijk goed bereikbaar is, neemt de druk op het wegennet toe doordat de vraag naar mobiliteit toeneemt. De reiziger stelt steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het openbaar vervoer en de informatievoorziening. Ook door ruimtelijke ontwikkelingen zoals in Rijswijk-Zuid en Eikelenburg dienen verkeersnetwerken te worden aangepast en uitgebreid. Aan de hand van 10 kernpunten wordt het mobiliteitsbeleid van de gemeente vorm gegeven. De kernpunten zijn in te delen in drie thema's, te weten: Bereikbaarheid, Verkeersveiligheid en Leefbaarheid.

Thema Bereikbaarheid

Rijswijk is goed bereikbaar. Om dat zo te houden, wil de gemeente het verkeerssysteem, zoals fiets- en wandelpaden, snelwegen, spoorlijnen en busverbindingen, op een duurzame manier inrichten. Een robuust systeem, dat de groei van het verkeer opvangt die bijvoorbeeld ontstaat door de economische vooruitgang en de uitbreiding van het aantal woningen. Zo zorgen we dat Rijswijk, ook in de toekomst, goed bereikbaar blijft.

Het thema Bereikbaarheid bevat zes verbeterpunten:

- betrouwbare bereikbaarheid toplocaties;
- verkeer bundelen, ordenen en inpassen;
- slimme mix van vervoerswijzen;
- optimaliseren openbaar vervoer;
- stimuleren langzaam verkeer;
- de veroorzaker van nieuwe mobiliteit betaalt (mee).

Thema Verkeersveiligheid

In Rijswijk staat verkeersveiligheid hoog op de politieke en maatschappelijke agenda. Uit onderzoek blijkt dat het gevoel van verkeersveiligheid in Rijswijk ruim boven het landelijke gemiddelde ligt. Gedegen voorlichting moet bewoners verder bewust maken van de gevolgen van te hard rijden of rijden onder invloed. Onveilige situaties worden aangepakt. Alles om het aantal ongevallen te verminderen en van Rijswijk een verkeersveilige stad te maken.

Het thema Verkeersveiligheid bevat twee kernpunten:

- verder verbeteren verkeersveiligheid;
- focus op bewustwording.

Thema Leefbaarheid

Leefbaar wonen betekent lekker wonen. Met aandacht voor de openbare ruimten, groen én veiligheid. Zo krijgen duurzame manieren van vervoer, zoals fietsen, lopen en het openbaar vervoer prioriteit. En wordt door aanpassing van wegen de geluidsoverlast gereduceerd en de luchtkwaliteit verbeterd. Zo kunnen inwoners en bezoekers van Rijswijk in een prettige omgeving wonen, werken en leven.

Het thema Leefbaarheid bevat twee kernpunten:

- bevorderen duurzame mobiliteit;
- beheersen parkeerdruk.

Verkeers- en vervoersplan Rijswijk 2000-2010 (2002)

De gemeente Rijswijk heeft op 31 oktober 2002 het “Verkeers- en Vervoersplan Rijswijk 2000-2010” vastgesteld. Dit plan dient als basis voor het verkeersbeleid van Rijswijk tussen nu en 2010. De beleidsnota geeft een overzicht van de belangrijkste voornemens. De centrale doelstelling van het Rijswijkse verkeers- en vervoersbeleid is het behoud en de versterking van de bereikbaarheid en de leefbaarheid. Rijswijk heeft een strategische ligging binnen de Randstad aan de belangrijke snelwegen A4 en A13 en de spoorverbinding Den Haag-Rotterdam. De gemeente is een schakel in het stedelijke netwerk van de regio Haaglanden. Het is belangrijk om dit prettige woon- en verblijfsklimaat en de strategische ligging vast te houden in een periode waarin de mobiliteit onverminderd blijft groeien. Uitgaande van deze groei moet een evenwicht worden gezocht tussen de gevolgen van verkeer en vervoer op het woon- en verblijfsklimaat enerzijds (leefbaarheid) en het sociaal en economisch functioneren (bereikbaarheid) van de gemeente anderzijds. In het Verkeers- en vervoersplan wordt geconcludeerd dat de leefbaarheid in de Plaspoelpolder over het algemeen goed is. In bepaalde delen is sprake van een hoge parkeerbezetting, maar in andere delen is de parkeerbezetting juist laag.

Parkeerbeleid en parkeernormen (2007)

Het parkeerbeleid vormt een onderdeel van het verkeers- en vervoersbeleid. Het parkeerbeleid, de parkeernormen- en kengetallen alsmede het beleid tot toepassing hiervan, worden door de gemeenteraad vastgesteld en geregeld herzien. Er wordt nu gewerkt met ‘Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk’, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 februari 2011. De hierboven genoemde parkeernota is uitgangspunt bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid bij ver- en nieuwbouwplannen alsmede functiewijzigingen in de gemeente. Daarbij richt het beleid erop dat bij nieuwbouwprojecten voldoende gebouwde onder- of bovengrondse parkeergelegenheid aangelegd wordt, zo nodig op centrale plaatsen in de wijk. Het motto is het beheersbaar houden van de groeiende parkeerdruk. Het parkeerbeleid, de parkeernormen- en kengetallen alsmede het beleid tot toepassing hiervan, worden door de gemeenteraad vastgesteld en eens in de vijf jaar herzien.

2.4.6 Stedelijk waterbeleid

Waterplan Rijswijk (2008)

De algemene doelstelling van het waterplan is het bewerkstelligen van een duurzaam, veilig en robuust watersysteem. Daarnaast vervult het waterplan onder meer de volgende functies:

- afstemmingskader van het beleidsveld water met andere beleidsterreinen binnen de gemeente en het hoogheemraadschap;
- onderlegger voor het invullen van de waterparagraaf in bestemmingsplannen;
- onderlegger voor de watertoetsprocedure bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bouwplan en afwijkingsprocedures.

In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het Waterplan Rijswijk en de gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan.

Innovatief Waterbergingsperspectief Plaspoelpolder (2008)

In het kader van het Programma Waterkader Haaglanden is de Plaspoelpolder, samen met vijf andere Haaglandenspolders, aangewezen als proeftuin voor innovatieve waterbergingsoplossingen. In 2008 is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden van innovatieve waterberging op deze locatie. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op deze verkenning en de wijze waarop de uitkomsten in het bestemmingsplan zijn verankerd.

Rioleringsplan 2006-2010 (2006)

In de Wet Milieubeheer is opgenomen dat elke gemeente verplicht is om een gemeentelijk rioleringsplan op te stellen. De doelstelling van het gemeentelijk rioleringsplan is om in de nabije en verre toekomst de kwaliteit en capaciteit van het rioolstelsel binnen het wettelijk kader op peil te houden tegen zo gering mogelijke kosten.

Voorgestelde maatregelen in de periode 2006-2010:

- het aansluiten van ongerioleerde panden;
- het uitvoeren van wettelijke maatregelen;
- het voorkomen van overlast;
- het inzichtelijk maken van de huidige (hydraulische en kwaliteits-)situatie;
- het waarborgen van de uitvoering van het totale werkpakket;
- het voldoende opleiden van nieuwe medewerkers;
- het voorlichten van het publiek omtrent riolering;
- het voldoende beheren van de bestaande voorzieningen;
- dit alles conform de zorgplicht, maar tegen gering mogelijke kosten.

2.4.7 Handhavingsnota

De handhavingsnota heeft betrekking op de handhaving van regelgeving met betrekking tot bouwen, ruimtelijke ordening, milieu, APV, openbare orde, Drank en Horecawet en brandveiligheid. Het doel van de handhavingsnota is tweeledig:

- bewerkstelligen van meer eenheid en uniformiteit in de handhaving;
- transparantie van beleid, waarbij programmatische handhaving door middel van een jaarprogramma voor de uitvoering een belangrijk onderdeel is.

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

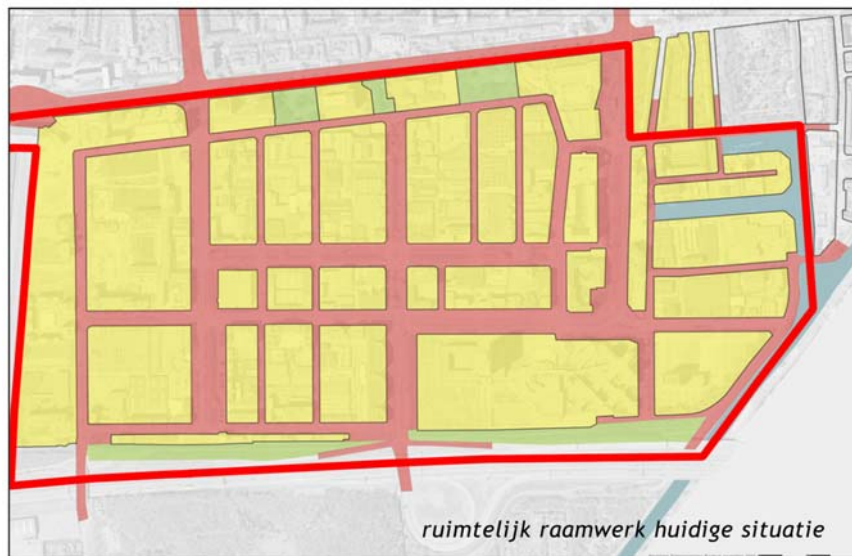
3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

Voor een nadere kennismaking met het plangebied en een beter begrip van het plan, ook voor niet-ingewijden, wordt in deze paragraaf ingezoomd op het bestaande situatie in de Plaspoelpolder.

3.1 Ruimtelijke structuur

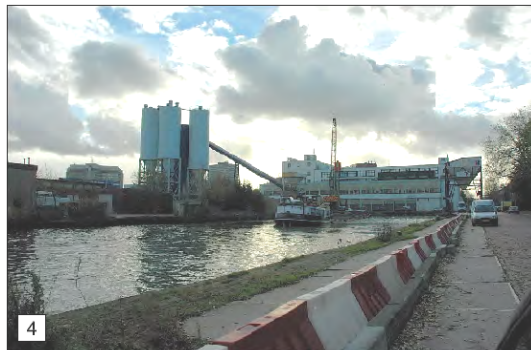
3.1.1 Hoofdstructuur

De uitleg van het stedelijk gebied van Rijswijk is gebaseerd op de CIAM-gedachte, dat wil zeggen de tijdens het Congrès Internationaux d'Architecture Moderne, 1928, La Sarraz, Zwitserland (en Athene), door Siegfried Giedion en Le Corbusier gepropageerde scheiding van de toenmalige hoofdfuncties wonen, werken, verkeer en recreatie. De Plaspoelpolder en enkele woonwijken in Rijswijk zijn destijds door De Ranitz en Van Tol op deze wijze vorm gegeven. Het raamwerk van de openbare ruimte, dat wil zeggen het grid van de wegen en straten, heeft een open, geordend karakter (zie ook figuur 6).

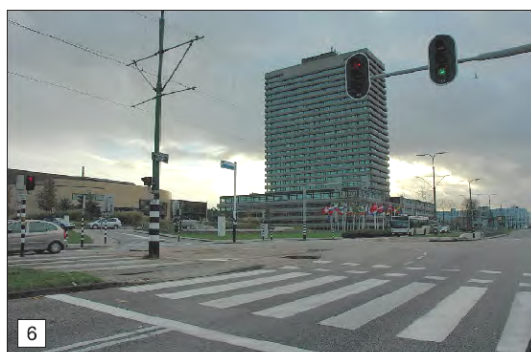


Figuur 6: ruimtelijk raamwerk (stedenbouwkundige structuurvisie Plaspoelpolder)

Dit heeft diverse voordelen voor de bereikbaarheid en de oriëntatie [1], hetgeen gunstig is voor het economisch functioneren van het gebied. Een nadeel van deze structuur is dat langs wegen van lagere orde een rommelig straatbeeld kan ontstaan [2]. Andere visuele minpunten zijn de aansluiting op de Sir Winston Churchilllaan [3], de koppeling naar het havengebied [4] en de Polakweg [5].



De open ordening van de openbare ruimte komt niet alleen tot uitdrukking in de inrichting en breedte van wegen, maar ook in de verschillende bouwhoogten. In het middengebied is sprake van relatief lage bebouwing (tot drie lagen). Hogere bebouwing, van 6 tot 13 bouwlagen is aanwezig langs de randen, met enkele uitschieters tot wel 25 bouwlagen [6].



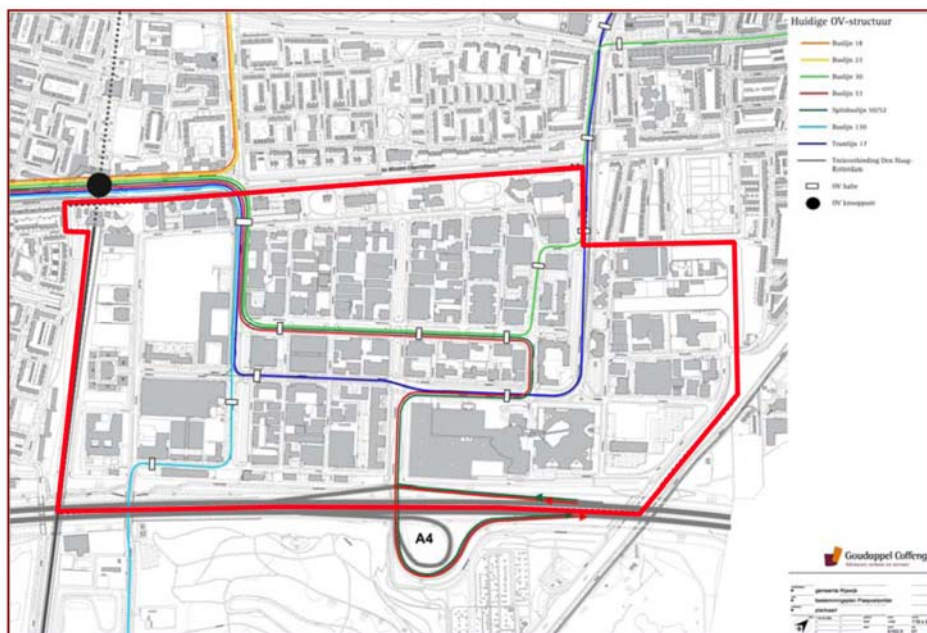
De Plaspoelpolder heeft met name in de jaren zestig en zeventig van de twintigste eeuw haar huidige vorm en beeld gekregen. Dit betekent dat de uitstraling van het gebied op diverse plaatsen nogal gedateerd overkomt. Dit is uiteraard vooral op de zichtlocaties (met name langs de A4) ongewenst. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst dat de Plaspoelpolder al dateert uit 1955.

De Sir Winston Churchilllaan loopt van noordoost naar zuidwest is een stadsas op gemeentelijk niveau. Deze weg geeft aansluiting op het NS-station Rijswijk en winkelcentrum In de Bogaard en via de Haagweg - Rijswijkseweg op het wegennet van Den Haag.

De Sir Winston Churchilllaan ontsluit de Plaspoelpolder vanaf de flanken. Tussen de Volmerlaan en de Burgemeester Elsenlaan is er geen directe ontsluiting het gebied in. Het lokale stratenpatroon op het kantoren- en bedrijventerrein is vooral haaks op de hoofdrichting (noordoost/zuidwest) georiënteerd. Het wegennet heeft hier een open karakter (gridstructuur). Centraal in het gebied ligt een assenkruis van singels met water, groene oevers en bomen. De voornaamste kruispunten zijn voorzien van verkeerslichten. In de stedenbouwkundige structuurvisie en in het Verkeers- en Vervoersplan Rijswijk 2000-2010 is een heldere samenvatting opgenomen van de knelpunten in de bereikbaarheid van de Plaspoelpolder. Afgelopen jaren is een aantal projecten uitgevoerd om de knelpunten op te lossen. In de spitsperioden kan het op de hoofdaders naar en binnen de Plaspoelpolder druk zijn. Buiten de spits is sprake van een rustig verkeersbeeld. Er doen zich dan normaal gesproken geen problemen met de bereikbaarheid voor.

Openbaar vervoer

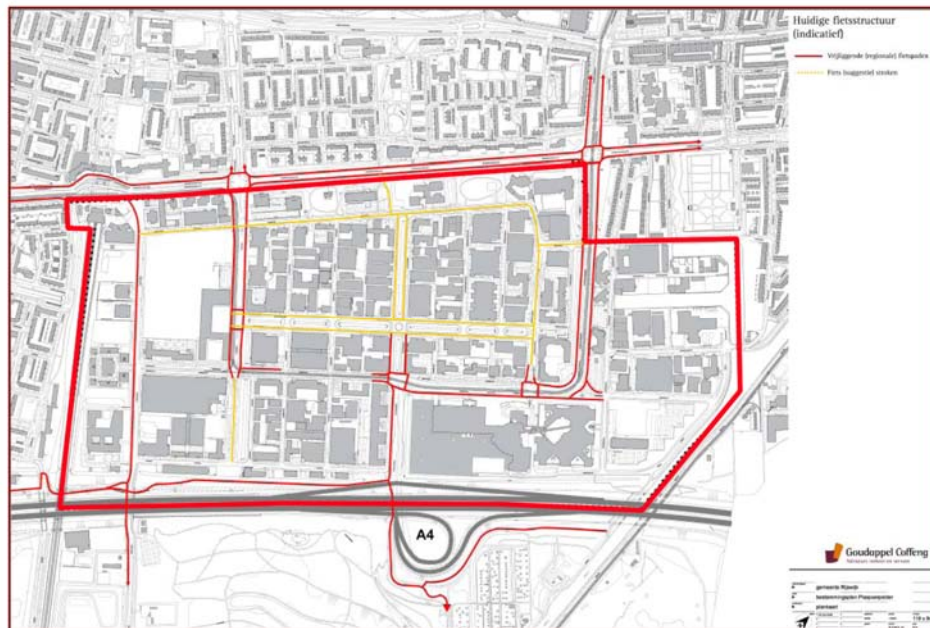
De bereikbaarheid per openbaar vervoer van de Plaspoelpolder is goed door de ligging nabij het NS-station Rijswijk. Verder rijden tramlijn 17, vijf buslijnen en twee spitsbuslijnen door het gebied. Deze vervoersdiensten zorgen voor de ontsluiting richting Wateringse Veld, Delft, In de Bogaard en de NS-stations Rijswijk, Den Haag Hollands Spoor en Den Haag Centraal.



Figuur 8: huidige OV-structuur

Langzaam verkeer

Er lopen drie regionale fietsroutes door de Plaspoelpolder (zie figuur 8): langs de A4, langs de Burgemeester Elsenlaan en langs het Jaagpad. Verder zijn er langs de grotere wegen vrijliggende fietspaden aanwezig. Langs de overige wegen zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig. Fietzers rijden hier gemengd met het overige verkeer op de rijbaan, met dien verstande dat veelal wel fietssuggestiestroken zijn aangegeven.



Figuur 9: huidige fietsstructuur

Parkeren

In het oorspronkelijke ontwerp van de Plaspoelpolder is geen rekening gehouden met de enorme groei van het autoverkeer. Op sommige plaatsen in de Plaspoelpolder is de parkeerdruk in het openbaar gebied hoog. De grotere bedrijven (Shell, EPO) beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanwege de hoge verkeersdruk (>95%) is de Plaspoelpolder in het Verkeers- en Vervoersplan Rijswijk 2000-2010 aangewezen als actiegebied. Parkeren in de openbare ruimte is gratis. De Plaspoelpolder is een parkeerschijfzone waar op plaatsen aangeduid met een blauwe streep een parkeerduurbepering geldt.

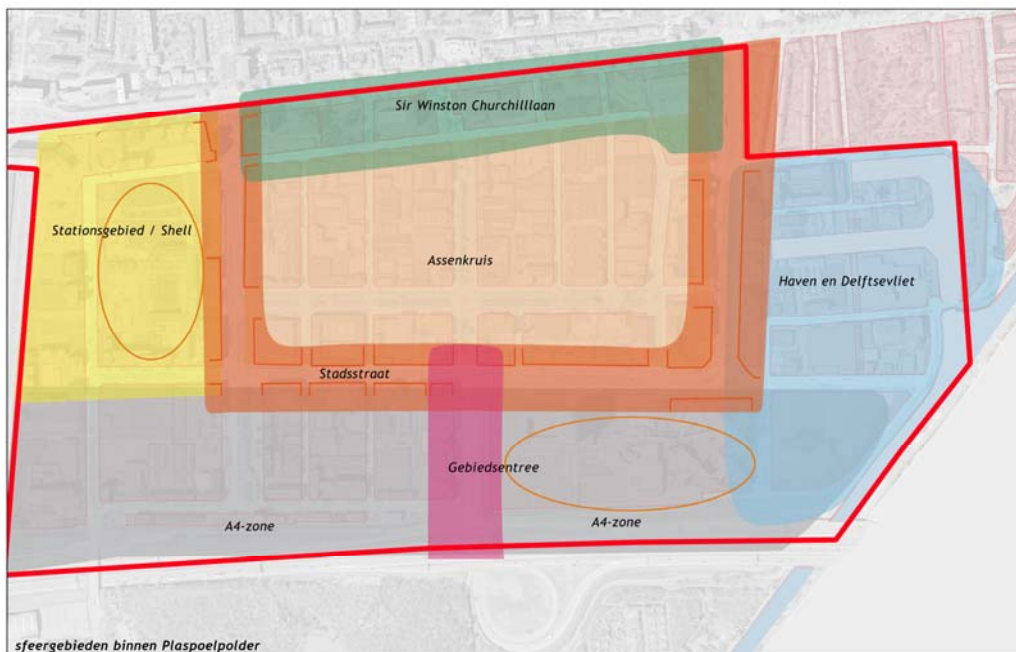
Verkeersveiligheid

In de Plaspoelpolder zijn geen black spots: kruispunten of wegvakken waar in de afgelopen drie jaar ten minste zes letselongevallen hebben plaatsgevonden. Ook zijn er geen potentiële black spots (vier of vijf letselongevallen). Op het gebied van verkeersveiligheid zijn er geen ernstige knelpunten te benoemen. In 2009 is de definitie van een black spot aangepast, waardoor de kruising Volmerlaan - Treubstraat als black spot is aangemerkt. Dit kruispunt is recent aangepakt, maar het is nog niet bekend of deze aanpassing effectief is. In de rest van de Plaspoelpolder zijn geen black spots. Het aantal klachten over verkeersonveilige situaties in de Plaspoelpolder is beperkt.

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Sfeergebieden

In de stedenbouwkundige structuurvisie Plaspoelpolder is de ruimtelijk-functionele situatie binnen het plangebied geanalyseerd. In de visie wordt een aantal sfeergebieden onderscheiden. Het betreft relatief herkenbare stedenbouwkundige eenheden binnen het grid van de Plaspoelpolder. In onderstaande paragraaf wordt globaal ingegaan op de huidige situatie binnen deze gebieden.



Figuur 10: sfeergebieden Plaspoelpolder

Sir Winston Churchilllaan – Treubstraat

De Sir Winston Churchilllaan is één van de ontwikkelingsassen van Rijswijk [7]. In deze relatief groene zone tussen deze laan en de Treubstraat zijn diverse functies aanwezig, zoals bedrijven, appartementen, een tweetal woningen, een politiebureau en een middelbare school [8]. Binnen deze zone worden plannen ontwikkeld voor de toevoeging van woonfuncties.



Haven en Rijn-Schiekanaal

Kenmerkend voor dit enigszins verscholen gebied is de diversiteit aan kavelmaten, bouwhoogten en bedrijfstypen [9]. Met uitzondering van de betonmortelcentrale, zijn er feitelijk geen bedrijven meer aanwezig die afhankelijk zijn van aan- en afvoer via de haven. Mede op grond van het provinciaal en rijksbeleid wordt in dit gebiedsdeel gestreefd naar intensivering en toename van meervoudig grondgebruik.



A4-zone / gebiedsentree

De presentatie van de Plaspoelpolder aan de regio wordt voor een groot deel toegeschreven aan de uitstraling van enkele grote ondernemingen zoals het EOB [6], de voormalige Haagsche Courant [11], Shell en het ANP. Soms is sprake van gedateerde bebouwing, die om een kwaliteitsimpuls vragen. In verband hiermee zijn reeds enkele grootschalige gebieden vernieuwd, zoals de locatie van Shell, het stationsgebied en Lange Kleiweg – Spoorzone. Overigens presenteert de Plaspoelpolder zich feitelijk alleen aan de regio ten noordoosten van de gebiedsentree.



Het gedeelte van de A4-zone ten zuidwesten van de gebiedsentree heeft geen duidelijk of aantrekkelijk gezicht vanaf de A4. Binnen dit gedeelte van de A4-zone ligt de Evenementenhal/Darling Market en het Bastionhotel. De evenementenhal is zowel vanaf de A4 als vanaf de gebiedsentree niet zichtbaar. Genoemde gebiedsentree functioneert als 'voordeur' van de stad en het werkgebied en staat hoofdzakelijk ten dienste van de automobilist [12]. De flankerende (kantoor)bebouwing is echter representatief. De aanwezigheid van de tram- en fietspaden ondersteunt de beleving van de entree van een stedelijk gebied.

Assenkruis

Het centrale deel van de Plaspoelpolder bestaat vooral uit bedrijven uit het midden- en kleinbedrijf en ontleent haar ruimtelijke kwaliteit (samenhang) aan een assenkruis van singels. De singels zijn nu vooral visueel aantrekkelijk, hetgeen de middelmatige beeldkwaliteit in dit gebied enigszins compenseert. Een uitdaging is om de singels ook als een groen verblijfsgebied aantrekkelijk te maken, naast modernisering van de bedrijfsbebouwing [13,14].

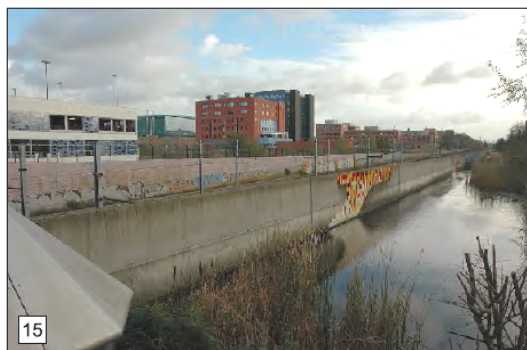


Stadsstraat

In het oorspronkelijke ontwerp van de Plaspoelpolder worden auto en tram vanaf de gebiedsentree via een ringweg naar het stedelijke gebied van Den Haag en Rijswijk geleid. De aanliggende gebouwen onderscheiden zich van de daarachter gelegen bebouwing door een forsere bouwhoogte, grotere kavels en meer kantoren dan bedrijven [zie foto's 1 en 5].

Stationsgebied/Shell

De moderne gebouwen van de bedrijven langs het spoor en nabij het station drukken een positief stempel op de beeldkwaliteit in dit gedeelte van de Plaspoelpolder [15,16]. De aanwezige functies zijn divers (wonen, hotel, kantoren, instellingen, school). De aanwezigheid van het treinstation en de bus- en tramlijn zorgen voor een goede bereikbaarheid van dit gedeelte van het plangebied. Hier was ten tijde van het mobiliteitsbeleid sprake van een B-locatie dat in het streekplankader is omgezet naar een regionale knoop, hetgeen voor de ontsluiting van de Plaspoelpolder per openbaar vervoer van belang is (meer stops per uur).



3.2.2 Aanwezige functies

Bedrijven/industrie

Op het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder zijn hoofdzakelijk bedrijven aanwezig, maar ook een aanzienlijk aantal zelfstandige kantoren. De bedrijvigheid ligt verspreid over het gehele bedrijventerrein, met uitzondering van een aantal zones in het plangebied, waar verhoudingsgewijs meer (grootschalige) kantoren en andere functies aanwezig zijn. Het gaat om de zones tussen de Sir Winston Churchilllaan en de Treubstraat, de strook aan weerszijden van de Visseringlaan en de Lange Kleiweg en een zone langs de rijksweg A4. De bedrijven in het plangebied zijn werkzaam op velerlei terreinen, variërend van productiebedrijven, drukkerijen, tot verhuis- en transportbedrijven en van onderzoekscentra, groothandels- tot autobedrijven. Arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven zijn hoofdzakelijk aan de hoofdontsluitingswegen gesitueerd.

Kantoren

Van oudsher is de zone langs de rijksweg A4 gevuld met enkele grootschalige kantoorcomplexen, waaronder het kantoor van het Europees Octrooibureau/European Patent Office (EOB/EPO). Ook langs het Kessler Park, de Visseringlaan, de Lange Kleiweg en de Treubstraat staan soms omvangrijke (hoofd-)kantoren van ondernemingen en instellingen als Shell, Kiwa, en het CBR.

Detailhandel/showrooms/ambulante detailhandel

Detailhandel was in het gebied niet toegestaan en dat blijft het uitgangspunt in het bestemmingsplan en voor handhavingsacties. Er is binnen het plangebied wel een aantal autobedrijven gevestigd, het grootste deel daarvan is gevestigd in het gebied tussen de Treubstraat en de Verrijn Stuartlaan.

Daarnaast zitten in het gebied meerdere groothandels die door middel van showrooms volumineuze goederen (keukens) verkopen.

Horeca

In het plangebied zitten twee hotels, één langs de Polakweg (langs de rijksweg A4) en één langs de Sir Winston Churchillaan. Beide hotels hebben ook een restaurant. Daarnaast is in het plangebied een tweetal horecabedrijven actief. Het betreft daghorecazaken, zoals lunchroom en petit-restaurant.

Dienstverlening

Verspreid over het plangebied zijn diverse financiële dienstverleners gevestigd, zoals pensioenfondsen en accountants, evenals diverse andere vormen van dienstverlening zoals parkeergarages, beveiligingsbedrijven, sportscholen, reclame- en uitzendbureaus.

Leisure

De belangrijkste leisurfunctie in het gebied is de Expo Rijswijk aan de Volmerlaan 12. In deze evenementenhal van 5.000 m² was voorheen de Darling Market gevestigd. Nu vinden er beurzen en andere evenementen plaats. Bij het station is het casino van het Sir Winston Leisure Centre aanwezig.

Onderwijs/maatschappelijke voorzieningen

Tot voor kort waren in het plangebied meerdere onderwijsinstellingen gevestigd, maar recentelijk is het gebouw van de Technische Hogeschool (Lange Kleiweg) niet meer als zodanig in gebruik. Daardoor resteert feitelijk alleen het Interconfessioneel Makeblide College IMC op de hoek Sir Winston Churchillaan – Burgemeester Elsenlaan als grootste onderwijsinstelling voor voortgezet onderwijs. Daarnaast wordt op meerdere plaatsen in het plangebied beroepsopleidingen en -trainingen voor volwassenen aangeboden. Er zijn thans twee locaties voor kinderopvang (aan de Lange Kleiweg en de Limpergstraat) in het plangebied en het politiebureau van Rijswijk staat aan Sir Winston Churchillaan 271.

Wonen

Bij een aantal bedrijven is in het verleden een bedrijfswoning gerealiseerd. Naast deze bedrijfswoningen bevinden zich ook meerdere niet-bedrijfswoningen op het kantoren- en bedrijventerrein. Dit betreft een viertal woningen aan de Frijdastraat, diverse appartementencomplexen in het stationsgebied en langs de Sir Winston Churchillaan. Daar staat ook de monumentale villa. Tot slot ligt aan het einde van de meest zuidelijke insteekhaven een woonboot. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten.

3.2.3 Knelpunten

In de Economische Visie is voor de Plaspoelpolder een aantal knelpunten gesignaleerd. Zo is het percentage leegstand fors te noemen (23%, voor het overgrote deel kantoren) en wordt onder gebruikers van het terrein het teruglopen van de ruimtelijke kwaliteit en het ontbreken van ondersteunende voorzieningen als belangrijke knelpunten ervaren. Bij de herstructurering van bestaande bedrijven is intensivering van het ruimtegebruik al jaren één van de belangrijkste uitgangspunten. Daarnaast geldt voor het plangebied thans beleidsmatig een aanzienlijke waterbergingsopgave (zie paragraaf 4.2). Het Waterplan Rijswijk en de Verkenning in het kader van het project Proeftuin Plaspoelpolder zijn hiervoor belangrijkste uitgangspunten.

Gelet op de omvang van de opgave wil de gemeente dat de wateropgave opnieuw wordt berekend en de maatregelen worden getoetst op nut en noodzaak. Tot slot is in het plangebied thans een beperkt aantal niet-passende functies aanwezig. Dit betreft de woonboot in de zuidelijke insteekhaven en het (drijvende) ponton nabij de betonmortelcentrale. Tegen beide ontwikkelingen wordt handhavend opgetreden.

4 ONTWIKKELINGEN

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een gemengd karakter. Enerzijds is voor de planregeling in beginsel de bestaande situatie uitgangspunt. Anderzijds wil de gemeente een aantal ontwikkelingen in het gebied stimuleren in haar streven om de Plaspoelpolder weer op de kaart te zetten als vernieuwd en aantrekkelijk kantoren- en bedrijventerrein. Bij de voorbereiding van het plan zijn de belangrijkste ontwikkelingen in het plangebied op een rij gezet. Een groot deel van de wensen van ondernemers is gehonoreerd. Zoals mogelijkheden voor horeca, kinderopvang, sauna, onderwijs en hoteluitbreiding. Daarnaast biedt de kantoorbestemming meer mogelijkheden waaronder het vestigen van commerciële dienstverlening. In dat kader is bezien hoe deze nieuwe ontwikkelingen, rekening houdend met het vigerende beleidskader en relevante milieuaspecten kunnen worden vertaald naar het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt nader ingegaan op het meest concrete herstructureringsplan en enkele algemene ondersteunende maatregelen. Deze zien onder meer toe op het vergroten van de waterberging (zie paragraaf 4.3). Het Waterplan Rijswijk en de Verkenning in het kader van het project Proeftuin Plaspoelpolder zijn hiervoor de belangrijkste uitgangspunten.

4.1 Deelgebieden

In navolging van de stedenbouwkundige structuurvisie is voor de beschrijving van de ontwikkelingen het plangebied in verschillende deelgebieden verdeeld. Hieronder staat kort beschreven wat de ontwikkelingen in het gebied behelzen.



Figuur 11: deelgebieden ontwikkelingen

Shell

Het deelgebied Shell omvat de locatie van Shell Global Solutions International BV en een strook bestaande kantoorpanden ten zuidoosten daarvan. De bebouwing is relatief nieuw en daarom spelen binnen dit gebied geen concrete herstructureringsplannen. Wel moet rekening gehouden worden met de milieuhygiënische aspecten van het laboratorium (milieucategorie 4.1).

TH-locatie

Dit deelgebied omvat het perceel van de (voormalige) Technische Hogeschool op de hoek van de Lange Kleiweg en een strook grond ten zuidwesten daarvan. Het pand van de TH Rijswijk is sinds 2009 niet meer als zodanig in gebruik. In verband daarmee is dit perceel herbestemd als 'bedrijventerrein'. Ter plaatse van de bestemming bedrijventerrein is een aanduiding maatschappelijk onderwijs opgenomen. In de toekomst is het daarmee wel mogelijk om onderwijsgerelateerde functies dan wel onderwijs mogelijk te maken. Hierbij valt te denken aan kantoren met als taak onderwijsprogramma's ontwikkelen al dan niet in combinatie met bijvoorbeeld klassikaal avondonderwijs. Naast de mogelijkheid tot het gebruik van de gronden in de onderwijssector ligt er over dit gebied een wijzigingsbevoegdheid naar kantoren of naar een hotel. Bij dit hotel geldt dat er middels een distributie planologisch onderzoek aangetoond moet worden dat een hotel noodzakelijk is. Daarnaast dient voldaan te worden aan de vereisten uit de Regeling Externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Hallenlocatie

De bestaande speeltuin inclusief bakkerijmuseum blijft bestaan, daarnaast is het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de speeltuin uit te breiden,

Entreegebied 1

Kleinschalige uitbreiding van het bestaande Bastionhotel wordt meegenomen in de planregeling.

Entreegebied 2

Binnen entreegebied 2 wordt het mogelijk een bouwmarkt op te richten.

Entreegebied 3

Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om op deze locatie een hotel te realiseren. Alvorens een hotel gerealiseerd kan worden dient door middel van een distributie planologisch onderzoek de noodzaak van een hotel aangetoond te worden.

Middengebied 1

Binnen dit deelgebied is sprake van de ontwikkeling onderwijsvoorzieningen (technocentre/vmbo) op de locatie Treubstraat, Frijdastraat en Van Gijnstraat van maximaal 6.800 m² en eventueel een leerwerkbedrijf van ruim 2.200 m². Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij de uitwerking van de plannen dient nog nader akoestisch onderzoek plaats te vinden naar aanleiding van de Wet geluidhinder. Voorts spelen er enkele kleinschalige herontwikkelingen van bestaande bedrijfspanden, onder andere een sauna en lunchroom aan de Van Gijnstraat.

Daarnaast wordt in dit deelgebied de mogelijkheid geboden om detailhandel in volumineuze goederen te realiseren. Ook is het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om onderwijsvoorzieningen te realiseren.

Middengebied 2

Vestiging van een kinderopvangcentrum op Verrijn Stuartlaan 32. Ook in deze bestemming is het toegestaan om detailhandel in volumineuze goederen te realiseren.

Woon-werkzone

Binnen zone B wordt door Vestia c.a. een bouwplan ontwikkeld voor maximaal 214 appartementen met parkeergarage, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang) en lichte bedrijven in de plint. Ten behoeve hiervan is een uit te werken bestemming opgenomen. Bij de uitwerking van de plannen dient nog nader akoestisch onderzoek plaats te vinden naar aanleiding van de Wet geluidhinder.

Havengebied 1

Ontwikkeling van een bouwmarkt van maximaal 3.000 m² op een perceel aan de Nijverheidsstraat.

Havengebied 2

Ontwikkeling onderwijsvoorzieningen op het perceel van de Gemeentewerf voor een leerwerkbedrijf van 2.200 m² bvo. Bij de uitwerking van de plannen dient nog nader onderzoek plaats te vinden naar aanleiding van de Wet geluidhinder/Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Overige deelgebieden

In de overige deelgebieden zijn op dit moment geen concrete ontwikkelingen voorzien. Het gaat om het stationsgebied, centrale as 1 en 2 en EPO.

4.2 Algemene maatregelen

4.2.1 Bebouwd gebied

In de Economische Visie (zie paragraaf 2.4.2) heeft de gemeente Rijswijk aangegeven welke ambities voor de Plaspoelpolder zijn geformuleerd om de ontwikkeling tot een vernieuwd en aantrekkelijk kantoren- en bedrijventerrein te stimuleren. Hiervoor wordt ingezet op:

- vergroting flexibiliteit ter bestrijding van leegstand (van vooral kantoorpanden);
- verbetering vestigingsklimaat (toevoegen van ondersteunende voorzieningen kleinschalige detailhandel, horeca en servicevoorzieningen en verbeteren van de uitstraling van het gebied door het vergroenen door onder andere het toepassen van groene daken en gevels);
- Stimulering kansrijke sectoren. Sommige van deze activiteiten – zoals zakelijke dienstverlening- zijn al sterk en dienen verder versterkt te worden door het scheppen van betere voorwaarden, andere activiteiten zijn nog in ontwikkeling en kunnen bestempeld worden als kans voor Rijswijk.

Tot slot bevat het plan nog enkele andere maatregelen met het oog op de kwaliteitsverbetering van het kantoren- en bedrijventerrein (wijzigingsbevoegdheid hoekoplossingen, dubbel ruimtegebruik, hogere bouwhoogtes). De hierboven beschreven ontwikkelingen zijn, voor zover rechtens mogelijk, verwerkt in (de planregels van) het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij is, indien noodzakelijk, onderscheid gemaakt naar de ligging in het plangebied.

4.3 Optimalisering waterhuishouding

Het Waterplan Rijswijk en de Verkenning in het kader van het project Proeftuin Plaspoelpolder vormen het uitgangspunt om te zoeken naar mogelijkheden voor het vergroten van de waterberging. In deze paragraaf wordt een beschrijving / verbeelding gegeven van het pakket aan (deels innovatieve) maatregelen ter optimalisering van de waterhuishouding in het plangebied. Op dit moment wordt aan de hand van inundatiemodellen (overstromingsmodellen) onderzocht waar de grootste knelpunten zich voordoen en welke maatregelen het meest effectief zijn.

4.3.1 Water: overlast of uitdaging?

Wateroverlast kan ontstaan doordat het oppervlaktewater buiten de oevers treedt of als gevolg van een te beperkte afvoer van regenwater. Dit laatste is de voornaamste oorzaak voor mogelijke overlast in de Plaspoelpolder. Regenwater wordt door het riool afgevoerd naar het oppervlaktewater. Als het waterpeil van het oppervlaktewater uitstijgt boven het uitmondingniveau van de riolering (meer dan 60 cm peilstijging) kan het regenwater niet meer vrij in het oppervlaktewater stromen.

Doordat het regenwater te langzaam wegstroomt zal het water op andere plaatsen niet meer door de riolering worden afgevoerd. Daardoor ontstaat water op straat. Water op straat is hinderlijk. Als water op straat in woningen of winkels stroomt ontstaat overlast en schade. Het kan ook de bereikbaarheid van bedrijven nadelig beïnvloeden. Bereikbaarheid is voor een bedrijventerrein uiterst belangrijk en dient te allen tijde te worden gewaarborgd. Naast water op straat ontstaat bij een te hoge peilstijging van het oppervlaktewater het risico dat de spoortunnel onderloopt. Het gevaar ontstaat bij een peilstijging van meer dan 60 cm. Dit gegeven vormt een zeer groot risico omdat de spoortunnel cruciaal is voor het openbaar vervoer van de gehele Randstad. Naast overlast kan water ook een positieve bijdrage leveren aan het leefklimaat, aan de kwaliteit van de buitenruimte en aan de uitstraling van het kantoren- en bedrijventerrein. Door de koelende werking van water op daken of waterpartijen in gebouwen kan water tevens bijdragen aan een beter binnenklimaat in de gebouwen. Een grootschalige herstructurering biedt uitgelezen kansen om die meerwaarde van water te benutten.

4.3.2 Ruimte voor traditionele waterberging

Verbreding bestaande watergangen

- Verrijn Stuartlaan: de watergang in het noordoostelijke deel van de Verrijn Stuartlaan kan worden verbreed. Ook is het mogelijk om het profiel van de oevers aan te passen zodanig dat een inundatiestrook langs open water ontstaat. Dit is mogelijk in verband met herinrichting (versmalling) van het wegprofiel. Hier is 700 m³ extra waterberging haalbaar.

- Sir Winston Churchilllaan: de aanwezige watergang, parallel aan de Sir Winston Churchilllaan en Treubstraat kan worden verbreed. Dit levert een aanvullende waterberging van 1.200 m² ofwel 700 m³.
- Diepenhorstlaan: de aanwezige watergang in het noordwestelijke deel van de Diepenhorstlaan kan worden verbreed. Dit levert een waterberging op van 600 m³.

Nieuwe watergang Jaagpad

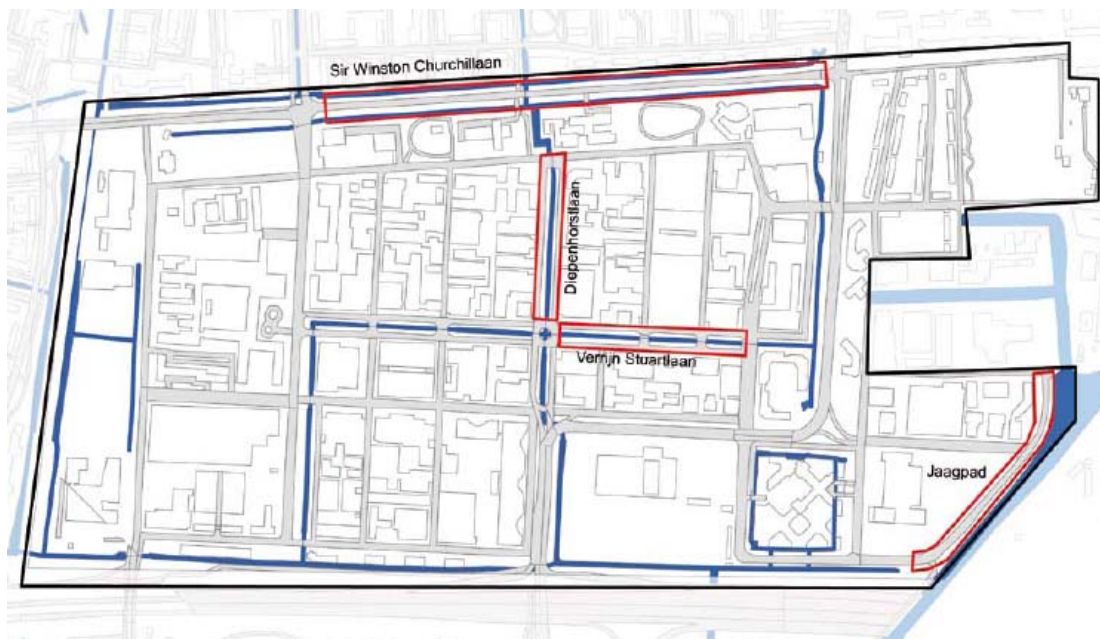
Parallel aan het Jaagpad, nabij het gebouw van de Sijthoff Pers kan een nieuwe watergang worden aangelegd. Deze nieuwe watergang kan met een duiker gekoppeld worden aan het huidige watersysteem. Afhankelijk van het te realiseren profiel van deze watergang kan hier 500 – 1.000 m³ waterberging worden gevonden. Hier wordt uitgegaan van 600 m³.



Figuur 12: Bestaande watergangen verbreden

Op basis van deze traditionele maatregelen kan in het plangebied circa 3.200 m³ extra water worden geborgen:

Kans	Waterberging
Verbreiding watergangen	
- Verrijn Stuartlaan	700 m ³
- Sir Winston Churchilllaan	700 m ³
- Diepenhorstlaan	600 m ³
Aanleg recreatievijver	600 m ³
Nieuwe watergang Jaagpad	600 m ³
Totaal	3.200 m³



Figuur 13: Overzicht locaties traditionele waterberging

4.3.3 Palet innovatieve waterberging

In de Verkenning in het kader van het project Proeftuin Plaspoelpolder is gekeken naar innovatieve producten, ontwikkelingen en ideeën voor waterberging in binnen- en buitenland. Het resultaat is een breed palet van mogelijke innovatieve oplossingen voor waterberging. Hieronder is aangegeven welke innovaties uit het palet goed toepasbaar zijn in de Plaspoelpolder.

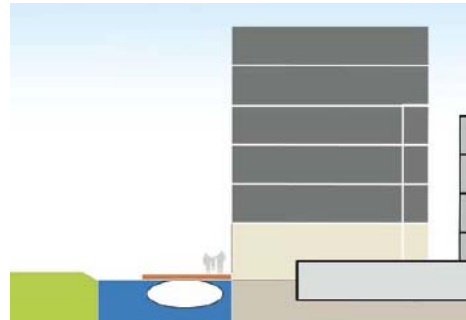
Inpassing waterpartijen in herontwikkelingslocaties

Er liggen diverse uitgewerkte en minder uitgewerkte plannen om bij herontwikkeling van diverse locaties waterpartijen aan te leggen. Behalve voor waterberging dienen deze waterpartijen ook voor verhoging van de omgevingskwaliteit. In de gepresenteerde stedenbouwkundige plannen is veel ruimte voor water opgenomen, maar doordat de toelaatbare peilstijging echter nogal klein is, is er slechts beperkt waterberging mogelijk. Het water is nu dus meer esthetisch dan functioneel. Dit is een gemiste kans. Het is daarom van belang dat de waterkennis bij het Hoogheemraadschap en de gemeente wordt gebundeld. Rekening houdend met een beperkte toelaatbare stijging van het waterpeil, kan naar verwachting slechts 5.000 m³ waterberging worden gevonden. Als meer peilfluctuatie mogelijk zou zijn is de potentiële waterberging veel groter. De aanleg van zogenaamde waterbergingspleinen bij enkele gebouwen valt ook onder dit potentieel aan waterberging. Dit is een uitvoeringsvariant.

Waterberging op daken

De nieuw te bouwen kantoorgebouwen hebben veelal platte daken en bieden dus goede kansen voor waterberging op het dak of vegetatiedaken. Vegetatiedaken zijn waardevol voor de ecologische kwaliteit en bieden een aangenaam verblijf in combinatie met een dakterras. Tevens vergroten vegetatiedaken de beeldkwaliteit. Het totaal nieuwe dakoppervlak in de herontwikkelingslocaties is ingeschat op 70.000 m².

Wanneer 25% van het totale dakoppervlak als vegetatiedak wordt ingericht, is de berging gemiddeld genomen 20 mm, waarmee het totale waterbergingspotentieel 350 m³ bedraagt. Ook waterbergingsdaken zijn mogelijk. Hier is aangenomen dat potentieel 50% van de daken een expliciete waterbergingsfunctie kan krijgen. De berging op een waterbergingsdak bedraagt 100 mm, waarmee het totale bergingspotentieel op 3.500 m³ uit komt. Een combinatie van een vegetatiedak plus extra waterberging is eventueel ook mogelijk. Hier wordt die optie verder niet in detail meegenomen.



Figuur 14: Voorbeelden waterdaken en luchtzakberging

Luchtzakberging

Aangezien veel gebouwen tegen het water aan worden gebouwd en ook veel vlonders over het water zijn geprojecteerd, zijn er goede kansen voor de toepassing van luchtzakken aan nieuw aan te leggen constructies voor waterberging. Een opgeblazen luchtzak wordt onder de waterspiegel van een watergang verankerd. Als door overvloedig regenwater de maximale waterstijging in de watergang is bereikt, laat men geautomatiseerd lucht uit de luchtzak verdwijnen. Het regenwater vult de vrijgekomen ruimte en de waterspiegel blijft hierdoor gelijk. Dit is ook geschikt voor de kruipruimte onder gebouwen. Hiermee is 5.000 m³ aan waterberging haalbaar.

Water onder verharding

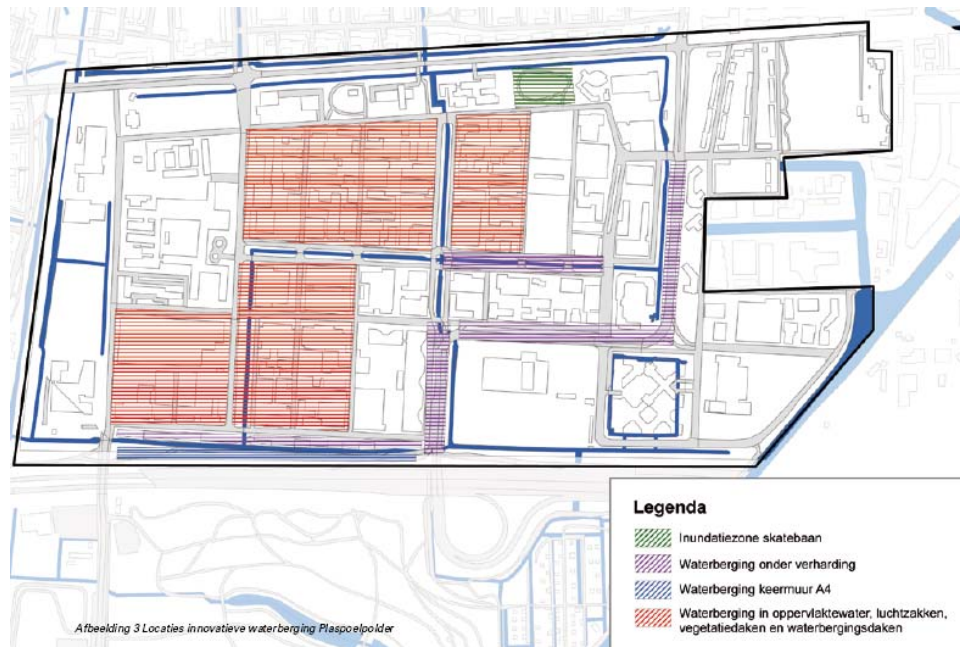
Nieuw aan te leggen wegen of parkeerplaatsen en zelfs trambanen bieden kansen om waterberging onder de verharding aan te brengen. Aandachtspunt is wel de aanwezigheid van kabels en leidingen. Voor de inschatting van het potentieel is aangenomen dat 5% van de totale openbare verharding voorzien kan worden van ondergrondse berging. Daarom wordt 5.000 m³ haalbaar geacht.

Inundatiezone skatebaan

In de groenzone tussen de Sir Winston Churchilllaan en de Treubstraat ligt een skatebaan in een groenzone. Deze groenzone kan goed verlaagd worden aangelegd zodat bij stijging van de waterstanden dat gebiedje kan inunderen (onder water kan lopen). Het oppervlak dat op die manier ingericht kan worden bedraagt 6.000 m². Uitgaan van een te bergen waterschijf van 40 cm zou daar 2.400 m³ water geborgen kunnen worden.

Overige kansen

Daarnaast bestaan plannen om nieuwe of bestaande parkeergarages geschikt te maken voor waterberging (nevenfunctie). Per garage zou circa 5.000 m³ geborgen kunnen worden. De kosten voor de aanpassing bestaande garages zijn evenwel moeilijk te ramen. Ook wordt gedacht aan het plaatsen van een keermuur langs het laaggelegen, groene talud van het verdiepte deel van de A4, in de zuidelijke hoek van het plangebied. Hierdoor kan een bassin worden gerealiseerd om incidenteel water te kunnen bergen. Het potentieel is ingeschat op 1.500 m³.



Figuur 15: Locaties innovatieve waterberging

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Overeenkomstig het provinciale beleid is bij vaststelling van een bestemmingsplan inzicht in de chemische bodemkwaliteit vereist, in ieder geval voor percelen waar een bestemmingswijziging optreedt.

5.1.1 Analyse bodemgebruik

Aardkundige waarden

In de Plaspoelpolder zijn geen aan het maaiveld zichtbare aardkundige waarden bewaard gebleven. Met deze waarden behoeft in de planontwikkeling geen rekening gehouden te worden. Voor ondergrondse aardkundige waarden met name in relatie tot archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.11.

Draagvermogen

De draagkrachtproblematiek uit Midden Holland speelt binnen Rijswijk geen rol. Fundering in het gebied Plaspoelpolder vindt meestal plaats op een diepte van 17 tot 22 meter beneden het maaiveld. In een enkel geval is fundering mogelijk op 7 meter diepte. De kansen op ondergronds bouwen in dit gebied worden door TNO (Bodemkansenkaart) als complex tot redelijk ingeschat. Dit wordt gebaseerd op de relatieve gunstige bodemopbouw voor damwandconstructies. Complicerende factor is echter het ontbreken van afsluitende kleilagen waardoor maatregelen genomen moeten worden tegen wateroverlast en opbarsten van de putbodem.

Watervergunningen voor onttrekken van grondwater op grond van de Waterwet, noodzakelijk voor het droog houden van ondergrondse bouwwerken waar gebruik wordt gemaakt van zogenaamde polderconstructies, worden door de Provincie Zuid-Holland niet meer verleend. Dit betekent dat alle ondergrondse bouwwerken waterdicht/-kerend dienen te worden gerealiseerd.

Grondstoffen en delfstoffen

Hoewel in de directe omgeving van het gebied in het verleden zand gewonnen is, wordt verwacht dat deze zanden niet aanwezig zijn ter plaatse van het plangebied. Mede door de handhaving van de infrastructuur is dit geen aspect waarmee in dit plan rekening gehouden behoeft te worden. Eveneens wordt niet verwacht dat in het gebied winbare delfstoffen aanwezig zijn waarvoor voorzieningen in het plan moeten worden getroffen. Bij ondergronds bouwen mag wel verwacht worden dat vrijkomende grond civieltechnisch en chemisch gezien goed geschikt is voor hergebruik elders. Vrijkomende grond tot 1,5 meter diepte zal naar verwachting als categorie-1 grond geklasseerd worden. Op grotere diepte vrijkomende grond voldoet naar verwachting aan de eisen voor schone grond.

Drink-, proces- en landbouwwater

Het plan is niet gelegen in (de nabijheid van) een grondwaterbeschermingsgebied of een drinkwaterwingebied. De freatische grondwaterstand in het gebied wordt beïnvloed door de grootschalige grondwateronttrekking uit de dieper gelegen watervoerende pakketten door DSM te Delft. De waargenomen grondwaterstand ligt lager dan de grondwaterstand bij afwezigheid van de onttrekking. Dit effect bedraagt waarschijnlijk in de meest extreme gevallen enige tientallen centimeters. Bij staking van de onttrekking te Delft mag verwacht worden dat zonder aanvullende maatregelen lokaal de grondwaterstand met enige tientallen centimeters kan stijgen. Voor zover bekend vinden in het plangebied geen grondwateronttrekkingen ten behoeve van proces- en landbouwwater plaats.

Biodiversiteit

Binnen het plangebied moet de factor biodiversiteit als niet relevant worden aangemerkt. Het kantoren- en bedrijventerrein is niet gelegen binnen de EHS. Evenmin is de Vogel- en Habitatrichtlijn van belang. Buiten het plangebied is geen invloed op dergelijke gebieden te verwachten van de activiteiten binnen het plangebied.

Aardwarmte

Door de bodemopbouw geldt dat voor heel Rijswijk de kansen op het aantreffen van winbare aardwarmte (geothermie) als hoog moet worden ingeschat. Ook de tijdelijke opslag van bovengronds geproduceerde warmte middels ondergrondse koude/warmteopslag (KWO) is goed realiseerbaar. Hiervoor hanteert de gemeente het masterplan Energieopslag met bijbehorende ordeningskaart.

Kantoorcomplexen kunnen middels KWO op een duurzame wijze significante energiebesparingen bereiken. Kosten worden in kantoorcomplexen vooral veroorzaakt door de noodzakelijke koeling van kantoorgebouwen. In kantoorprojecten van enige omvang zal dan ook het gebruik van dergelijke opslagen zeker overwogen en vaak gerealiseerd worden. Verdere stimulering van dergelijke duurzame maatregelen vanuit overheden mag in de toekomst verwacht worden. Hoewel aan het maaiveld nauwelijks enige effect van deze opslag merkbaar is, heeft een dergelijke opslag ondergronds wel een invloedstraal die kan reiken buiten de bovengrondse perceelgrenzen. Tussen in elkaars nabijheid gelegen nieuwe projecten kan ongewenste interferentie optreden. Geadviseerd wordt daarom te overwegen in de planvorming rekening te houden met de realisatie van ondergrondse KWO's.

Omdat op een kantoren- en bedrijventerrein geen (netto-)vraag bestaat naar warmte, wordt de realisatie van een geothermische bron binnen het plangebied verder als niet relevant buiten beschouwing gelaten.

Afvalopslag

Voor het plangebied is geen sprake van ondergrondse afvalstoffenopslag (CO₂ of radioactief afval). Door de dichte bebouwing en het intensieve ruimtegebruik is geen bovengrondse baggerspecieberging voorzien. Desondanks hoeft het huidige en geplande gebruik geen belemmering te betekenen voor de realisatie van een tijdelijke of definitieve bovengrondse baggerspecieopslag.

Wateropslag

Door de geplande realisatie van meer waterbergende capaciteit in het gebied wordt de aantrekkelijkheid van het gebied verhoogd. Verwacht mag worden dat dit deels gepaard zal gaan met een als gunstig aan te merken vermindering van de bestaande hoge graad van bodemafdichting door verhardingen en bebouwingen in het gebied.

De toename aan wateroppervlakte en afname van de verdichtingsgraad in het plangebied heeft geen, of wanneer meetbaar slechts een positief, effect op de ongewenste verzilting van het grondwater. Gezien de bodembelastende bedrijfsactiviteiten in het gebied kan niet uitgesloten worden dat bij de realisatie van nieuw oppervlaktewater grondwaterverontreinigingen aanwezig blijken die een sanering vereisen. Grondwateronderzoek voorafgaand aan de realisatie van waterpartijen wordt daarom wenselijk geacht. Tegelijkertijd behoeft combinatie van een noodzakelijke grond(water)sanering met de realisatie van een waterpartij niet uitgesloten te worden.

5.1.2 Analyse bodemkwaliteit

Chemische bodemkwaliteit

Voor bodemgebruik wordt uitgegaan van acht verschillende bodemfuncties:

1. landbouw;
2. moestuin/volkstuin;
3. wonen met tuin;
4. kinderspeelplaatsen;
5. natuurgebieden;
6. groen met natuurwaarden;
7. industrie en ander groen;
8. bebouwing en infrastructuur.

In het kader van de Wet bodembescherming worden in het ontwerp Besluit Bodemkwaliteit de acht bodemfuncties onderscheiden in drie bodemklassen:

- klasse landbouw (1 en 2) en natuur (5);
- klasse wonen (3, 4 en 6);
- klasse industrie/bedrijven (7 en 8).

De functies binnen de klasse 'landbouw en natuur' dienen in principe plaats te vinden in schone gebieden, de functies in de klasse 'wonen' in licht verontreinigde gebieden en de functies in de klasse 'industrie / bedrijven' in matig verontreinigde gebieden.

Bij het ontwerp Besluit Bodemkwaliteit van 30 maart 2006 van het Ministerie van VROM is de Normentabel grond en bagger gevoegd, waar voor de verschillende bodemfuncties kwaliteitsnormen zijn geformuleerd. Op grond van het ontwerp Besluit Bodemkwaliteit (artikel 4.4) dient een kaart vastgesteld te worden met gebieden zonder en met verhoogde achtergrondgehalten. De gebieden waar sprake is van verhoogde achtergrondwaarden worden daarin verder onderverdeeld in de functies 'wonen' en 'industrie'. Onder 'Algemene bodemkwaliteit plangebied' wordt verder ingegaan op deze kaart.

Algemene chemische bodemkwaliteit plangebied

Op basis van beschikbare bodemonderzoeken is in het kader van de Vrijstellingsregeling grondverzet op 18 juli 2006 door het college de 'Gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart 2005, Rijswijk' (Document B05A0261 d.d. 14 december 2005) en het 'Bodembeheerplan 2006, Rijswijk (Z.H.)', nota 06.0142, vastgesteld.

Het plangebied valt samen met de bodemkwaliteitszone 'Plaspoelpolder'. Voor de 'Plaspoelpolder' is voor de grond vanaf het maaiveld tot 1,5 meter beneden het maaiveld een licht verhoogde achtergrondwaarde voor PAK vastgesteld. Voor de grondlagen 0-0,5 m-mv en 0,5 -1,0 m-mv is een licht verhoogd achtergrondgehalte voor respectievelijk minerale olie en zink vastgesteld. De bovengrond in de zone 'Plaspoelpolder' voldoet aan de bodemklasse 'industrie/bedrijven'. Het vastgestelde PAK-achtergrondgehalte (2,9 mg/kg d.s.) is echter beperkt verhoogd ten opzichte van de PAK-normwaarde voor de bodemklasse 'wonen' in het ontwerp Besluit bodemkwaliteit (1,5 mg/kg d.s.). De bestaande bodemfuncties in het gehele plangebied vallen nagenoeg volledig in de bodemklasse 'industrie'. Slechts in de zone tussen de Treubstraat en de Sir Winston Churchilllaan zijn bestaande functies in de bodemklasse 'wonen' aanwezig.

In het Bodembeheerplan, waarin met name kwaliteitseisen voor toe te passen grond zijn geformuleerd, is rekening gehouden met de slechtere zonekwaliteit ten opzichte van de bodemklasse. Toe te passen grond in de zone 'Plaspoelpolder' mag een licht verhoogd gehalte aan PAK bevatten. Indien het echter een perceel met als (deel)functie 'wonen met tuin', 'kinderspeelplaats' of 'moestuin/volkstuin' betreft, dient de toe te passen grond tevens te voldoen aan de normen voor de bodemklasse 'wonen'. Bij deze combinatie van zone- en bodemklassenormen betekent dit dat op die percelen in het gebied slechts schone grond mag worden toegepast. De kwaliteit van toe te passen grond dient te worden aangetoond middels een certificaat, een partijkeuring of aan de hand van het Bodembeheerplan en de Bodemkwaliteitskaart.

Voor grondwater is geen bodemkwaliteitskaart opgesteld. In Rijswijk worden ten gevolge van natuurlijke bodemprocessen regelmatig verhoogde gehalten aan arseen gemeten. Daar waar dergelijke verhoogde gehalten worden aangetroffen, zal worden aangesloten bij het vigerend provinciaal beleid als vastgelegd in de nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid. Omdat geen rechtstreeks verband bestaat tussen gehalten aan zware metalen in het grondwater en toxicologische effecten vormt dit geen belemmering voor (wijziging van) bestemmingen in het plangebied.

5.1.3 Bodemonderzoek en bodemsanering bij bestemmingswijziging

Bij bestemmingswijziging kan een bodemonderzoek geëist worden. Bij bestemmingswijzigingen in geval van herinrichtingsituaties is vaak al een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet (omgevingsvergunning voor het bouwen). Wanneer dit bij een bestemmingswijziging niet het geval is, wordt bodemonderzoek slechts noodzakelijk geacht indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strengere bodemklasse inhoudt. In het kader van dit plan kan dat slechts het geval zijn wanneer van de bestaande klasse 'industrie' naar de klasse 'wonen' wordt herbestemd.

Het licht verhoogde PAK-achtergrondgehalte maakt beleidsmatig een wijziging van een industrie functie naar een woonfunctie voor dit gebied ongewenst. Dit heeft desondanks geen belemmering te vormen voor wijziging van kleinere delen van het gebied van de bestaande bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het vastgestelde verhoogde achtergrondgehalte voor de bovengrond betekent echter wel dat bij een geplande bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik, zoals van 'industrie/bedrijven' naar 'wonen', ook voor de bestemmingswijziging een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is en niet volstaan kan worden met een historisch vooronderzoek.

Op twee plaatsen in het gebied zijn functiewijzigingen naar de bodemklasse 'wonen' voorzien: de kop van de Landtong en de zone tussen de Sir Winston Churchillaan en de Treubstraat. Wijziging van de bestaande bedrijfsbestemming naar een woonfunctie op de kop van de Landtong (einde van de Nijverheidsstraat) is niet mogelijk zonder aanvullende sanering. Hier kunnen nu slechts niet-grondgebonden woonfuncties worden gerealiseerd. Ter plaatse van het gebied tussen de Sir Winston Churchillaan en de Treubstraat mag worden verwacht dat realisatie van een woonbestemming in principe wel mogelijk is, maar wel dient bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Indien bij bodemonderzoek saneringswaardige verontreinigingen worden vastgesteld, zal voorafgaand aan of tijdens de herinrichting sanering dienen plaats te vinden conform de nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid (BoBel) van de Provincie Zuid-Holland, van kracht geworden op 1 november 2003, dan wel daarvoor in de plaats tredende recentere Provinciale nota's. Bij bestemmingswijziging van te saneren percelen zal vooraf een garantie moeten worden geboden dat de geplande bestemming ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Voor nadere invulling van de bodemkwaliteitseisen in saneringssituaties wordt verwezen naar deze Provinciale nota's en het Bodembeheerplan.

Voorziene bestemmingswijzigingen

In het plangebied zijn in elk geval de volgende functiewijzigingen voorzien:

- De voormalige locatie van het productschap voor Vee, Vlees en Eieren aan de Treubstraat 10/Sir Winston Churchillaan 275. Dit hoort tot de zone waar sprake is van een functiewijziging van 'industrie' naar 'wonen'. In het kader hiervan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.
- Gebiedsanering van de zuidzijde en de kop van de Landtong aan de Nijverheidsstraat. Voor zover sprake is van realisatie van industrie functies is geen sprake van wijziging van bodemgebruikklasse en is geen bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de bestemmingswijziging. Overigens is het grootste deel van dit gebied reeds onderzocht en geschikt bevonden voor de bestemming 'industrie'.

Waar een bestemmingswijziging naar woningbouw wordt overwogen, kan worden gesteld dat uit de resultaten van uitgevoerde bodemsaneringen en bodemonderzoeken is gebleken dat dit voor de kop van de landtong niet mogelijk is zonder aanvullende sanering. In de huidige situatie is het niet mogelijk hier grondgebonden woningbouw te realiseren.

5.1.4 Gevolgen voor de juridische regeling

In een bestemmingsplan kunnen door het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden onder meer voorwaarden worden verbonden aan terreinophogingen en -verlagingen met bouwstoffen waaronder grond. Hiermee kunnen kwantitatieve eisen worden gesteld aan de hoeveelheden toe te passen licht verontreinigde grond, waar in overige wettelijke kaders slechts eisen gesteld worden aan de kwaliteit van het toe te passen materiaal. Het ontbreken van kwantitatieve eisen als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning kan er toe leiden dat eigenaren van grootschalige terreinen, als bijvoorbeeld landbouwgronden, uit economische overwegingen hun gronden ter beschikking stellen voor de stort van verontreinigde grond. Deze mogelijkheid komt voort uit het door de Gemeente Rijswijk opgestelde Bodembeheerplan.

Omdat in het plangebied slechts kleinschalige, intensief gebruikte terreinen voorkomen, wordt het onwaarschijnlijk geacht dat individuele terreineigenaars hun gronden ter beschikking stellen voor het storten van verontreinigde grond. Derhalve wordt het niet functioneel geacht in dit plan een verplichting voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken op te nemen voor het controleren van de hoeveelheden opgebrachte grond en overige bouwstoffen.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Aanleiding en uitdaging

In het kader van het Programma Waterkader Haaglanden is de Plaspoelpolder, samen met vijf andere Haaglandenspolders aangewezen als proeftuin voor innovatieve waterbergingsoplossingen. Dit initiatief vloeide voort uit het Waterplan Rijswijk en het revitaliseringsprogramma voor het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder. In totaal zal in de Plaspoelpolder 20.000 m³ water moeten worden opgeslagen. De ruimte is beperkt omdat een groot deel van de polder intensief wordt gebruikt door het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder. Conventionele oplossingen als oppervlaktewaterberging zijn duur en door de beperkte ruimte moeilijk inpasbaar.

5.2.2 Waterbeleid

Nationaal en Europees beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening. Naast alle plannen om Nederland in de toekomst veilig en leefbaar te houden, is de uitvoering van maatregelen nu al in volle gang. Bijvoorbeeld de projecten Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken zijn in uitvoering en moeten in 2015 gereed zijn. Ook worden langs de kust de zogenoemde zwakke schakels aangepakt en vindt versterking plaats door zandsuppleties.

Adviescommissie Waterbeheer 21 eeuw

Om problemen in waterkwaliteit en waterkwantiteit te bestrijden is de Adviescommissie Waterbeheer 21e eeuw met de trits vasthouden, bergen en afvoeren gekomen. Met het vasthouden van water wordt geanticipeerd op de klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, daling van de bodem en verstedelijking.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In verschillende beleidsregels is vastgelegd dat het watersysteem zowel op kwantitatief gebied als kwalitatief gebied voor 2015 op orde moet zijn. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is de afspraak gemaakt om de afwateringssystemen op orde te brengen, waardoor het afwateringssysteem wordt getoetst aan de geldende inundatienormen. Vanuit de NBW is ook een trits met betrekking tot de waterkwaliteit geformuleerd: schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Water dient allereerst schoongehouden te worden, dit kan door het scheiden van waterstromen. Als dit beide niet kan, dient water te worden gezuiverd.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) bevat doelstellingen met betrekking tot het waterkwalitatieve deel van het watersysteem. De doelstellingen van richten zich vooral op de waterkwaliteit en de ecologische toestand van watersystemen en gelden voor alle waterlichamen in Europa. Voor de waterlichamen moet in 2009 een maatregelenprogramma worden gepresenteerd. Voor de uitvoering hiervan geldt een resultaatverplichting in 2015. Het is voor de waterlichamen nog niet duidelijk welke waterkwaliteit als maatgevend wordt gesteld. De KRW stelt dat de waterkwaliteit er in ieder geval niet op achteruit mag gaan ('stand still' beginsel). Tot het van kracht worden van de KRW normen zijn de streefbeelden uit het waterbeheersplan van het hoogheemraadschap uitgangspunt.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad. Naast de visie heeft de provincie een Actieprogramma Water opgesteld.

In het Actieprogramma Water staat concreet wat de provincie doet om de beoogde resultaten in 2015 te kunnen behalen. Het gaat vooral om uitwerken van nieuwe beleidskaders, bewaken van de voortgang en regie op gebiedsprojecten. De daadwerkelijke uitvoering van projecten wordt verzorgd door de waterschappen. De provincie beschrijft wat er de komende jaren moet gebeuren. De waterschappen bepalen voor hun eigen karakteristieke beheergebied hoe zij dat doen.

Regionaal beleid

Regionaal Bestuursakkoord Water

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 in 2015. 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, het gezamenlijk (overheidsorganen en bedrijfsleven) zoeken naar innovatieve oplossingen.

Waterkwantiteit

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/100ha;
- 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. Dit is ook verder in het waterplan Rijswijk uitgewerkt (zie kopje gemeentelijk beleid).

Waterkwaliteit

Delfland streeft naar schoon en biologisch gezond water in kanalen, sloten en plassen. Delfland legt daarom zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers aan, omdat deze voor een grotere variatie in flora en fauna zorgen en een zuiverend vermogen hebben. Daarnaast streeft Delfland naar het zoveel mogelijk voorkomen van diffuse vervuillingsbronnen naar het oppervlaktewater. Diffuse bronnen zijn verspreid voorkomende bronnen van verontreiniging die kunnen leiden tot een verminderende water(bodem)kwaliteit. Het wassen van auto's op straat, hondenpoep, het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (lood, koper, zink en dergelijke) en hout dat is behandeld met een anti-rotmiddel moet worden teruggedrongen. Het is wettelijk verboden om zonder vergunning afvalwater direct te lozen op sloten en kanalen. Delfland is in zijn beheersgebied belast met de uitvoering van deze wet.

Veiligheid

Het hoogheemraadschap van Delfland zet zich in voor de veiligheid van haar beheersgebied. Het bouwen en opslaan op waterkeringen mag niet zonder meer en hierop is de Delflands Algemene Keur van toepassing. Het maken van werken (waaronder bouwen) in de keurzone heeft strengere eisen dan het maken van werken in de beschermingszone van de waterkering. Met deze Keurbepalingen wil Delfland voorkomen dat de stabiliteit of het functioneren van de waterkering wordt beïnvloed. Tevens moet de waterkering in de toekomst, indien nodig, opgehoogd of verbreed kunnen worden. In veenkaden is het geheel niet toegestaan om in de kernzone van de waterkeringen werken te maken.

Gemeentelijk beleid

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.

In het waterplan Rijswijk heeft kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder het streefbeeld 'Prettig Water' gekregen. Dit houdt in dat bij herstructurering van het kantoren- en bedrijventerrein rekening wordt gehouden met de belevingswaarde van het aanwezige of nieuw te realiseren water. Op dit moment laat de beleving van het water veel te wensen over terwijl het water heel goed kan bijdragen aan een prettiger werkomgeving. Tevens wordt in het kader van het project Waterkader Haaglanden gezocht naar een innovatieve invulling van de waterberging.

5.2.3 Situatie plangebied

Het gebied is in de bestaande situatie een kantoren- en bedrijventerrein en dit zal het ook blijven. Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor woningbouwontwikkeling langs de Sir Winston Churchilllaan. De ontwikkelingen voor de Plaspoelpolder zijn niet grootschalig.

Waterkader Haaglanden

Vanuit Waterkader Haaglanden is Plaspoelpolder benoemd als proeftuin. Deze proeftuin staat in het teken van onderzoek naar een mogelijke synergie tussen enerzijds de herstructurering en revitalisering van het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder en anderzijds het realiseren van de wateropgaven. Basisvraagstuk voor de proeftuin Plaspoelpolder is welke (ruimtebesparende) innovaties onder welke voorwaarden realiseerbaar en financieerbaar zijn en na te gaan welke bijdrage het bedrijfsleven en actieve projectontwikkelaars hier aan kunnen leveren. De huidige situatie op de vastgoedmarkt is hierop van negatieve invloed. De ruimtelijke kaders voor de Plaspoelpolder bieden weinig mogelijkheden om nieuwe hoogwaardige functies in het gebied te ontwikkelen. Bovendien is er weinig ruimte voor verdichting; het overgrote deel van het plangebied is reeds verhard.

Uit een door DHV uitgevoerde studie blijkt dat het watersysteem van de Plaspoel- en Schaapweipolder complex is. Beter inzicht in de daadwerkelijke inundatierisico's in de polder in samenhang met toekomstige ontwikkelingen in Rijswijk-Zuid lijkt noodzakelijk om de waterproblematiek kosteneffectief op te lossen. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de in 2009 doorgevoerde wijzigingen in de Provinciale Waterverordening Zuid-Holland. Een extra toelaatbare peilstijging in het gebied ten noorden van de A4 lijkt een goedkope potentiële maatregel die om nadere analyse vraagt. In dat licht bezien is het niet wenselijk om een wateropgave van 20.000 m³ in dit bestemmingsplan te waarborgen.

Waterkwantiteit

De Plaspoelpolder ligt binnen de Plaspoel- en Schaapweipolder en heeft een zomerpeil van NAP - 1,19 meter en een winterpeil van NAP -1,29 meter (afkomstig uit het peilbesluit). De maximaal toelaatbare peilstijging is hier nu 0,40 meter. Er zijn plannen om middels twee stuwen de toelaatbare peilstijging op te voeren naar 0,60 meter. Deze plannen staan beschreven in het gemeentelijk waterplan. In of aangrenzend aan het plangebied komen waterkeringen voor (evenwijdig aan De Vliet).



Figuur 16: Waterhuishouding Plaspoel- en Schaapweipolder

Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt als eis in stedelijk gebied dat 325 m³/ha bergend wateroppervlak aanwezig moet zijn. Dit kan in de vorm van open water, maar ook in de vorm van innovatieve waterberging of infiltratie. Hier wordt uitgegaan van een maximale toelaatbare peilstijging van 0,40 meter. De Plaspoelpolder voldoet niet aan de waterbergingseis en heeft daarom een wateropgave voor de gehele polder welke groter is dan dit bestemmingsplan. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkelingslocaties in het plangebied, bieden deze geen mogelijkheden om de wateropgave op een robuuste manier op te lossen. Het waterplan Rijswijk heeft hier al rekening mee gehouden en definieert maatregelen die de wateropgave in de gemeente Rijswijk moet oplossen. Voor wat betreft de Plaspoelpolder moeten deze maatregelen gezocht worden in innovatieve oplossingen die een bijdrage leveren aan de waterberging (zie hiervoor paragraaf 4.3).

In de Plaspoelpolder wordt het aanwezige oppervlaktewater ongemoeid gelaten. De aanwezige hoofdaan- en afvoerende watergangen krijgen de bestemming Water. Er vinden voorts nog geen dempingen van het oppervlaktewater plaats.

Waterveiligheid

Omdat dit plan op hoofdlijnen conserverend van aard is, zijn geen kansen aanwezig om het vloerpeil van het plangebied te verhogen. Uit het inundatiemodel dat is opgesteld in het kader van Waterkader Haaglanden blijkt dat zich binnen de Plaspoelpolder bij extreme regenval geen problemen voordoen. De Plaspoelpolder kan echter wel een bijdrage leveren aan het verminderen van de problemen die bij extreme regenval in omliggende gebieden optreden. Daarbij wordt hoofdzakelijk gezocht naar innovatieve oplossingen, waarmee afwenteling van de waterbergingsopgave wordt teruggedrongen. Bij (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen dient hier zeker naar gekeken te worden met het oog op de klimaatverandering.

Riolering

Het industriegebied Plaspoelpolder heeft zowel deels een gescheiden als deels een gemengd rioleringsstelsel. Dit betekent dat zowel afvalwater als een deel van het hemelwater (afkomstig uit het gemengde stelsel) via het rioolstelsel naar de afwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. Beide systemen zijn voorzien van overstorten. Bij hevige neerslag wordt de hoeveelheid hemelwater en gemengd hemel- en afvalwater te groot voor het rioolstelsel en stort het water over op het oppervlaktewater. Dit heeft negatieve effecten op de waterkwaliteit. Bij de ontwikkelingen wordt geconformeerd aan de Leidraad Riolerings- en de Beslisboom aan- en afkoppelen van hemelwater van de Werkgroep Riolerings West. Hemelwater afkomstig van schoon verhard oppervlak wordt van de gemengde riolering afgekoppeld. Dit vermindert de belasting op het aanwezig gemengde rioolstelsel, waardoor minder water uit het riool op het oppervlaktewater overstort.

Waterkwaliteit

Uit het waterplan Rijswijk blijkt dat de waterkwaliteit in de Plaspoelpolder matig is. Oorzaken kunnen zijn: bladval, de aanwezigheid van riooloverstorten en de functie van het gebied. Een industriegebied waar veel verkeersbewegingen zijn, is van negatieve invloed op de waterkwaliteit.

Een specifiek knelpunt op het gebied van waterkwaliteit is de mate van verharding in het gebied. Het hemelwater dat door de verharding afvloeit naar het oppervlaktewater is van slechte kwaliteit en beïnvloedt zo de kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit het waterplan worden geen maatregelen voor het verbeteren van de waterkwaliteit uitgevoerd.

5.3 Verkeer

5.3.1 Randvoorwaarden vanuit het beleid

Verschillende beleidsdocumenten (zie hoofdstuk 3) bevatten relevante uitspraken voor het verkeersbeleid in de gemeente Rijswijk. De belangrijkste zijn het Verkeers- en Vervoersplan Rijswijk 2000-2010 en de Stedenbouwkundige Structuurvisie. Daarnaast bevat het Collegeprogramma een aantal relevante uitspraken. Het MIRUP (Milieu in Ruimtelijke Plannen) van het Stadsgewest Haaglanden bevat een aantal wat meer algemene richtlijnen ten aanzien van de rol van verkeer en vervoer in ruimtelijke plannen. Deze beleidskaders en –uitspraken zijn mede richtinggevend bij de herziening van het bestemmingsplan.

Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020

Om de ontwikkelingen op het terrein van de mobiliteit optimaal te benutten, is de 'Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020' opgesteld. Hoewel Rijswijk goed bereikbaar is, neemt de druk op het wegennet toe doordat de vraag naar mobiliteit toeneemt. De reiziger stelt steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het openbaar vervoer en de informatievoorziening. Ook door ruimtelijke ontwikkelingen zoals in Rijswijk-Zuid en Eikelenburg dienen verkeersnetwerken te worden aangepast en uitgebreid. Aan de hand van 10 kernpunten wordt het mobiliteitsbeleid van de gemeente vorm gegeven. De kernpunten zijn in te delen in drie thema's, te weten: Bereikbaarheid, Verkeersveiligheid en Leefbaarheid.

Thema Bereikbaarheid

Rijswijk is goed bereikbaar. Om dat zo te houden, wil de gemeente het verkeerssysteem, zoals fiets- en wandelpaden, snelwegen, spoorlijnen en busverbindingen, op een duurzame manier inrichten. Een robuust systeem, dat de groei van het verkeer opvangt die bijvoorbeeld ontstaat door de economische vooruitgang en de uitbreiding van het aantal woningen. Zo zorgen we dat Rijswijk, ook in de toekomst, goed bereikbaar blijft.

Het thema Bereikbaarheid bevat zes verbeterpunten:

- betrouwbare bereikbaarheid toplocaties;
- verkeer bundelen, ordenen en inpassen;
- slimme mix van vervoerswijzen;
- optimaliseren openbaar vervoer;
- stimuleren langzaam verkeer;
- de veroorzaker van nieuwe mobiliteit betaalt (mee).

Thema Verkeersveiligheid

In Rijswijk staat verkeersveiligheid hoog op de politieke en maatschappelijke agenda. Uit onderzoek blijkt dat het gevoel van verkeersveiligheid in Rijswijk ruim boven het landelijke gemiddelde ligt. Gedegen voorlichting moet bewoners verder bewust maken van de gevolgen van te hard rijden of rijden onder invloed. Onveilige situaties worden aangepakt. Alles om het aantal ongevallen te verminderen en van Rijswijk een verkeersveilige stad te maken.

Het thema Verkeersveiligheid bevat twee kernpunten:

- verder verbeteren verkeersveiligheid;
- focus op bewustwording.

Thema Leefbaarheid

Leefbaar wonen betekent lekker wonen. Met aandacht voor de openbare ruimten, groen én veiligheid. Zo krijgen duurzame manieren van vervoer, zoals fietsen, lopen en het openbaar vervoer prioriteit. En wordt door aanpassing van wegen de geluidsoverlast gereduceerd en de luchtkwaliteit verbeterd. Zo kunnen inwoners en bezoekers van Rijswijk in een prettige omgeving wonen, werken en leven.

Het thema Leefbaarheid bevat twee kernpunten:

- bevorderen duurzame mobiliteit;
- beheersen parkeerdruk.

Verkeers- en Vervoersplan Rijswijk 2000-2010

- Beperk het doorgaande autoverkeer;
- verminder het niet-noodzakelijke autoverkeer in de gemeente door de alternatieve vervoerswijzen, zoals het openbaar en de fiets, aantrekkelijker te maken;
- verbeter de bereikbaarheid voor het noodzakelijke autoverkeer;
- accepteer geen sluipverkeer in verblijfsgebieden;
- besteed aandacht aan het noodzakelijk bevoorradend verkeer;
- zorg voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- besteed aandacht aan de toegankelijkheid, de veiligheid en de aantrekkelijkheid van haltes van het openbaar vervoer;
- stimuleer het gebruik van de fiets door het fietsroutenetwerk in te richten conform de vijf hoofdeisen: samenhang, directheid, aantrekkelijkheid, veiligheid, en comfort (Fietsnota);
- houd ook rekening met de voetganger.

In het Verkeers- en Vervoersplan zijn verder toetsingsschema's opgenomen voor de leefbaarheid in woonwijken en de bereikbaarheid van woonwijken. Deze schema's geven voor de verschillende vervoerswijzen indicatoren aan voor de leefbaarheid en de bereikbaarheid. Ook zijn per indicator normen benoemd. De schema's zijn eveneens richtinggevend bij de herziening van het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige structuurvisie

- De aansluiting A4 blijft de enige hoofdentree;
- geen extra kruisende bewegingen over de trambaan;
- ontvlechting doorgaand en bestemmingsverkeer op het eerste deel van de Diepenhorstlaan, bij de op- en afrit van de A4;
- verbetering doorstroming van verkeer op kruispunt Diepenhorstlaan.

MIRUP

- Stimuleren van fietsgebruik;
- verkorten van wandel- en fietsroutes;
- bij gebiedsontwikkeling rekening houden met de mogelijkheid om een doorsteek te realiseren;
- intensiveren rond OV-haltes.

Nota Fietsbeleid

In 2008 is de Nota Fietsbeleid Gemeente Rijswijk 2008-2015 verschenen. De nota is opgesteld ter vervanging van de Fietsnota 2000 en de Uitwerkingsnota Fiets uit 2001. Ontwikkelingen in de afgelopen jaren, de groeiende vraag naar goede fietsparkeervoorzieningen en de ontwikkelingen in het (regionaal) fietsroutenet vormen aanleiding om het fietsbeleid onder de loop te nemen. De uitgangspunten in het beleid uit de Fietsnota 2000 blijven grotendeels gelijk. In het nieuwe beleid wordt in het bijzonder ingestoken op:

- verbeteren van het fietsnetwerk;
- het (stimuleren van) het aanbieden van meer en betere fietsparkeervoorzieningen;
- communicatie, voorlichting en educatie.

Ten aanzien van de Plaspoelpolder bevat de Nota Fietsbeleid een aantal specifieke uitspraken. Een aantal opgenomen projecten wordt nu in het kader van de verkeersprojecten Transitie Plaspoelpolder uitgewerkt en uitgevoerd.

Beleidsnota Verkeersregelininstallaties

Verder heeft de gemeente Rijswijk in 2007 de Beleidsnota Verkeersregelininstallaties vastgesteld. Ten aanzien van de Plaspoelpolder bevat deze nota de volgende ambitie: "Verbeteren bereikbaarheid Plaspoelpolder door verbetering van de verkeersafwikkeling naar en vanuit de Plaspoelpolder vanaf de A4".

5.3.2 Voorgenomen en uitgevoerde ontwikkelingen in de verkeersstructuur

Wegenstructuur binnen de Plaspoelpolder

De stedenbouwkundige structuurvisie beschrijft een aantal wenselijke ingrepen en voornemens in de wegenstructuur. Het gaat om:

- de Visseringlaan maakt deel uit van de hoofdstructuur (gebiedsontsluitingsweg);
- in samenhang hiermee is het kruispunt Volmerlaan - Visseringlaan aangepast;
- de ontwikkelingen in de strook Sir Winston Churchilllaan - Treubstraat worden ontsloten via de Treubstraat;
- de capaciteit van het kruispunt Limpergstraat - Burgemeester Elsenlaan - Koopmansstraat is vergroot;
- het kruispunt Diepenhorstlaan - Visseringlaan is heringericht. De aanpassingen betreffen het aanpassen van enkele afslagvakken en het aanpassen van de groentijdstelling langs het tramtracé;
- de Polakweg is gekoppeld aan de gebiedsentree (de aansluiting Diepenhorstlaan - A4). Dit leidt tot ontvlechting van doorgaand verkeer (via de Diepenhorstlaan en de Visseringlaan) en gebiedseigen verkeer (deels via de Polakweg en deels via de Diepenhorstlaan);
- de capaciteit op het kruispunt Treubstraat - Volmerlaan - Kesslerpark is vergroot en er zijn maatregelen genomen te verbetering van de verkeersveiligheid;

- het kruispunt Polakweg - Volmerlaan is aangepast, in combinatie met de profielaanpassingen aan de Volmerlaan.

Openbaar vervoer binnen de Plaspoelpolder

Ten aanzien van het toekomstige openbaar vervoer ligt het accent op het stimuleren van car- en vanpoolen en het gebruik van bus en tram. In dit kader kan mogelijk aangehaakt worden bij de vervoersmanagementactiviteiten die in BEREIK! worden ontplooid. Verder heeft de gemeente Rijswijk een start gemaakt met vervoermanagement bij de Plaspoelpolder. Ook is de gemeente betrokken bij de Stichting 'Modern vervoermanagement Plaspoelpolder', samen met het Stadsgewest Haaglanden en de Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR).

Langzaam verkeer binnen de Plaspoelpolder

De afgelopen jaren is een aantal fietsprojecten uitgevoerd die bijdragen aan de verbetering van de fietsbereikbaarheid van de Plaspoelpolder. Het gaat om een aantal lokale en een aantal regionale projecten. De volgende projecten zijn uitgevoerd:

- Verbeteren centrale fietsroute via het assenkruis (Diepenhorstlaan - Sir Winston Churchilllaan) door middel van de aanleg van fietsstroken op de Diepenhorstlaan.
- Aanleg van een vrijliggend fietspad in twee richtingen aan de oostzijde van de Burgemeester Elsenlaan, in verband met de oversteekbaarheid van het kruispunt Burgemeester Elsenlaan - Limpergstraat.
- Aanpassen kruispunt Limpergstraat - Koopmansstraat - Burgemeester Elsenlaan (route/knelpunt HGL 229 Stadsgewest Haaglanden).
- Aanleg van fietsstroken lang de Visseringlaan.
- Verbeteren van de fietsroute Lange Kleiweg over de A4.

Afgelopen periode is een tweerichtingenfietspad langs de Burgemeester Elsenlaan (tussen de Limpergstraat en de Sir Winston Churchilllaan) gerealiseerd. Ook is de kruising Limpergstraat - Burgemeester Elsenlaan - Veraartlaan voor fietsers beter ingericht. Er zijn rode fietsstroken op de Visseringlaan tussen de Volmerlaan en de Lange Kleiweg en op de Diepenhorstlaan, tussen de Treubstraat en de Verrijn Stuartlaan, aangebracht.

Voor de toekomst wordt nog gestudeerd op:

- Aanleg van fietsstroken langs de Limpergstraat (in combinatie met aanleg van de hieronder genoemde fietsbrug over de Vliet).
- Aanleg fietsstroken op de Polakweg.
- Fietsbrug ter hoogte van de A4 over de Vliet in het verlengde van de fietsroute Limpergstraat (fietsknelpunt HGL 143, via BOR geld Haaglanden).

Parkeren binnen de Plaspoelpolder

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat geen nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Voor de Plaspoelpolder betekent dit dat de noodzakelijke uitbreiding van de parkeercapaciteit op eigen terrein moet worden opgelost, in gebouwde voorzieningen. Als uitgangspunt gelden de parkeernormen die zijn opgenomen in de parkeernota.

Ontwikkelingen in de omgeving

In de (directe) omgeving van de Plaspoelpolder wordt rekening gehouden met verschillende ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op het verkeersbeeld in de Plaspoelpolder. De belangrijkste ontwikkelingen zijn hieronder kort beschreven.

A4 Delft – Schiedam: aanleg van het deel van de Rijksweg A4 tussen de aansluiting Delft-Zuid en het knooppunt Kethelplein (A4/A20).

Rotterdamsebaan (v/h Trekvliettracé): aanleg van een autoweg tussen knooppunt Ypenburg (A4/A13) en de Binckhorstlaan in Den Haag.

5.3.3 Toekomstig verkeersbeeld

De gemeente Rijswijk is opgenomen in het recent geactualiseerde verkeersmodel Haaglanden Periferie. Met dit model zijn berekeningen uitgevoerd om het toekomstige verkeersbeeld te bepalen. Met het verkeersmodel zijn twee situaties doorgerekend:

- referentiesituatie 2020, zonder de voorgenomen wijzigingen in het plangebied;
- plansituatie 2020, met de voorgenomen wijzigingen in het plangebied.

De referentiesituatie situatie geeft aan hoe het verkeersbeeld zal worden in 2020, zonder dat de voorgenomen ontwikkelingen in de Plaspoelpolder worden uitgevoerd. De plansituatie houdt wel rekening met de voorgenomen ontwikkelingen in de Plaspoelpolder. Zowel de referentiesituatie als de plansituatie houden rekening met de overige voorgenomen ontwikkelingen in Rijswijk. Door deze laatste twee situaties met elkaar te vergelijken, wordt duidelijk in welke mate de ontwikkelingen leiden tot een afwijkend verkeersbeeld.

5.3.4 Analyse verkeersbeeld

Invloed ontwikkelingen Plaspoelpolder

De berekende verkeersintensiteiten maken duidelijk dat de voorgenomen ontwikkelingen in de Plaspoelpolder tot extra verkeer leiden. Op etmaalbasis gaat het om enkele honderden tot maximaal 2.000 motorvoertuigen aan extra verkeer. De hoofdwegen kennen in 2020 een etmaalbelasting van 10.000 tot maximaal 20.000 motorvoertuigen (waaronder de Volmerlaan en de Veraartlaan). Deze verkeersintensiteiten passen bij de inrichting van een gebiedsontsluitingsweg op een bedrijven- en kantorenpark. De overige wegen in de Plaspoelpolder zijn beduidend rustiger en passen goed bij de inrichting die hoort bij de secundaire wegen op een bedrijven- en kantorenpark. Overigens zijn de berekende verkeersintensiteiten voor de wat kleinere straten binnen de Plaspoelpolder slechts richtinggevend; voor deze straten heeft geen calibratie met behulp van tellingen plaatsgevonden.

Binnen de Plaspoelpolder is in 2020 geen sprake meer van structurele filevorming. De aangepaste verkeersstructuur zorgt voor een gelijkmatige verdeling van het verkeer van en naar de A4. Hierdoor kan de bereikbaarheid van de Plaspoelpolder worden gewaarborgd. Incidenteel, bijvoorbeeld tijdens een zeer drukke spits of bij een ongeval, kunnen er afwikkelingsproblemen ontstaan bij de aansluitingen op de hoofdwegstructuur (met name de Veraartlaan en de Diepenhorstlaan) en de A4.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de 'Wet Luchtkwaliteit (Wlk)' genaamd. Deze wetgeving bevat een programmasystematiek voor maatregelen en projecten hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besluiten aanwezig waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de 'Wlk' is opgenomen dat bij bepaalde overheidsbesluiten de gevolgen van dit besluit op de luchtkwaliteit beoordeeld dienen te worden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld het vaststellen van een bestemmingsplan, het verlenen van een milieuvergunning en het nemen van een wegaanpassingsbesluit. Concreet kan een project doorgang vinden wanneer:

- voldaan wordt aan de grenswaarden voor vervuilende stoffen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer, of;
- de verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van het besluit 'niet in betekenende mate' is. Er is sprake van 'niet in betekenende mate' wanneer er een toename van een stof genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer is van minder dan 3% ten opzichte van de grenswaarde, of;
- als het plan is opgenomen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor de belangrijkste componenten, te weten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) gelden uit de 'Wlk' de volgende grenswaarden:

- maximaal 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ (uiterlijk te voldoen in 2015);
- maximaal 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (uiterlijk te voldoen in 2011);
- maximaal 18 dagen een overschrijding van de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ voor NO₂ (uiterlijk te voldoen in 2015).
- maximaal 35 dagen met een overschrijding van de daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³ voor PM₁₀ (uiterlijk te voldoen in 2011).

De te hanteren werkwijze voor het uitvoeren van luchtkwaliteitsonderzoeken is opgenomen in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl 2007).

5.4.2 Consequenties voor bestemmingsplan Plaspoelpolder

Het project Plaspoelpolder is opgenomen in het NSL. Daar er in de loop der tijd veranderingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan is besloten een toets uit te voeren naar de effecten van het onderliggende bestemmingsplan op de luchtkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek zijn rechtstreeks getoetst aan de normen voor luchtkwaliteit.

Wanneer middels dit luchtkwaliteitsonderzoek wordt aangetoond dat de effecten van het bestemmingsplan voldoen aan de grenswaarde voor vervuilende stoffen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer, wordt voldaan aan de 'Wlk' en kan het project doorgang vinden.

5.4.3 Resultaten luchtkwaliteitsonderzoek

In het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek (Luchtkwaliteitsonderzoek Businesspark Plaspoelpolder, Royal Haskoning, 12 oktober 2011, 9T9073.D1/N0006/Rott) zijn de effecten op de luchtkwaliteit van het nieuwe bestemmingsplan in kaart gebracht en getoetst aan de luchtkwaliteitseisen uit de 'Wlk' voor de voor Nederland meest kritische componenten NO₂ en PM₁₀.

Het businesspark Plaspoelpolder heeft invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving. De emissies van Plaspoelpolder bestaan uit emissies vanuit de gevestigde en nog te vestigen bedrijven en de emissies ten gevolge van het verkeer op de ontsluitingswegen van en naar het businesspark. Al deze bronnen zijn in het luchtkwaliteitsonderzoek in beschouwing genomen. Hiervoor zijn berekeningen uitgevoerd van de bedrijfsemissies (rekenmodel Stacks), de emissies van het verkeer op de binnenstedelijke wegen (rekenmodel CAR II) en de buitenstedelijke weg, de A4 (rekenmodel PluimSnelweg). De resultaten van de berekeningen zijn vervolgens gecumuleerd op de te hanteren toetsingslocaties.

Het onderzoek is uitgevoerd voor de jaren 2011, 2015 en 2021 voor zowel de autonome situatie als de situatie na projectrealisatie. Hiermee is voor alle relevante jaren, 2011 van kracht worden nieuwe bestemmingsplan, 2015 jaar van einde van de derogatietermijn (uitstel van de normen) voor NO₂ en 2021 einde van de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan, inzichtelijk wat het planeffect is en kan de situatie na projectrealisatie getoetst worden aan de grenswaarden uit de 'Wlk'.

Uit de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek komt naar voren dat voor alle beschouwde situaties, autonome en projectrealisatie en voor alle beschouwde jaren, 2011, 2015 en 2021 geen overschrijdingen van de grenswaarden uit de 'Wlk' worden berekend.

Hierbij kan worden opgemerkt dat voor de situatie 'projectrealisatie' in 2011 een totale maximale jaargemiddelde concentratie (na cumulatie) voor de component NO₂ van 40,7 µg/m³ wordt berekend. Deze berekende waarde is ruim beneden de in 2011 geldende grenswaarde van 60 µg/m³ gelegen. In het jaar 2015 (jaar van einde derogatie) bedraagt de berekende maximale jaargemiddelde NO₂ concentratie op deze locatie 37,9 µg/m³ en is daarmee ook beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ gelegen.

De conclusie van het luchtkwaliteitsonderzoek is dat zich geen overschrijdingen van de geldende grenswaarden voordoen voor het bestemmingsplan Plaspoelpolder en dat luchtkwaliteit derhalve geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

5.4.4 Conclusies aspect luchtkwaliteit

Om het effect van het bestemmingsplan Plaspoelpolder op de luchtkwaliteit vast te stellen heeft een luchtkwaliteitsonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat voor alle beschouwde jaren, 2011, 2015 en 2021 de effecten van de plansituatie, ofwel het nieuwe bestemmingsplan, niet leidt tot knelpunten. Alle berekende concentraties zijn gelegen onder de geldende grenswaarden uit de 'Wlk'.

Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit geen probleem vormt voor de uitvoering van de bouwmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan Plaspoelpolder.

5.5 Geluidhinder weg- en railverkeer

Door middel van een akoestische analyse is nagegaan waar zich knelpunten bevinden en waar derhalve geluidsreducerende maatregelen nodig zijn. De resultaten van deze analyse zijn beschreven in de rapportage "Bestemmingsplan Plaspoelpolder - Actualisatie verkeer, luchtkwaliteit, weg- en spoorweglawaaï" (Goudappel Coffeng, maart 2011).

Conclusies

Weg- en tramverkeer

Ter plaatse van de meeste onderzochte waarneempunten ligt de geluidbelasting hoger dan 48 dB, doch lager dan 58 dB. Dit betekent weliswaar dat niet dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, maar dat meestal wel een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld, al dan niet in combinatie met het treffen van maatregelen (aan de bron of in de overdracht van het geluid). Bij vier waarneempunten ligt de berekende geluidsbelasting hoger ligt dan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Het betreft hier twee waarneempunten aan het begin van de Volmerlaan, nabij de Sir Winston Churchillaan, één bij het kruispunt Diepenhorstlaan - Verrijn Stuartlaan en één langs de Treubstraat. De geluidgevoelige bebouwing (wonen) is bij de eerste twee waarneempunten reeds aanwezig. Bij de derde worden geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan. Bij het pand aan de Treubstraat wordt op termijn een nieuw gebouw met woningen ontwikkeld. Te zijner tijd dient bij het uitwerkingsplan voor dit geluidsgevoelige gebouw een gedetailleerd akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Dan dient bekeken te worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te beperken, waaronder het aanhouden van voldoende afstand tussen de gevel van het nieuwe pand en de Treubstraat.

Railverkeer

Ter plaatse van de meeste onderzochte waarneempunten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Alleen direct nabij het NS-station ligt de berekende geluidsbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Hier worden echter geen nieuwe geluidgevoelige functies voorzien.

5.6 Geluidhinder industrielaan

Wet geluidhinder

Voor een gedeelte van de Plaspoelpolder, te weten ter plaatse van de Landtong, is in verband met de aanwezigheid van een betonmortelcentrale, in het kader van de Wet geluidhinder, een geluidszone vastgesteld. Voor de overige bedrijvigheid is de Wet milieubeheer het toetsingskader.

Het gezoneerde perceel ligt aan de Nijverheidsweg. Hiervoor is bij besluit van 5 november 1991 ingevolge de Wet geluidhinder, ex artikel 53 jo. 57 door Gedeputeerde Staten een geluidszone vastgesteld. De aanleiding tot het vaststellen van de zone, is de aanwezigheid van de betonmortelcentrale, toentertijd genaamd Betonmortelbedrijven Cementbouw BV (BCB). Op het terrein bevonden zich verder de bedrijven Muzerie, Remet, AROD, Koot en Methorst. Volgens het zonebesluit veroorzaakte alleen Betonmortelbedrijven Cementbouw BV een overschrijding van saneringswaarde van 55 dB(A). Op grond van de Wet geluidhinder dient in geval van een dergelijke overschrijding een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar mogelijk te treffen maatregelen. Dit nader onderzoek heeft plaatsgevonden en heeft geleid tot de vaststelling op 24 oktober 1995 van een saneringsprogramma ex artikel 71 van de Wet geluidhinder.

Het is niet bekend of de saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd. De geluidzone volgens het geldende zonebesluit is daarom in het bestemmingsplan opgenomen. De beschreven zonering vormt overigens geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan, aangezien in dit plan (vooralsnog) geen geluidgevoelige ontwikkelingen binnen de geluidszone zijn geprojecteerd. Voor toekomstige ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij onder meer voldaan dient te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Wet milieubeheer

Voor de overige bedrijven op kan de volgende situatie zich voordoen:

- Bedrijven die niet onder de Wet milieubeheer vallen. Dit zijn meestal kleinere bedrijven in de dienstverlening dan wel detailhandel, zoals onder andere administratiekantoren. De geluidsuitstraling van deze bedrijven is nagenoeg nihil.
- Bedrijven vallende onder het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Deze bedrijven hebben nagenoeg allemaal de volgende geluidsvoorschriften:

“Het equivalente geluidsniveau (LAeq) geproduceerd door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, alsmede de door de in de inrichting verrichte werkzaamheden mag, gemeten en beoordeeld volgens de “Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, IL-HR-13-01” van maart 1981, ter plaatse van woningen van derden, andere geluidsgevoelige bestemmingen en voor zover binnen een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting geen woningen van derden of geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig zijn, op enig punt 50 meter van de grens van de inrichting niet meer bedragen dan:

- 50 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur;
- 45 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur;
- 40 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur.

Voor de nieuwe bedrijven is de nieuwe Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999 van toepassing. In plaats van het equivalente geluidsniveau (LAeq) wordt dan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) gehanteerd. De beoordelingsgrootheid LAeq uit de “oude Handleiding” komt getalsmatig overeen met de beoordelingsgrootheid LAr,LT uit de “nieuwe Handleiding”. In afwijking van bovengenoemde standaardvoorschriften kunnen in specifieke gevallen maatwerkvoorschriften worden opgelegd.

- Bedrijven die niet vallen onder het Besluit maar een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu bezitten. Deze bedrijven vallen niet onder een AMvB en bezitten een milieuvergunning op maat. De geluidsvoorschriften komen veelal overeen met bedrijven vallende onder een AMvB, maar afwijkende geluidsvoorschriften zijn mogelijk.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de typen bedrijfsactiviteiten in het plangebied (Milieuzoneringsonderzoek bestemmingsplan Plaspoelpolder, Tauw, 29 september 2011, nr. 4634049). Voor de bedrijvigheid in het plangebied is uitgegaan van de milieuzonering volgens de SBI-codesystematiek, conform de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG. Er is zowel gekeken naar de milieugevoelige functies en de afstanden die daaromheen aangehouden zouden moeten worden, als naar de milieubelastende functies en de afstanden waarbinnen geen milieugevoelige functies gerealiseerd zouden moeten worden.

Er is voor gekozen om op het hele kantoren- en bedrijventerrein bedrijven tot en met categorie 3.2 toe te staan. De bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie, zijn enkel toegestaan op de huidige locatie. Op deze plekken zijn hogere milieucategorieën toegestaan, op basis van de milieucategorie van de huidige bedrijven.

Uit het onderzoek is een aantal aandachtspunten en mogelijke toekomstige knelpunten naar voren gekomen. Het onderzoek is verricht op basis van de richtlijnen zoals die opgenomen zijn in de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Deze handreiking moet gezien worden als een richtlijn waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Om onaanvaardbare situaties te voorkomen wordt bij het eventueel verlenen van omgevings- en milieuvergunningen maatwerk verricht.

Daarmee wordt onaanvaardbare milieuhinder voor omliggende functies voorkomen en blijft het woon- en werkklimaat van direct belanghebbenden gewaarborgd. Tenslotte wordt opgemerkt dat er in de feitelijke situatie geen sprake is van onaanvaardbare situaties en/of knelpunten.

5.8 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft de kans op overlijden voor burgers (aanwezig in bebouwing of verblijfsgebieden grenzend aan risicobronnen) als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron. Risicobronnen kunnen bedrijven zijn, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen en via buisleidingen. Ook risico's veroorzaakt door windturbines (afvallen rotorbladen) en dalend en stijgend vliegverkeer bij vliegvelden, wordt gerekend tot de externe veiligheidsrisico's.

Dit risico wordt uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico kan met behulp van een diagram worden weergegeven.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. De norm voor het plaatsgebonden risico is vastgesteld op 10-6 per jaar (kans van 1 op een miljoen). Voor kwetsbare objecten, zoals woningen en scholen, is dit een grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten, zoals bedrijfsgebouwen en sporthallen, is dit een richtwaarde.

Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en geeft ook aan hoe deze veiligheidseisen doorwerken in plannen voor de ruimtelijke ordening. Op grond van het besluit wordt in een ministeriële regeling voor een aantal bedrijfssectoren (LPG-tankstations, opslag van gevaarlijke stoffen (PGS 15) en ammoniakkoelinstallaties) vaste veiligheidsafstanden vastgelegd. Voor de overige bedrijven wordt de veiligheidsafstand met een risicoberekening bepaald. Bij het maken van een bestemmingsplan moeten gemeenten hiermee rekening houden.

Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico in het gebied rondom de inrichting. Er is een oriëntatiewaarde bepaald, die aangeeft wanneer de kans dat bij een ongeval 10, 100 of 1000 doden vallen, voldoende klein is. Dit geeft houvast bij de beoordeling bij welke bevolkingsdichtheid in de omgeving van een risicobedrijf er nog sprake is van een voldoende veilige situatie. De gemeente dient verantwoording af te leggen met betrekking tot het groepsrisico.

Het bevoegd gezag motiveert – kort gezegd – in ieder geval:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheid tot zelfredzaamheid.

Naast de verantwoording van het groepsrisico moet advies worden gevraagd aan de regionale brandweer over het groepsrisico en de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan voor de mogelijkheden van rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking binnen het invloedsgebied van het bedrijf.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is vergelijkbaar met het Bevi, maar dan van toepassing op buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het gaat om buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm (1,97 inch) en een druk van meer dan 1.600 kPa (16 bar) en om buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm (2,76 inch) en een druk van meer dan 1.600 kPa. Buiten de regels over het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico is in het Bevb bepaald dat in een bestemmingsplan de ligging van buisleidingen wordt weergegeven en dat een regeling wordt opgenomen voor de belemmeringenstrook. Deze belemmeringenstrook ligt op vijf meter aan weerszijden van de buisleiding of vier meter in geval van aardgasleidingen met een druk tussen 1.600 en 4.000 kPa.

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan zijn de externe veiligheidsrisico's als gevolg van de bedrijvigheid, transport over de weg en het spoor en via buisleidingen in kaart gebracht. Daarbij zijn de veiligheidscontouren, die aan deze risico's gerelateerd zijn, op een kaart uitgezet. Binnen deze veiligheidscontouren mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Hierna worden de conclusies van deze studie verwoord; voor de achtergronden hiervan wordt verwezen naar de rapportages "Externe Veiligheid - Risicoberekening transport gevaarlijke stoffen over de A4" (Tauw, 23 september 2011, nr. 4634049), "Externe veiligheid hogedruk aardgastransportleidingen Plaspoelpolder te Rijswijk" (Tauw, 23 september 2011, nr. 4634049), "Groepsrisicoberekening LPG-tankstation Burgemeester Elsenlaan" (Tauw, 29 maart 2011, nr. 4634049) en "Bestemmingsplan Plaspoelpolder te Rijswijk - Externe Veiligheid als gevolg van inrichtingen" (Tauw, 28 september 2011, nr. 4634049).

Vuurwerkhal

In het plangebied ligt de Rijswijkse vuurwerkplaats nabij enkele bedrijfswoningen, bedrijven. Dit bedrijf valt onder het Vuurwerkbesluit 2002. In deze AMvB worden veiligheidsafstanden gegeven voor de verschillende bewaarplaatsen. De Rijswijkse vuurwerkplaats heeft een milieuvergunning voor de opslag van 49.999 kilogram consumentenvuurwerk in twee bufferbewaarplaatsen en een bewaarplaats. Conform de vergunning hebben de bufferbewaarplaatsen een veiligheidsafstand van 48 meter in voorwaartse richting, 36 meter in zijwaartse richting en 9 meter in de achterwaartse richting.

Naar aanleiding van een nader onderzoek uitgevoerd door Floriaan B.V. d.d. 26 juni 2006 is gebleken dat er voor de vuurwerkhof geen nadere aanduiding op de kaart opgenomen hoeft te worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A4 en over een gemeentelijk bepaalde transportroute richting het LPG-tankstation. Deze route loopt over de Diepenhorstlaan, Veraartlaan en de Burgemeester Elsenlaan. Zowel op de A4 als op de gemeentelijke transportroute zijn de transportintensiteiten zo laag dat overal op en langs de route wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. Er is geen $PR=10^{-6}$ -contour aanwezig. Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat vanwege de A4 de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Als gevolg van de planontwikkelingen en als gevolg van autonome groei verandert het groepsrisico niet. Ook voor wat betreft de gemeentelijke transportroute geldt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het groepsrisico van de Burgemeester Elsenlaan ligt ruim onder de oriëntatiewaarde en blijft nagenoeg gelijk bij realisatie van de voorgenomen plannen

Hoge druk aardgastransportleidingen

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied ligt een hoge druk aardgastransportleiding. Het invloedsgebied hiervan ligt deels binnen het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat nergens de norm voor het plaatsgebonden risico wordt overschreden. Het groepsrisico bedraagt 0.605 keer de oriëntatiewaarde en neemt niet toe als gevolg van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Echter omdat het groepsrisico hoger is dan 10% (0.1) van de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico, conform het besluit externe veiligheid buisleidingen, 'volledig' te worden verantwoord.

De verantwoording van het groepsrisico (Notitie verantwoording groepsrisico bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening", 12 oktober 2011, 11.072524, gemeente Rijswijk) is terug te vinden in de bijlage van het bestemmingsplan.

LPG-tankstation

Binnen de contouren van het plaatsgebonden risico liggen twee bestaande beperkt kwetsbare objecten. Nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden niet toegelaten. Uit de berekening van het groepsrisico is gebleken dat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. Recent heeft het LPG-station aan de Burgemeester Elsenlaan een aangepaste milieuvergunning gekregen. Er geldt nu de verplichting om buiten kantoortijden de LPG-tank te bevoorraden in verband met de aanwezigheid van mensen tijdens en buiten kantoortijden. Het groepsrisico is hiermee beneden de oriënterende waarde gebracht.

5.9 Distributieplanologisch onderzoek

Gelet op de wens van de gemeente om het plangebied aantrekkelijker te maken voor nieuwe (bedrijfsmatige) functies is een DPO uitgevoerd om de behoefte en de effecten van bepaalde voorzieningen te onderzoeken en tevens om te voorkomen dat als gevolg van de mogelijkheden in het bestemmingsplan bestaande economische structuren in (de omgeving) van het plangebied worden ontwricht. De volgende branches/functies zijn onderzocht: tuincentra, bouwmarkten, fitnesscentra, detailhandel in volumineuze goederen, lichte horeca en kleinschalige detailhandel in levensmiddelen.

Tuincentra

Met de uitbreiding van het bestaande tuincentrum in Rijswijk is er geen uitbreidingsruimte voor tuincentra. Er wordt geadviseerd geen mogelijkheden voor tuincentra op te nemen.

Bouwmarkten

Binnen de gemeentegrenzen van Rijswijk zijn nu geen bouwmarkten aanwezig. Er is berekend dat de distributieve uitbreidingsruimte 4.680 m² bruto vloeroppervlak is. Er zijn zodoende mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe bouwmarkten.

Fitnesscentra

Rijswijk kent een bovengemiddeld aanbod van fitnesscentra, mogelijk door toevloeiing vanwege de grote dagpopulatie van de Plaspoelpolder. Desondanks blijkt uit de analyse dat er op dit moment sprake is van een overaanbod. Uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak is derhalve niet gewenst. Er wordt geadviseerd de uitbreiding van het aanbod in Rijswijk niet te faciliteren. Wel wordt de bestaande vestiging aan de Handelskade positief bestemd en blijft een vestiging aan het Kesslerpark toegestaan.

Detailhandel in volumineuze goederen

Op grond van een benchmark is bepaald welke branches naar verwachting niet zullen leiden tot een verstoring van de bestaande structuur. Op grond van deze analyse is de totale ruimtebehoefte voor volumineuze detailhandelsgoederen bepaald op 10.000 m² bruto vloeroppervlak (8.300 m² winkelvloeroppervlak). Hierin zijn wel branches meegenomen die zich volgens de regionale beleidskaders niet lenen voor perifere vestiging.

Lichte horeca

Onder 'lichte horeca' worden horecavestigingen verstaan die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen de fastservicesector is sprake van een normaal aanbod. Gezien de grote dagbevolking wordt er marktruimte gezien voor 480 m² verkoopvloeroppervlak. Voor de restaurantsector is binnen Rijswijk sprake van marktruimte, maar die is binnen de Plaspoelpolder beperkt. Geadviseerd wordt om:

- vestiging van 1 fastfoodrestaurant (max. 350 m²) te faciliteren;
- vestiging van maximaal 2 aanvullende lunchrooms (150 m² per vestiging, max. 300 m²) te faciliteren (2 zijn al gevestigd);
- vestiging van maximaal 1 restaurant (250 m²) te faciliteren.

Kleinschalige detailhandel in levensmiddelen

Vestiging van een kleinschalige detailhandel in levensmiddelen zal niet ten koste gaan van de bestaande structuur. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddeld winkelvloeroppervlak van 150 m². Het bruto vloeroppervlak bedraagt dan 180 m² (maximaal 200 m²).

De gemeente heeft op basis van de adviezen een beleidsafweging gemaakt om bovenstaande functies in de Plaspoelpolder toe te staan, rekening houdend met de beschikbare marktruimte en de wens tot revitalisering van de Plaspoelpolder.

5.10 Cultuurhistorie en archeologie

De gemeente Rijswijk is rijk aan cultuurhistorische waarden, zowel bovengronds als in de bodem. Tot deze waarden worden zaken gerekend als monumenten, beeldbepalende panden, objecten als bruggen en hekwerken, archeologische vindplaatsen als ook structuren als wegen, verkavelingspatronen en andere landschappelijke elementen. Ook in De Plaspoelpolder kunnen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De bouw van ondergrondse parkeerkelders, het graven van waterpartijen en de aanleg van diepriolen brengen grondwerkzaamheden met zich mee. Dergelijke grondwerkzaamheden kunnen een nadelig effect hebben op de archeologische waarden van het plangebied. Daarom vindt er archeologisch onderzoek plaats. Doel van het onderzoek is het behoud van de archeologische waarden in situ (in de bodem). Alleen indien behoud niet mogelijk is, zal een Definitief Onderzoek in de vorm van een opgraving plaatsvinden. Het tijdig beschikbaar krijgen van de benodigde archeologische informatie is zowel in het belang van planprocedures, als voor de inpassing van archeologische waarden in de plannen.

5.10.1 Bewoningsgeschiedenis

De bovenste meters van de bodem van Rijswijk zijn tot stand gekomen in het Holoceen. Het begin van het Holoceen, zo'n 10.000 jaar geleden, kenmerkt zich door de stijging van de temperatuur. Hierdoor smolten de poolkappen dusdanig, dat er veel water vrij kwam. Door de stijging van de zeespiegel kwam een laag gelegen gebied onder water te staan en ontstond aldus de Noordzee. De kustlijn van Nederland verschoof steeds verder in oostelijke richting. Hierbij werden telkens lagen zand en klei afgezet (Laagpakket van Wormer). De top van het 'oude landschap' - de Pleistocene zandgronden - liggen daardoor nu op vele meters diepte.

Omstreeks 4.100 voor Chr. lag de toenmalige kustlijn door het zuiden van Rijswijk. De kustlijn stabiliseerde zich enige tijd en verplaatste zich vervolgens weer terug in westelijke richting. Van de oudste – holocene – kustlijn is door latere kustontwikkelingen slechts een klein deel bewaard gebleven. De restanten van de kustlijn bevinden zich in een zone die zich uitstrekt van de gemeente Westland en door het zuiden van Rijswijk tot in Leidschendam. De oudste sporen van menselijke activiteiten in het kustgebied van West-Nederland worden in deze zone aangetroffen. Ook in de bodem van de zuidelijke helft van de Plaspoelpolder kunnen dergelijke bewoningssporen worden aangetroffen. De woonplaatsen dateren van omstreeks 3.800-3.400 voor Chr. dergelijke vindplaatsen uit de prehistorie zijn zeldzaam en van groot wetenschappelijk belang.

Met het verschuiven van de kustlijn in westelijke richting ontstond langs de kust een strandwallengordel met duinen. Daardoor werd het achterland tegen de zee beschermd. De meest oostelijke strandwal van deze gordel loopt van Voorschoten tot in Rijswijk. De Van Vredenburgweg markeert ruwweg de lengteas van de strandwal. Tussen de meest oostelijke kustlijn en deze strandwal lag een strandvlakte met duinen. In de ondergrond van de Plaspoelpolder ligt op een diepte van ongeveer twee tot drie meter de resten van de strandvlakte. Er zullen veel duinen in de strandvlakte hebben gelegen waarvan slechts weinig zijn getraceerd, laat staan dat er onderzoek is gedaan naar aanwijzingen voor bewoning. Bij bouwplannen is het van belang na te gaan of duinen in de ondergrond aanwezig zijn en zo ja, of er archeologische resten aanwezig zijn.

Mede door de stijging van de grondwaterspiegel werd het achter en het tussen de strandwallen gelegen gebied steeds vochtiger, waarbij veenvorming optrad tot een meters dik pakket. Aan de veengroei kwam een einde toen omstreeks 500 voor Chr. de zee het achterland binnendrong. Vanuit de Maasmond liep een grote getijdengeul, later de Gantel genaamd, door Naaldwijk en Wateringen om in Rijswijk af te buigen richting Delft. De getijdengeul vormde de kern van een uitgestrekt netwerk van kleinere krekken. Nog voor het begin van onze jaartelling was een groot deel van dit stelsel verland. Door reliëfinversie kwamen toen de oude kreekbeddingen als ruggen in het landschap (kreekruggen) te liggen. Ook de oeverwallen langs de getijdengeul werden hoge delen in het landschap. Dergelijke hoge stukken waren aantrekkelijk voor bewoning. Op de kreekruggen en de oeverwallen van het Gantelsysteem worden nederzettingen aangetroffen, daterend vanaf de Romeinse Tijd (1^e - 3^e eeuw na Chr.). In de zone waarin het plangebied gelegen is, komen tal van kreekruggen en oeverwallen voor. In de directe omgeving van het plangebied zijn dan ook verschillende bewoningsplaatsen uit de Romeinse Tijd gevonden.

Binnen het plangebied ligt ook een archeologische vindplaats. In 1949 werd bij een bodemkartering door de bodemkundigen een bodemlaag met potscherven uit de Romeinse tijd gevonden. De vindplaats ligt op de plek waar nu De Bruyn Kopstraat overgaat in de Treubstraat (waarnemingsnummer 24161). In 1994 vond een verkennend archeologisch onderzoek plaats voorafgaand aan de nieuwbouw van het politiebureau. De nieuwbouwlocatie lag tussen de Sir Winston Churchilllaan en de Treubstraat (onderzoeksmeldingsnummer 2657) waarbij opnieuw aanwijzingen werden verkregen voor bewoning uit de Romeinse tijd.

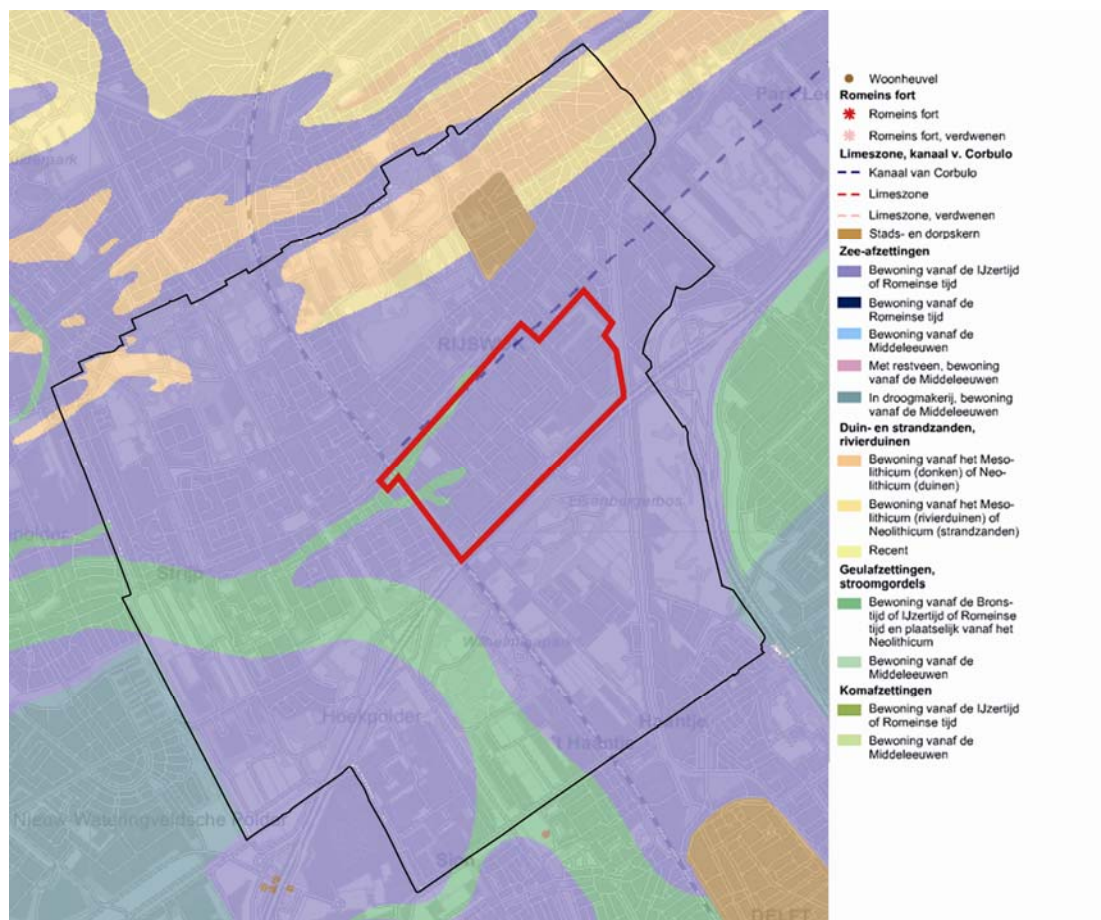
Uit archeologisch onderzoek is in de afgelopen jaren gebleken, dat een hoofdweg uit de Romeinse tijd ongeveer dezelfde tracé' volgde als de huidige Sir Winston Churchilllaan. Langs de hoofdweg lag een watergang. Mogelijk is dit het Kanaal van Corbulo. In de eerste eeuw na Chr. liet de Romeinse legeraanvoerder zijn soldaten een kanaal graven tussen de estuaria van de Oude Rijn en de Maas. Aan weerszijden van de weg en het kanaal woonden en leefden mensen. Ook was het gebruikelijk langs de weg begraafplaatsen aan te leggen. In de Plaspoelpolder moet dan ook rekening worden gehouden met archeologische vindplaatsen uit de Romeinse tijd. Aan het einde van de Romeinse Tijd raakte de streek grotendeels ontvolkt. In deze streek zijn op tot op heden nauwelijks sporen van bewoning aangetroffen uit het einde van de Romeinse Tijd en het begin van de Vroege Middeleeuwen.

In Rijswijk werd het klei- en veengebied in de twaalfde eeuw opnieuw ontgonnen. Het gebied werd ontgonnen vanaf de strandwal die zich ongeveer een kilometer ten noorden van het plangebied bevindt. De strokenverkaveling van het plangebied dateert in aanleg uit die periode. Tot aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor de Plaspoelpolder had ook het plangebied deze strokenverkaveling. Tot halverwege de twintigste eeuw wordt het plangebied gebruikt voor agrarische doeleinden (akkerbouw en veeteelt). Tijdens de ontginningsperiode werden de boerderijen diep in de polder gebouwd. Later verplaatsten de boeren de boerderijen naar de randen van de polder (Sir Winston Churchilllaan en de Vliet). Verspreid over het plangebied kunnen resten van middeleeuwse boerderijen in de ondergrond aanwezig zijn. In de Plaspoelpolder vonden industriële activiteiten al in de Middeleeuwen plaats. In de vijftiende eeuw was er immers een steenbakkerij.

Deze bakkerij functioneerde tot omstreeks 1810 waarna op dezelfde plek een buitenplaats stond. Bij de aanleg van de Rijswijkse haven verdwenen de laatste zichtbare sporen van de steenbakkerij (sloten die de percelen begrepsden) uit het landschap. In de ondergrond van de onverstoorde delen van het oostelijk deel van de Plaspoelpolder als de zogeheten haventong kunnen resten van de steenbakkerij aanwezig zijn.

5.10.2 Archeologische waarden

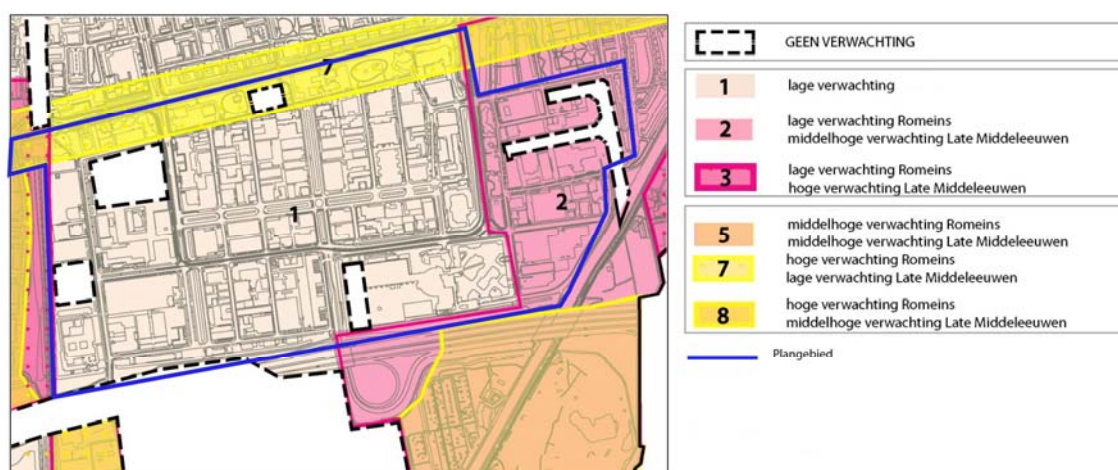
In het plangebied 'de Plaspoelpolder' bevinden zich geen archeologische rijks- of gemeentelijke monumenten. Op de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland heeft het plangebied (zie rode lijn op figuur 17) deels de aanduiding 'zeer grote kans op archeologische sporen' en deels de aanduiding 'redelijke tot grote kans op archeologische sporen'. Dit betekent dat bij planontwikkeling altijd rekening moet worden gehouden met de archeologische waarden en er onderzoek dient plaats te vinden.



Figuur 17: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid Holland Zuid.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is gemaakt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en geeft op hoofdlijnen de archeologische trefkans weer. De kaart is zeer grofmazig. Het plangebied heeft volgens de IKAW een 'middelhoge trefkans' op archeologische sporen.

In de nota Monumenten- en Archeologiebeleid Gemeente Rijswijk 2005-2009 is een verwachtingenkaart van de gemeente Rijswijk opgenomen. Deze kaart is een verfijning van de IKAW, mede op basis van recent onderzoek en kennis van het taakveld Archeologie van de gemeente Rijswijk. Op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart van de nota 'Monumenten- en Archeologiebeleid Gemeente Rijswijk 2005-2009' (zie figuur 18) heeft het plangebied de deels de aanduiding 'terrein van hoge archeologische waarden' en het overige deel van de wijk als 'terrein van archeologische waarden' gekwalificeerd is. De zone van de Romeinse hoofdweg is met geel aangegeven.



Figuur 18: detail van de geactualiseerde Archeologische Waardenkaart.

Het plangebied ligt net naast of in de zone waar de voortzetting van de Romeinse hoofdweg te verwachten valt. Een breedte van de zone is zonder archeologisch onderzoek niet aan te geven. De zone beslaat minimaal het gebied tussen de Sir Winston Churchillaan en de Treubstraat. Voor deze strook geldt een plicht voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor werkzaamheden dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld.

5.10.3 Monumenten

▪ Steenplaetsbrug

Bij de aanleg van de Rijswijkse haven omstreeks 1937 moest een brug worden gebouwd zodat het verkeer over het Jaagpad ongehinderd doorgang kon vinden. Deze brug, de zogeheten Steenplaetsbrug, is een basculebrug (gemeentelijk monument GM-057). De brug kent een grote zeldzaamheidswaarde, omdat dit de enige is in zijn soort in Rijswijk. De brug heeft een stenen onderbouw met op de afgeronde hoeken natuursteen. De brug zelf is hoofdzakelijk van staal gebouwd en is nog steeds operationeel en toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Om de brug te openen werd gebruik gemaakt van de basculetechniek.

Hierbij werd het bewegen van de brug mogelijk gemaakt door een contragewicht. De brug werd in de jaren '30 aangelegd als werkverschaffingsproject. In 1991 is de Steenplaatsbrug voor het laatst gerestaureerd.

- Villa/dubbel woonhuis (Sir Winston Churchilllaan 277 en 279)
Omstreeks 1900 nam in Rijswijk de behoefte aan woningen sterk toe. Rond dezelfde tijd (1901) werden gemeenten verplicht een uitbreidingsplan op te stellen. In Rijswijk werd door de architect J. Mutters een uitbreidingsplan ontworpen. Het werd in 1906 vastgesteld door de gemeenteraad. Als gevolg van de veranderende inzichten en behoeften volgden nieuwe uitbreidingsplannen. Ook werden bedrijventerreinen aangelegd. Vanaf 1953 ontwikkelde zich in de Plaspoelpolder een groot industrieterrein die in de loop van de jaren steeds meer kantoren aantrok. In het plangebied was plaatselijk toen al bebouwing zoals een boerderij aan de Sir Winston Churchilllaan vlakbij de hoek met de Burgemeester Elsenlaan. De bebouwing is bij de ontwikkeling van het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder gesloopt. Binnen het plangebied bleef alleen de dubbelwoning Sir Winston Churchilllaan 277-279 (GM – 101) behouden.

Deze woningen staan nu op de gemeentelijke monumentenlijst. De woningen zijn gebouwd in 1925 in de stijl van de nieuwe Haagse school. Bijzondere kenmerken zijn het forse (schild)dak met forse dakoverstekken, een rechthoekig uitgebouwde erker met balkon, een veranda onder een fors overstekend dak en een entree die overdekt wordt door een op pijlers rustende luifel.

5.10.4 Historische infrastructuur

Binnen het plangebied zijn drie belangrijke historische (vaar)wegen te herkennen. Dit zijn de Sir Winston Churchilllaan (vroeger bekend als De Kleiweg), de huidige Lange Kleiweg en de Delftse Vliet. De oude verkavelingstructuur van de Plaspoelpolder liep parallel aan de Lange Kleiweg, maar is op de meeste plaatsen niet meer herkenbaar vanwege nieuwbouw.

5.10.5 Losse archeologische vondsten in het plangebied

Vindplaatsnummer 2

Toponiem: Treubstraat

Vondstnummer: 2657, 2275, 18263, 21816

Vindplaatsnummer Rijswijk: geen

Coördinaten: 82676/451.198

Waarneming waarbij een greppel (Romeinse tijd?) is gevonden als ook enkele scherven aardewerk uit de Romeinse tijd.

5.11 Natuur en ecologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en is nagegaan in hoeverre de geprojecteerde ontwikkelingen hierop van invloed zijn. Een en ander staat beschreven in de notitie "Actualisatie Quick-scan flora en fauna Businesspark Plaspoelpolder" (Tauw, 26 januari 2011, nr. 4634049). De conclusies van deze quickscan worden hier samengevat beschreven.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten. Aan de hand van een bureaustudie is bepaald welke door de Flora- en faunawet beschermde soorten (tabel 2 of 3) in of in de omgeving van het plangebied voorkomen. Op basis van habitateisen, het oriënterend veldbezoek en deskundigenoordeel is een selectie gemaakt van de soorten die daadwerkelijk in of nabij de planlocatie verwacht worden. Vervolgens is beoordeeld of de invloed van de beoogde ontwikkeling zodanig is, dat er sprake kan zijn van een effect op de gunstige staat van instandhouding van een deze soorten.

Toetsing van de beoogde ingreep aan Flora- en faunawet laat zien dat er voor de meeste beschermde tabel 2/3-soorten of soortgroepen geen negatief effect verwacht wordt. De beoogde ontwikkeling kan wel een negatief effect kan hebben op de gunstige staat van instandhouding voor de soortgroep vaatplanten, vleermuizen en voor de beschermde nestlocaties van vogels.

De Flora- en faunawet gaat uit van het voorzorgsbeginsel, en stelt dat een overtreding van verbodsbepalingen *met zekerheid* moet kunnen worden uitgesloten. Uitsluitel kan alleen op basis van voldoende en actuele gegevens. Omdat op basis van het oriënterend veldbezoek en bureauonderzoek niet met zekerheid is vast te stellen waar soorten en verblijfplaatsen zich bevinden, is nader onderzoek noodzakelijk. Als uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat een ontheffing moet worden aangevraagd, dienen deze onderzoeksresultaten als basis voor de aanvraag en een eventueel mitigatieplan. De periode van de noodzakelijke nader onderzoeken bedragen - vanaf eerste veldbezoek tot rapportage - gemiddeld acht maanden (van maart tot oktober).

Bij het treffen van voldoende mitigerende maatregelen kan aantasting van groeiplaatsen, leefgebied en verblijfslocaties deels worden voorkomen. Bij voldoende mitigerende maatregelen is een ontheffing in een aantal gevallen niet nodig. Het verdient aanbeveling de mitigerende maatregelen vast te leggen in een mitigatieplan, en deze als - onderdeel van de ontheffingaanvraag - te laten beoordelen door het Ministerie van LNV.

Bij goedkeuring van de voorgestelde mitigerende maatregelen volgt een afwijzing van een deel van de ontheffingsaanvraag, de zogenaamde 'positieve afwijzing'.

Het laten goedkeuren van het mitigatieplan én het uitvoeren van de bijbehorende mitigerende maatregelen dienen vóór aanvang van de werkzaamheden afgerond te zijn. Bij formele ontheffingsaanvragen dient rekening gehouden te worden met een proceduuretijd die kan oplopen tot zes maanden.

Nader onderzoek (Notitie aanvullend onderzoek, Royal Haskoning, d.d. 16 augustus 2011)

De aanwezige Flora- en fauna vormen geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Voorafgaand aan de uitvoering van ontwikkelingen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is wel nader onderzoek nodig naar bovengenoemde beschermde soorten en moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. Indien uit nader onderzoek blijkt dat beschermde soorten aanwezig zijn en negatieve effecten ondervinden, dan is een ontheffing vereist. De verwachting is dat negatieve effecten voldoende gemitigeerd kunnen worden en dat een ontheffing kan worden verkregen.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) kan het noodzakelijk zijn om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein met een oppervlakte van 75 hectare of meer een plan-m.e.r. op te stellen (cat. 11.3 van onderdeel D bijlage Besluit m.e.r.). Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde.

Het plangebied van het kantoren- en bedrijventerrein Plaspoelpolder heeft een bruto oppervlakte van circa 125 ha en komt daarmee ruim boven de gestelde drempelwaarde, maar op grond van staande jurisprudentie dienen, voor de beantwoording van de vraag of voor een plan een m.e.r.(beoordelings-)plicht geldt, zoneringen en bestaande infrastructuur en activiteiten (waar geen ontwikkelingen worden voorzien) buiten beschouwing te worden gelaten. Dit betreft bijvoorbeeld de deelgebieden stationsgebied, Shell en EPO/EOB. Bovengenoemde deelgebieden beslaan samen met de bestaande infrastructuur een gezamenlijke bruto oppervlakte van meer dan 60 ha, zodat het in aanmerking te nemen oppervlakte van 65 ha ruim onder de drempelwaarde blijft. Meer in het algemeen kan gesteld worden dat het hier gaat om een bestaand kantoren- en bedrijventerrein in een stedelijk gebied. De (eventueel mogelijke) uitbreidingen van kantoren en bedrijven zijn klein ten opzichte van de bestaande voorraad in het plangebied. Bovendien vinden deze uitbreidingen plaats in het bestaande stedelijk gebied.

Er bestaat verder geen verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswetgeving. Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken kan worden vastgesteld dat de activiteiten die het plan mogelijk maakt, geen belangrijke nieuwe nadelige milieueffecten teweeg zullen brengen. Op basis van dit alles kan geconcludeerd worden dat geen bijzondere nieuwe nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Het opstellen van een plan-m.e.r. blijft bij dit bestemmingsplan dan ook achterwege.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan is een digitaal bestand in gml-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld. Om het plan te kunnen raadplegen zijn in feite drie onderdelen van belang:

- een digitale en analoge verbeelding van de geometrisch bepaalde planobjecten (plankaart);
- de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan (planregels);
- een bijbehorende toelichting (plantoelichting).

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van computersoftware; in ieder geval via de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Met de software kunnen verschillende kaarten van het bestemmingsplan opgeroepen worden door het aan- of uitvinken van planobjecten. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen.

Om de vergelijkbaarheid te bevorderen bestaat er een landelijke standaard voor de verbeelding van bestemmingsplannen (SVBP2008). De toepassing van de SVBP2008 is verplicht. Hiermee wordt geborgd dat alle bestemmingsplannen overeenkomen voor wat betreft kleurgebruik, naamgeving, gebruik van arceringen en dergelijke.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de kaart. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de handhaving van het bestemmingsplan.

6.2 Planopzet

De hoofdopzet van het bestemmingsplan sluit aan bij de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In principe zijn de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen gehandhaafd. Deze bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn getoetst aan de bestaande situatie en waar nodig geactualiseerd. Verder acht de gemeente het wenselijk dat de inhoud van diverse bestemmingsplannen in de gemeente overeenkomt. Dit geldt zowel voor de bestemmingen die toezien op het openbaar gebied, zoals groen- en verkeersbestemmingen als bestemmingen voor woningen en bedrijven.

Binnen de planperiode gewenste of beoogde functiewijzigingen of verandering van gebouwen, zijn rechtstreeks mogelijk, of kunnen (na afweging van de betrokken belangen) eventueel mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

6.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Er zijn omschrijvingen opgenomen van belangrijke begrippen die in de regels voorkomen. Door het opnemen van begripsomschrijvingen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan het brandstofverkooppunt met lpg-verkoop aan de Burgemeester Elsenlaan. De toegelaten doeleinden en bebouwingsmogelijkheden vallen samen met de bestaande activiteiten en bouwwerken. De vestiging van andersoortige bedrijvigheid is uitgesloten, afgezien van ondergeschikte detailhandel en dienstverlening (tot een maximum oppervlakte van 60 m² v.v.o.) De bestemming kent een flexibele bebouwingsregeling. Dit is motiveerbaar, gelet op de beperkte omvang van het bestemmingsvlak. Met het oog op de verkeersveiligheid kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en vormgeving van (de hoofdmassa van) de bebouwing.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Deze bestemming is toegekend aan een belangrijk deel van de percelen in het plangebied, grofweg te verdelen in drie clusters: een middengebied langs de Verrijn Stuartlaan, de omgeving Polakweg, en het havengebied ten noordoosten van de Koopmansstraat. In beginsel zijn overal bedrijven toegelaten, behorende tot categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (als opgenomen in bijlage 1) van dit plan. Door middel van aanduidingen is aangegeven waar (en welke) afwijkende functies zijn toegestaan. Voor wat betreft bedrijfswoningen geldt dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

De bestemming is relatief globaal van aard. Wel moeten de gebouwen in de aangeduide gevellijn worden gebouwd. Met betrekking tot de bouwhoogte is een onderscheid gemaakt in hoogteklassen: maximaal 10 meter, 15 meter, 20 meter en 25 meter. Een uitzondering is gemaakt voor enkele afwijkende bebouwingsaccenten of -clusters.

Artikel 5 Gemengd - 1

Deze bestemming geldt voor het spoorwegstation en de directe omgeving. Binnen deze bestemming zijn, behalve doeleinden met betrekking tot het railverkeer, ook bestaande woningen en horecabedrijven toegestaan, alsmede het casino.

Artikel 6 Gemengd - 2

Deze bestemming geldt voor het gebied tussen het Kesslerpark en de Sir Winston Churchillaan. Naast kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, zijn tevens hotels en de bestaande woningen (op de verdiepingen) toegestaan.

Artikel 7 Gemengd - 3

Deze bestemming geldt voor enkele grotere locaties aan de Polakweg. Het betreft hier in feite reguliere bedrijfspercelen van verschillende hoogteklassen. Ter plaats van de aanduiding 'opslag chemicaliën' is een dergelijke opslag expliciet toegestaan in verband met een hogere milieucategorie (4.1). Naast bedrijven zijn in deze bestemming ook kantoren, dienstverlening en een bouwmarkt toegestaan.

Artikel 8 Gemengd - 4

Deze bestemming geldt voor de parkeergarage en de voorzieningen ter plaatse van de Volmerlaan/Visseringlaan. Naast de parkeergarage zijn diverse functies als dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 20 meter.

Artikel 9 Groen

Deze bestemming is toegekend aan enkele groenstroken langs de Sir Winston Churchillaan en aan de oevers van de singels (assenkruis). Daar waar het groen grenst aan de bestemming Water is een zogenoemde groenblauwe zone toegestaan. Binnen deze zone mogen de functies water en groen worden uitgewisseld. Binnen de bestemming mag in beperkte mate worden gebouwd. Er gelden verschillende maximale bouwhoogten, afhankelijk van de aard van de bouwwerken. Het kan wenselijk zijn om binnen de bestemming, bijvoorbeeld langs de Sir Winston Churchillaan, één of meerdere gebouwtjes op te richten met het oog op het beheer van de groenvoorziening. Hiervoor is een beperkte bouwmogelijkheid opgenomen (maximaal 20 m²).

Artikel 10 Kantoor

Deze bestemming is toegekend aan percelen in het plangebied waar hoofdzakelijk kantoren zijn gevestigd. Globaal betreft het percelen langs de Lange Kleiweg, de Sir Winston Churchillaan, Treubstraat, De Bruyn Kopstraat, Koopmansstraat, alsmede langs enkele hoofdwegen (zoals de Visseringlaan en de Polakweg) in het plangebied. Door middel van aanduidingen zijn enkele afwijkende of specifieke (primaire, dan wel secundaire) functies mogelijk gemaakt, zoals maatschappelijke doeleinden (ten behoeve van de bestaande scholen). De bestemming is relatief globaal van aard. Zo is slechts op enkele plaatsen een rooilijn aangegeven: alleen waar dit stedenbouwkundig gewenst is. Voor het overige mogen de percelen nagenoeg geheel worden bebouwd.

Artikel 11 Kantoor - EPO

De bestemming 'Kantoor - EPO' is toegekend aan het terrein van het European Patent Office/Europees Octrooi Bureau. Het kantoorvloeroppervlak kan met 20.000 m² b.v.o. worden vergroot. De maximale bouwhoogte bedraagt 25 meter, maar er zijn drie hoogteaccenten toegestaan met een hoogte van maximaal 100, 80 en 64 meter.

Artikel 12 Maatschappelijk

Deze bestemming geldt voor de IMC-locatie en de parkeergarage met naastgelegen bedrijven op de hoek van de Sir Winston Churchilllaan en de Burgemeester Elsenlaan. Binnen de bestemming staan de onderwijsdoeleinden centraal, en daarnaast het parkeren en bedrijven, waarvoor een oppervlaktebeperking geldt.

Artikel 13 Verkeer - 1

Deze bestemming is toegekend aan de rijksweg A4, een stroomweg. In het kader van de verkeersbestemmingen is een onderscheid gemaakt in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen/verblijfsgebieden. Deze indeling sluit aan bij de indeling volgens het principe van Duurzaam Veilig. Gebouwen zijn niet toegestaan. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 15 meter.

Artikel 14 Verkeer - 2

Deze bestemming is toegekend aan de gebiedsontsluitingswegen van Plaspoelpolder: Diepenhorstlaan, Veraartlaan, Visseringlaan, het noordelijk deel van de Volmerlaan en de Burgemeester Elsenlaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 15 meter.

Artikel 15 Verkeer - 3

Deze bestemming is toegekend aan de overige wegen, straten en (grotendeels verharde) verblijfsgebieden. Gebouwen zijn niet toegestaan. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 10 meter.

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming geldt voor de in het plangebied gelegen spoorweg. Ook hier geldt dat gebouwen niet zijn toegestaan. Overige bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 15 meter.

Artikel 17 Water – 1

Deze bestemming geldt voor de haven. Binnen deze bestemming is rekening gehouden met het gebruik van de haven als recreatiehaven. Bruggen voor gemotoriseerd verkeer zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart.

Artikel 18 Water - 2

Deze bestemming is toegekend aan de singels en enkele andere waterlopen, die in het kader van de waterhuishouding relevant zijn. Fiets- en loopbruggen zijn overal toegestaan en niet specifiek op de plankaart aangeduid. Bruggen voor gemotoriseerd verkeer zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart.

Artikel 19 Wonen

Deze bestemming geldt voor de bestaande appartementencomplexen aan de Treubstraat en de twee woningen aan de Sir Winston Churchillaan. De gebouwen zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen. Op de begane grond en 1^e verdieping zijn tevens lichte vormen van bedrijvigheid toegestaan in de vorm van bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 20 Wonen - Uit te werken

Deze bestemming geldt voor een thans braakliggende locatie aan de Sir Winston Churchillaan/Treubstraat. Voor de locatie wordt door Vestia/Dura een bouwplan ontwikkeld voor appartementen met lichte bedrijvigheid en dienstverlening in de plint en op de 1^e verdieping. 30% van de beoogde woningen dient in het segment 'sociale woningbouw' plaats te vinden. Op dit moment is een bouwverbod opgenomen in de bestemming. Pas als er een uitwerkingsplan is vastgesteld mogen deze gronden bebouwd worden. Er worden in deze bestemming verschillende uitwerkingsregels gesteld waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen.

Artikel 21 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden waarin, met zekerheid of naar verwachting, archeologisch waardevolle relictten aanwezig zijn. Voor deze locaties geldt dat geen bouwwerken of andere werken, geen bouwwerken zijnde, mogen worden uitgevoerd zonder toestemming van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Dit wordt geregeld door middel van een bouwverbod met een afwijkingsmogelijkheid. Tevens dient een omgevingsvergunning te worden verkregen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

Artikel 22 Waarde - Ecologie (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is toegekend aan de groengebieden die in het groenbeleidsplan zijn aangemerkt als gemeentelijke ecologische verbindingzones. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is niet zonder meer toegestaan.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Met het oog op het beheer van waterkering, op de grens tussen de boezem en de polder, is een dubbelbestemming opgenomen. De essentie van de dubbelbestemming is dat deze primair geldt ten opzichte van de andere, ter plaatse geldende bestemmingen. Dit betekent bijvoorbeeld dat bouwactiviteiten, anders dan ten behoeve van de waterkerende functie, niet zonder meer vergund kunnen worden maar in het kader van een afwijkingsregeling nader moeten worden afgewogen. Hierbij dient in elk geval het Hoogheemraadschap van Delfland te worden geraadpleegd.

6.3.3 Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbelregel

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

Artikel 25 Algemene bouwregels

lid 25.1: aan huis verbonden beroepen

Deze bepaling bevat een regeling met het oog op de uitoefening van aan huis verbonden beroepen in of bij woningen. Het toestaan om een beroep in of bij een woning uit te oefenen doet recht aan de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Het doel van de regeling is echter om eventuele hinder vanwege die beroepsuitoefening te voorkomen.

lid 25.2: nutsvoorzieningen

Deze bepaling bevat een regeling die nutsvoorzieningen overal binnen het plangebied mogelijk maakt. Van belang in de regeling is dat het om collectieve voorzieningen moet gaan en dat het om voorzieningen van relatief beperkte omvang moet gaan. Grotere voorzieningen zijn ook mogelijk, maar alleen met een omgevingsvergunning om af te wijken van de regels, zodat een nadere planologische afweging mogelijk is.

lid 25.3: ondergeschikte bouwdelen

Deze bepaling regelt dat ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk (bouwdelen) de aangegeven bouwgrenzen tot maximaal 1,2 m mogen overschrijden. Dit komt de flexibiliteit van het plan ten goede. De bepaling is met name bedoeld voor technisch-functionele bouwdelen en bouwdelen ten behoeve van architectonische verfraaiing.

lid 25.4: bestaande maatafwijkingen

Op grond van deze bepaling is het toegestaan dat bestaande maten, die afwijken van de in dit plan toegelaten maxima, worden gehandhaafd. Op die manier wordt voorkomen dat deze (kleine) afwijkingen onbedoeld onder het overgangsrecht worden gebracht. Concreet betekent dit dat bouwwerken, waarop deze bepaling van toepassing is, wel mogen worden vernieuwd en veranderd (dit in tegenstelling tot het overgangsrecht), maar niet mogen worden vergroot. Met andere woorden: de mate van afwijking mag niet toenemen.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval als verboden gebruik moet worden aangemerkt.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat regels die samenhangen met gebiedsaanduidingen, die van toepassing zijn op gronden met verschillende bestemmingen.

Lid 27.1 Veiligheidszone lpg

Deze regel bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken, indien het groepsrisico verantwoord wordt.

Lid 27.2 Detailhandel in volumineuze goederen

In het aangeduide gebied (rond Verrijn Stuartlaan) is tevens detailhandel in volumineuze goederen toegestaan.

Lid 27.3 geluidzone – industrie

De geluidzone geeft de zone aan waarbinnen het geluid van de betonmortelcentrale hoger kan zijn dan 50 dB(A). Binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige objecten worden opgericht.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

De specifieke en algemene wijzigingsbevoegdheden hebben als doel het bestemmingsplan van flexibiliteit te voorzien. Via gedeeltelijke planwijziging, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden besloten tot wijziging van het plan, zonder dat daarvoor een normale (integrale) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De wijzigingsbevoegdheden variëren van regelingen voor de herontwikkeling van meerdere specifieke gebieden tot algemene regelingen voor bijvoorbeeld bebouwingsaccenten, waterhuishoudkundige voorzieningen en de beperkte verschuiving van bestemmingsgrenzen.

Artikel 30 Overige regels

Dit artikel bevat regels over verwijzingen naar andere regelgeving en regels omtrent de status van bestaande bedrijfs- en dienstwoningen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

Dit artikel bevat regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. Het gaat hierbij specifiek om de rechtstoestand van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden (bouwvergunning en/of omgevingsvergunning voor het bouwen verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bouwregels van dit plan. Bij recht mogen deze bouwwerken niet worden vervangen, tenzij er sprake is geweest van calamiteiten. Vergroting is evenmin mogelijk, tenzij burgemeester en wethouders gemotiveerd van deze regel afwijken. Eveneens zijn overgangsregels opgenomen ten behoeve van het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijkt van dat plan. Voor zowel bouwwerken als gebruik van gronden en bouwwerken geldt voorts de uitzondering dat het overgangsrecht niet van toepassing is op een bouwwerk of gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 32 Slotregel

De slotregel geeft de citeertitel van het plan aan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband hiermee is eerst onderzocht of er op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid Wro voor het voorliggende bestemmingsplan de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op consolidering, maar ook op ruimtelijke en functionele versterking van het kantoren- en bedrijventerrein. Om de aantrekkelijkheid van het terrein te vergroten is gekozen voor een vrij globale bestemmingsregeling, die binnen de toegekende bestemmingsvlakken een stelsel van bouwregels geeft, dat ruimte laat voor uitbreidingsmogelijkheden. Gelet hierop voorziet het onderhavige bestemmingsplan bij recht in (potentiële) bouwplannen zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro en geldt voor het onderhavige bestemmingsplan (vanaf de ontwerpfasen) de verplichting om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Er is daarom een exploitatieplan opgesteld (Gemeente Rijswijk, Exploitatieplan Plaspoelpolder 2011, 12 april 2011). Het doel van het exploitatieplan is om publiekrechtelijk kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen op grondeigenaren bij een particuliere grondexploitatie. Met het exploitatieplan verhaalt de gemeente Rijswijk de kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwplan dat voorzien is in het exploitatiegebied. Dit kostenverhaal vervalt indien de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in het exploitatieplan.

In het exploitatieplan worden de volgende situaties onderscheiden:

- bestaand te handhaven: het merendeel van de gebouwen en openbare ruimte is reeds aanwezig. Dit wordt beschouwd als 'bestaand, te handhaven' en wordt niet meegenomen in de exploitatieopzet;
- onbenutte bouwtitels: onbebouwde gronden waarop bebouwing is toegelaten op grond van het huidige bestemmingsplan en die in het nieuwe bestemmingsplan hun bouwmogelijkheid behouden worden beschouwd als 'onbenutte bouwtitels'. Op grond van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro worden ook deze gronden niet meegenomen in de exploitatieopzet. Binnen het plangebied betreft dit deelgebied 'Entreegebied 3';
- directe bouwmogelijkheden: dit betreft mogelijkheden voor nieuwbouw die op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan direct zijn toegelaten. Als gevolg van de economische en stedenbouwkundige visie zijn er op diverse plaatsen binnen het plangebied mogelijkheden tot intensivering van de bebouwing. Daarnaast is er een aantal specifieke bouwplannen opgenomen:
 - o EPO: uitbreiding van de huidige kantoorfunctie met 20.000 m² bvo;
 - o Bastion hotel: uitbreiding van de huidige functie met 2.000 m² bvo;
 - o vrije kavel naast hotel: nieuwbouw van hotel van 1.350 m² bvo;

- o hallenlocatie: ontwikkeling tot bedrijventerrein van 25.700 m² bvo;
 - o detailhandel in volumineuze goederen tot maximaal 10.000 m² bvo;
 - o bouwmarkt van 1.680 m² bvo;
 - o TH-locatie: functieverandering naar bedrijventerrein van 13.785 m² bvo.
- Al deze bouwmogelijkheden zijn meegenomen in de exploitatieopzet.
- uit te werken bestemmingen: dit betreft bouwplannen die pas gerealiseerd kunnen worden na uitwerking van het bestemmingsplan ter plaatse. Deze bouwmogelijkheden zijn globaal opgenomen in de exploitatieopzet. Het betreft de mogelijkheden voor woningbouw aan de Treubstraat;
 - wijzigingsbevoegdheden: dit betreft mogelijke toekomstige bouwplannen. Dit kan pas nadat het bestemmingsplan in de toekomst door de gemeente wordt gewijzigd. Deze eventuele bouwmogelijkheden zijn niet meegenomen in de exploitatieopzet.

De kosten van de grondexploitatie zijn geraamd op ruim € 4,1 miljoen. Deze kosten bestaan onder andere uit onderzoekskosten, bodemsanering, aanlegkosten van wegen en water, het opstellen van ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten. De totale opbrengsten worden geraamd op bijna € 23 miljoen. Dit is gedaan op basis van de gemeentelijke gronduitgifteprijsen. Aangezien de opbrengsten groter zijn dan de kosten, kan een exploitatiebijdrage worden gevraagd. Aan de hand van een verdeelsleutel is in het exploitatieplan per bouwplan de exploitatiebijdrage bepaald.

Uit het saldo van de grondexploitatie blijkt dat er sprake is van een economisch uitvoerbare ontwikkeling. De geraamde opbrengsten liggen ruim boven de geraamde kosten. De bouwplannen betreffen particuliere ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het draagvlak voor het nieuwe bestemmingsplan wordt vergroot door de verschillende belanghebbende actoren tijdig bij de planvorming te betrekken en met hen te (blijven) communiceren.

Inpraak

Op het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak verleend, conform het binnen de gemeente Rijswijk geldende inspraakbeleid. In dat kader heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 13 maart tot en met 22 april 2009 ter inzage gelegen. Daarnaast is op woensdag 25 maart 2009 een inloopavond georganiseerd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zijn of haar vragen aangaande het plan aan de gemeente te stellen. Belanghebbenden (maar ook andere ingezetenen) konden tijdens de tervisielegging van het plan hun mening over het nieuwe beleid kenbaar maken aan het gemeentebestuur.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Over het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Resultaten inspraak en overleg

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 56 inspraakreacties ontvangen. Ook hebben 11 overleginstanties op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd, waaronder de provincie Zuid-Holland, VROM-inspectie, gemeente Den Haag en het stadsgewest Haaglanden. Van de ingediende inspraakreacties is meer dan 80% afkomstig van het bestuur van de VVE en de bewoners van de Churchilltorens (Sir Winston Churchillaan 283-289), die een kritische reactie geven op de ontwikkelingsplannen voor het deelgebied 'Middengebied 1' langs de Treubstraat in de nabijheid van hun appartementen. De overige reacties zijn van meer diverse aard en afkomstig van enkele bedrijven/organisaties uit het plangebied (5 reacties) en van partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van één of meer locaties in het plangebied (6 reacties).

De inspraak- en overlegreacties zijn door het college van burgemeester en wethouders beantwoord. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat de ontwikkelingsplannen voor het Middengebied - 1 zijn aangepast. Woningbouw op deze locatie wordt niet langer voorgestaan. Er wordt nog wel nagedacht over onderwijsvoorzieningen (zie paragraaf 4.1). Op een aantal punten hebben de reacties geleid tot aanpassingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, namelijk ten aanzien van de toegestane categorieën aan bedrijvigheid, onderzoeken voor externe veiligheid en ten aanzien van diverse wijzigingsbevoegdheden.

Het bestemmings- en exploitatieplan Plaspoelpolder zijn, voorafgaande aan de vaststelling, besproken in de forumvergadering van 11 oktober 2011 en zijn vervolgens alle twee vastgesteld in de najaarsvergadering van 1 november 2011.

Rijkswijk heeft gekozen voor een tweesporenbeleid. Het eerste spoor is het realistisch en haalbaar herbestemmen en het tweede spoor is gezamenlijk met eigenaren en ondernemers (verenigd in de Stichting Urbanisator Plaspoelpolder) een lange termijnvisie ontwikkelen.

Voor de ontwikkelingen in de deelgebieden Havengebied, Middengebied, Churchillaan en Hallen/Hogeschoollocatie is het nodig op termijn nog een aantal keuzes te maken. Deze keuzes hangen samen met de lange termijnvisie waarmee de Stichting Urbanisator Plaspoelpolder de komende tijd aan de slag gaat.

8 HANDHAVING

Landelijk blijkt dat de overheid de afgelopen jaren niet voldoende aandacht heeft gehad voor handhaving. De laatste jaren is het besef gegroeid dat ook handhaving van regels op het gebied van ruimtelijke ordening belangrijk is. Handhaving heeft een hoge landelijke prioriteit gekregen en veel gemeenten zijn aan de slag gegaan om de handhaving te optimaliseren.

De gemeente Rijswijk heeft besloten om de handhaving te verbeteren en heeft daarom een integrale handhavingsnota opgesteld. De nota heeft betrekking op bouwen, ruimtelijke ordening, milieu, APV, openbare orde, de Drank en Horecawet en de Brandweer. Het doel van de integrale handhavingsnota is enerzijds om meer eenheid en uniformiteit te bewerkstelligen. Anderzijds wil de gemeente transparanter beleid, waarbij programmatische handhaving middels een jaarprogramma voor de uitvoering een belangrijk onderdeel is.

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

Middels een handhavingprogramma, dat jaarlijks wordt vastgesteld door het college, zijn de handhavingstaken beschreven die uitgevoerd worden door de gemeente. Het handhavingprogramma heeft betrekking op alle handhavinggebieden, zoals genoemd in de nota. Het programma bevat ook de integrale handhavingprojecten, waarbij meerdere handhavingpartners betrokken zijn. De uitvoering van het programma wordt voortdurend gevolgd en de resultaten worden in een jaarlijks handhavingverslag gerapporteerd aan het college.

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

In het plangebied Plaspoelpolder is thans een beperkt aantal niet-passende functies aanwezig. Dit betreft de woonboot in de zuidelijke insteekhaven en het (drijvende) ponton nabij de betonmortelcentrale. Tegen beide ontwikkelingen wordt handhavend opgetreden.

LIJST VAN AFKORTINGEN

ABC Delfland	Afvoer- en Bergingscapaciteit Delfland
ABC-goederen	Auto's, boten, caravans
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
ANP	Algemeen Nederlands Persbureau
APV	Algemene plaatselijke verordening
BBR	Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk
Bevb	Besluit externe veiligheid buisleidingen
Bevi	Besluit externe veiligheid inrichtingen
BGWM	Beleidsplan Groen Water en Milieu
BOR	Bereikbaarheids Offensief Randstad
BRO	Bureau Ruimtelijke Ordening (<i>betreft eigennaam</i>)
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
bvo	Bruto vloeroppervlak
CBR	Centraal Bureau Rijvaardigheidsbewijzen (<i>betreft eigennaam</i>)
CIAM	Congrès Internatieux d'Architecture Moderne
CROW	Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (<i>betreft eigennaam</i>)
CV	Centrale Verwarming
dB	Decibel
DHV	Dwars, Heederik en Verhey <i>Betreft eigennaam</i>
DPO	Distributieplanologisch onderzoek
DSM	Dutch State Mines (<i>betreft eigennaam</i>)
EHS	Ecologische Hoofdstructuur
EOB	Europees Octrooi Bureau
EPO	European Patent Office
GBA	Gemeentelijke Basisadministratie
GM	Gemeentelijk monument
GML	Geography Markup Language
GPR Gebouw	Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw
GR	Groepsrisico
GS	Gedeputeerde Staten
HGL	Haaglanden
IKAW	Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
IMC	Interconfessioneel Makeblijde College
IMRO	Informatiemodel Ruimtelijke Ordening
KRW	Kaderrichtlijn Water
KWO	Koude/warmte-opslag
LNV	Landbouw, natuur en visserij

LPG	Liquefied Petroleum Gas
m.e.r.	Milieueffectrapportage
MIRUP	Milieu-instrument in ruimtelijke plannen
NAP	Normaal Amsterdams Peil
NBW	Nationaal Bestuursakkoord Water
NMP4	Nationaal Milieubeleidsplan 4
NS	Nederlandse Spoorwegen (betreft eigennaam)
NSL	Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit
OV	Openbaar vervoer
PAK	Polycyclische aromatische koolwaterstoffen
PDV	Perifere detailhandelsvestiging
PGS	Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen
PR	Plaatsgebonden risico
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
REVI	Regeling externe veiligheid inrichtingen
RSP	Regionaal Structuurplan
RvS	Raad van State
SBI	Standaard Bedrijfsindeling
SVBP2008	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008
TNO	Nederlandse Organisatie voor toegepast- natuurwetenschappelijk onderzoek (betreft eigennaam)
v.v.o.	Verkoopvloeroppervlak
vmbo	Vorbereidend middelbaar beroepsonderwijs
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VVE	Vereniging van Eigenaren
w.v.o.	Winkelvloeroppervlak
Wro	Wet ruimtelijke ordening
Z.H.	Zuid-Holland