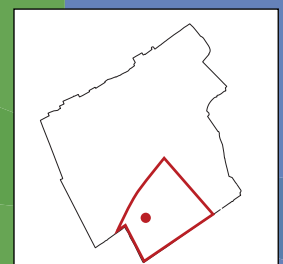




Sion - 't Haantje

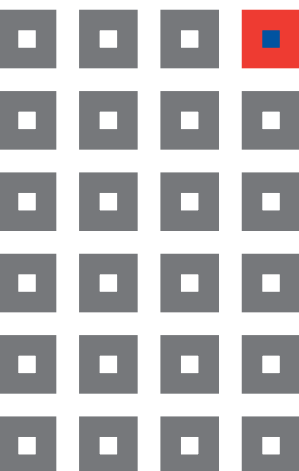
“Uitwerkings-/wijzigingsplan Sion - Deelplan 6 en 22”



Gemeente Rijswijk

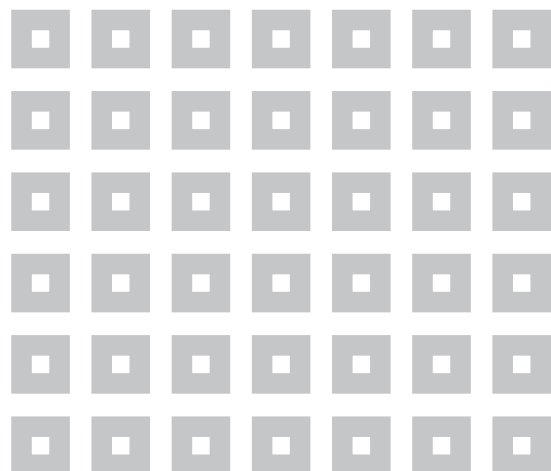
Bestemmingsplan "Sion - 't Haantje" - Uitwerkings-/wijzigingsplan "Sion - Deelplan 6 en 22"

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling

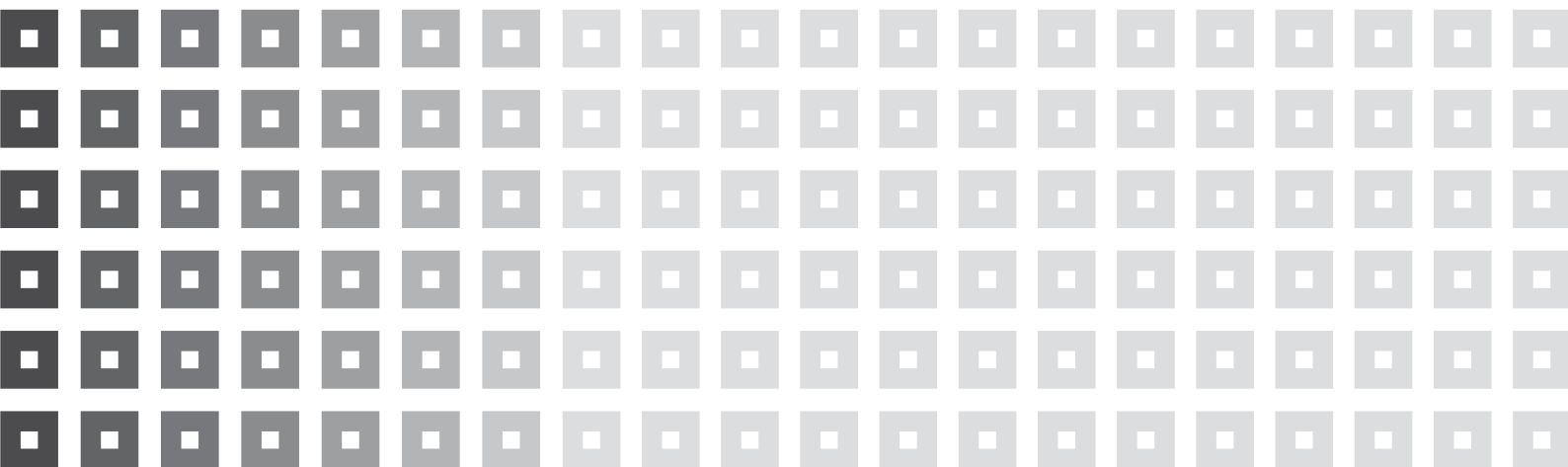


werknummer: 318.429.10
datum: 13 december 2016
bestand: J:\318\429\10\3.Projectresultaat\c. vaststelling

Procedureoverzicht

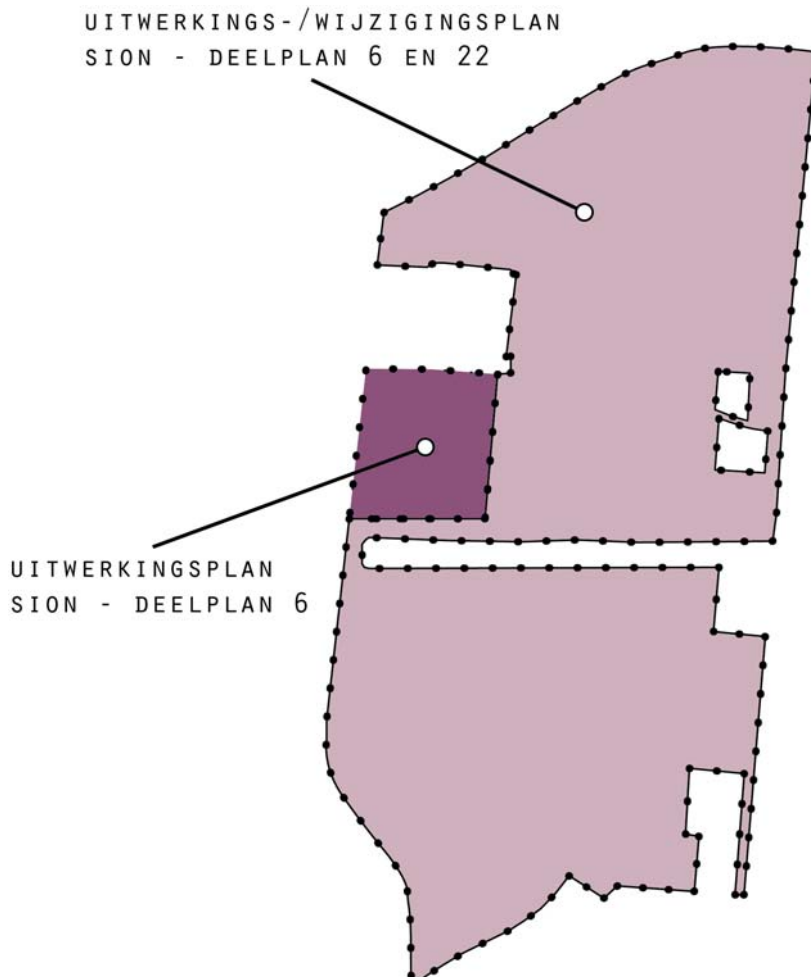
Fase	Datum
Concept-ontwerp	10 juni 2016
Ontwerp	1 juli 2016
<i>Ter inzage legging</i>	<i>29 juli 2016 - 8 september 2016</i>
Vaststelling	13 december 2016

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



0 Vooraf: reikwijdte toelichting

Het uitwerkings-/wijzigingsplan "Sion – Deelplan 6 en 22" ziet toe op de uitwerking van deelplan 6 en 22, gelegen binnen deelgebied Sion in RijswijkBuiten. Het grootste deel van de gronden wordt uitgewerkt op basis van het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening". Een uitzondering hierop vormt de locatie van de tijdelijke basisschool aan de Van Rijnweg. Voor deze gronden vigeert het oorspronkelijke bestemmingsplan "Sion – 't Haantje". Omdat het vanuit juridisch en technisch oogpunt (SVBP) niet mogelijk is om uit te werken op grond van twee verschillende moederplannen, is het plangebied van het uitwerkings-/wijzigingsplan "Sion – Deelplan 6 en 22" opgesplitst in twee afzonderlijke plangebieden. Dat betekent dat er ook twee afzonderlijke procedures worden doorlopen; één voor de locatie van de tijdelijke basisschool (hierna te noemen: uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 6") en één voor het overige deel van deelplan 6 en 22 (hierna te noemen: uitwerkings-/wijzigingsplan "Sion – Deelplan 6 en 22"). Omdat beide plannen sterk met elkaar zijn verweven, is één gezamenlijke toelichting voor beide plannen opgesteld, welke feitelijk in de twee procedures wordt gebruikt. De regels en de verbeelding voor de beide plannen zijn uiteraard wel anders, omdat deze zijn afgestemd op de verschillende moederplannen.



Inhoudsopgave van de toelichting

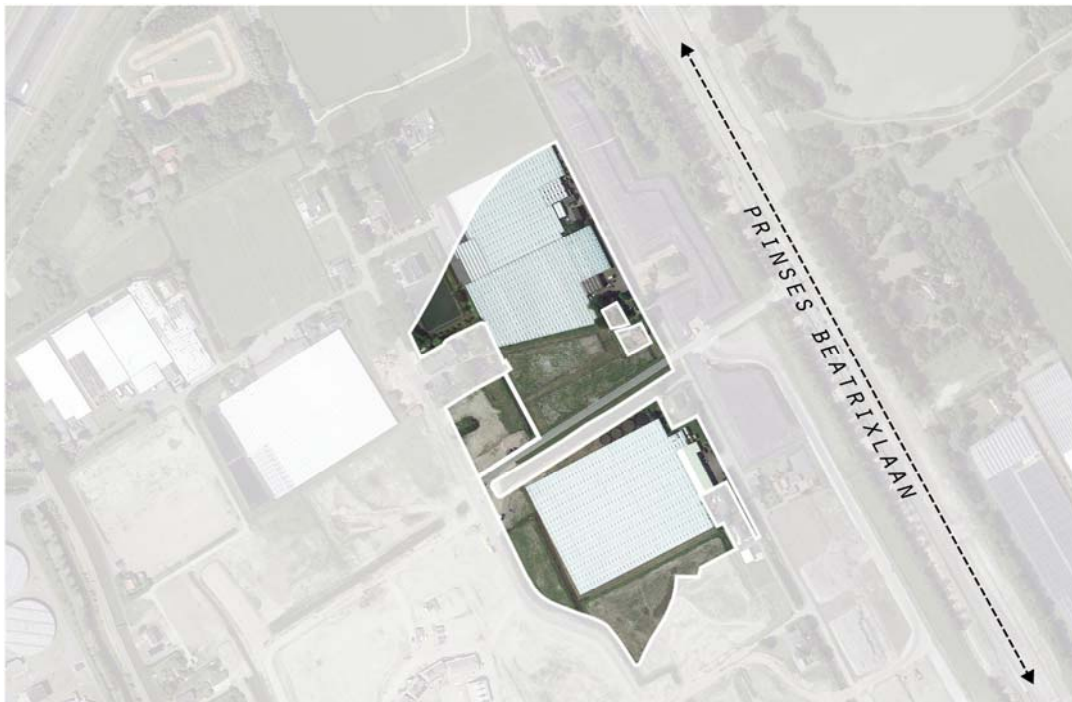
0	Vooraf: reikwijdte toelichting	
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3.	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	3
2	Beschrijving plangebied	4
2.1	Het plan RijswijkBuiten	4
2.2	Deelplan 6 en 22	4
3	Wettelijk kader en beleidskader	10
3.1	Het uitwerkings(-/wijzigings)plan als deel van het bestemmingsplan	10
3.2.	Procedurele aspecten	10
4	Omgevingsaspecten	12
4.1	Algemeen	12
4.2.	Milieueffectrapportage	12
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Geluid	12
4.5	Bodem	13
4.6	Externe veiligheid	14
4.7	Bedrijven en milieuzonering	18
4.8	Water	18
4.9	Natuur en ecologie	19
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.11	Geur	24
4.12	Duurzaamheid	24
4.13	Overige aspecten	24
5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.2	Economische uitvoerbaarheid	26

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bestemming “Wonen – Uit te werken 1” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek “Sion – Deelplan 6 en 22”, KuiperCompagnons, d.d. 3 juni 2016
- Bijlage 3: Flora- en faunaonderzoek in het kader van voorgenomen nieuwbouw aan de Van Rijnweg en omgeving in RijswijkBuiten, NWC, rapportnr.: W1141/P16-077, d.d. mei 2016
- Bijlage 4: DPL Sion, november 2011
- Bijlage 5: Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels met een vaste verblijfplaats aan de Spieringsweteringweg 13 in RijswijkBuiten in het kader van voorgenomen nieuwbouw, NWC, rapportnr. W1196/P16-090, d.d. oktober 2016



Afbeelding 1.1: globale ligging van de gezamenlijke plangebieden 'Deelplan 6 en 22' ten opzichte van de verbeelding van de bestemmingsplannen "Sion – 't Haantje" (inzet) en "Sion – 't Haantje, eerste herziening".



Afbeelding 1.2: globale ligging en begrenzing van beide plangebieden (bron luchtfoto: Google maps).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van RijswijkBuiten

In het zuiden van Rijswijk wordt een groot woon-/werkgebied ontwikkeld: RijswijkBuiten. Hiertoe is in september 2011 het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” vastgesteld, dat op 27 november 2013 onherroepelijk in werking is getreden. Dit plan geeft de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden van RijswijkBuiten: Sion en ’t Haantje. In het plan zijn aan grote delen van het te ontwikkelen gebied, uit te werken bestemmingen toegekend.

Als gevolg van nieuwe inzichten en ontwikkelingen is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” in 2014 grotendeels vervangen door het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, dat op 30 september 2014 is vastgesteld. De uit te werken bestemmingen zijn daarin grotendeels gehandhaafd. Daar mag pas worden gebouwd als dat past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld (ontwerp)uitwerkingsplan.

Uitwerking Sion – deelplan 6 en 22

Met het uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6” en het uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22” wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in de artikelen 15 en 19 (beide ‘Wonen - Uit te werken 1’) van respectievelijk de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” (2011) en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” (2014), teneinde de bouw van maximaal 240 woningen mogelijk te maken.

Wijziging perceel Spieringsweteringweg 13

Daarnaast regelt het uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22” de bestemmingswijziging van het perceel Spieringsweteringweg 13. Het betreffende perceel met daarop een oude tuinderswoning is door de gemeente aangekocht en in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” voorzien van de bestemming “Wonen – 1” met de aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid 4’. Deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 15.6 sub a), maakt het mogelijk de bestemming “Wonen – 1” te wijzigen in de bestemming ‘Woongebied’. Feitelijk wordt aan die inhoudelijke bepaling nu toepassing gegeven.

Wijziging milieuzone - glastuinbouwbedrijf

Naast het wijzigen van de bestemming “Wonen – 1” naar “Woongebied” wordt tevens toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31 sub b uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, teneinde de aanduiding “milieuzone – glastuinbouwbedrijf” te verwijderen. Deze milieuzone was opgenomen voor het kassencomplex aan de Spieringsweteringweg 5a. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd, de glasopstanden gesloopt en de gronden in eigendom van de gemeente.

1.2 Ligging plangebied

De plangebieden van beide uitwerkings(-/wijzigings)plannen zijn gelegen in het zuiden van Rijswijk, binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied RijswijkBuiten. Deelplan 6 en 22 zijn centraal in het deelgebied Sion gelegen, ingeklemd tussen de Spieringsweteringweg en de Van Rijnweg. Op afbeelding 1.1, 1.2 en 1.3 is de globale ligging en begrenzing van beide plannen weergegeven.



Afbeelding 1.3: ligging deelplan 6 en 22 in Sion, waarbij de plangrens van het uitwerkings-/wijzigingsplan "Sion – Deelplan 6 en 22" rood is omkaderd en de plangrens van het uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 6" groen.

1.3. Bij het plan behorende stukken

De uitwerkings(-/wijzigings)plannen bestaan uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.4. Samenhang tussen de diverse planologische procedures

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten zijn en worden verschillende planologische procedures doorlopen. Basisuitgangspunt voor alle procedures is het Masterplan Rijswijk-Zuid uit 2009. Op basis daarvan is allereerst een projectbesluit genomen voor het voorbelasten van de gronden die als eerste ontwikkeld zouden worden. Daarna is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” opgesteld waarbinnen zoals gezegd diverse uit te werken bestemmingen zijn opgenomen. In het kader van het projectbesluit en het bestemmingsplan is een MER-procedure doorlopen. Het MER maakt deel uit van het projectbesluit en het bestemmingsplan.

In 2014 is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” op bepaalde punten herzien en vervangen door het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, dat op 30 september 2014 is vastgesteld. Het voorliggende plangebied wordt grotendeels uitgewerkt op basis van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” en voor een klein deel op basis van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”. Dit kleine deel betreft de locatie van de tijdelijke basisschool aan de Van Rijnweg. Deze gronden zijn uit de eerste herziening gelaten, waardoor ter plaatse nog het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” (uit 2011) vigeert. Op grond van dit bestemmingsplan geldt evenwel een uit te werken woonbestemming.

Het uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22” en het uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6” zijn concreet bedoeld voor de bouw van gezamenlijk maximaal 240 woningen. Naast deze plannen zijn en worden er voor RijswijkBuiten thans nog diverse andere uitwerkings- en wijzigingsplannen opgesteld en in procedure gebracht. Daarnaast is medio 2016 het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” in procedure gebracht. De deelplannen 6 en 22 zijn uit die tweede herziening gelaten.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Het plan RijswijkBuiten

RijswijkBuiten, een gebied van 240 hectare, fungeerde in de oorspronkelijke situatie als 'stadsrandzone' van Rijswijk en Delft. Het gebied kenmerkt zich door (voormalige) glastuinbouw en weidegronden.

RijswijkBuiten wordt getransformeerd naar een woon-/werkgebied, met een groenstedelijk woonmilieu. Duurzaamheid is in het ontwerp het leidende principe. In het totale plangebied RijswijkBuiten zijn maximaal 4.250 woningen gepland, waarvan maximaal 3.400 binnen de eerste twee deelgebieden Sion en 't Haantje, waarvan het onderhavige plangebied deel uitmaakt.

In RijswijkBuiten wordt daarnaast de groenstructuur versterkt (onder andere in de Zwethzone) en wordt een nieuw watersysteem gerealiseerd. De ontsluiting van RijswijkBuiten vindt primair plaats over de Prinses Beatrixlaan en daarnaast over een lusvormige weg in Sion, de Laan van Sion / Terras van Sion en over de Laan van 't Haantje; de oost-west-georiënteerde weg in 't Haantje. Ook worden diverse nieuwe (regionale) fietsverbindingen gerealiseerd.

In RijswijkBuiten staan diverse bestaande (tuinders)woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp voor RijswijkBuiten gaat uit van het zoveel mogelijk respecteren van de bestaande (historische) structuren, zoals bijvoorbeeld de Spieringswetering(weg) en Van Rijnweg, waaraan delen van het plangebied zijn gelegen.

2.2 Deelplan 6 en 22

2.2.1 Bestaande situatie

In deelgebied Sion bevonden zich voorheen diverse kassencomplexen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is de afgelopen jaren grotendeels gesloopt, waarna de gronden bouwrijp zijn gemaakt. Binnen het voorliggende plangebied zijn thans nog enkele kassen (DSW) aanwezig, uitsluitend in deelplan 6. Deze zullen in 2017 gesloopt worden. Het kassencomplex aan de Spieringsweteringweg 5a is inmiddels gesloopt en de voorbereidende grondwerkzaamheden zijn gestart.

Binnen deelplan 6 en 22 zijn nog diverse bestaande (tuinders)woningen aanwezig. De meeste tuinderswoningen in RijswijkBuiten worden gehandhaafd en op zorgvuldige wijze ingepast in het nieuwe woongebied. De bestaande woningen zijn dan ook buiten het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan gelaten.

2.2.2 Toekomstige situatie

De deelplannen 6 en 22 maken deel uit van de zogenaamde 'Groene Woonpaden'. De 'Groene Woonpaden' vormt het grootste woongebied binnen Sion en heeft een organische structuur van paden vanuit alle zijden, richting de school van RijswijkBuiten aan de Prinses Beatrixlaan. Deze paden vormen de basis vormen voor de indeling van de clusters.

Deze clusters kunnen tot ontwikkeling worden gebracht door een ontwikkelaar of bijvoorbeeld in (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De invulling zal afhankelijk zijn van de vraag vanuit

de markt, waarbij de voorkeur uitgaat naar grondgebonden woningen. Grotere clusters kunnen worden opgesplitst in twee kleinere clusters. De nieuwe openbare ruimtes die dan ontstaan, zullen op eenzelfde manier worden ingericht als de diagonale woonpaden.

Het groene karakter van het woongebied wordt in hoofdzaak gevormd door de invulling van de openbare ruimte en de groenblijvende, golvende hagen die de overgang van openbaar naar privé markeren. Binnen het openbare geraamte dient zoveel mogelijk vrijheid te zijn voor de invulling van de diverse clusters. Door de afwezigheid van vooraf bepaalde bouwvlakken is het mogelijk zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap-woningen als rijwoningen te realiseren. Voor de clusters is een kleine korrelgrootte van belang, al te lange rijen aaneengesloten woningen moeten worden vermeden (maximaal 40 meter aaneengesloten). De woningen worden uitgevoerd in één of twee lagen met kap, overwegend in langsrichting. Om een zekere mate van verscheidenheid te creëren, mag de goot- en nokhoogte van de individuele woningen sterk verschillen. De goothoogte varieert (tussen bovenzijde 1^e bouwlaag en bovenzijde 2^e bouwlaag), de nokhoogte mag maximaal 12 meter bedragen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de hellingshoek van het dak minimaal 38 graden dient te bedragen. De beeldkwaliteit van de bebouwing sluit aan bij de reeds gerealiseerde woningen deelplan 1, 3 en 5 (ten (zuid)westen van het plangebied).

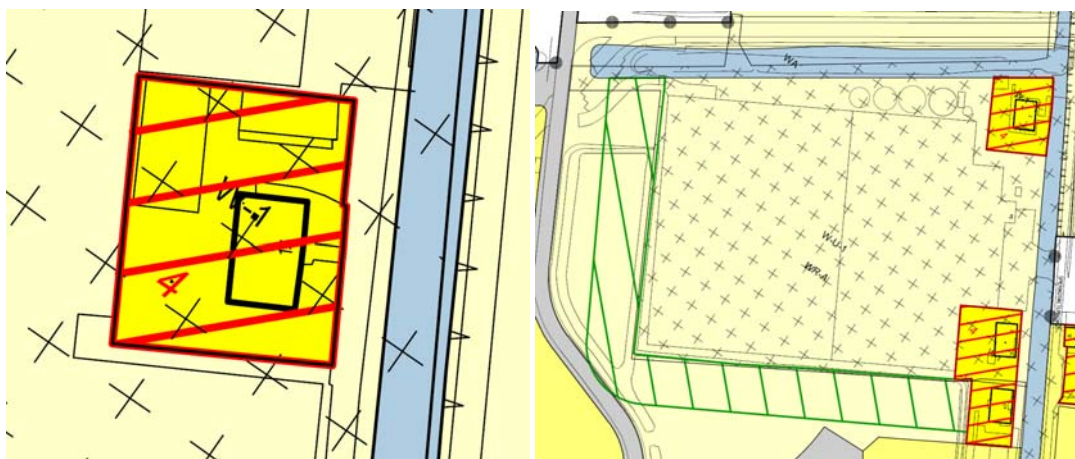
2.2.3 Juridische regeling

Wijziging en uitwerking

In de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichtingen uit de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”. De gronden ter plaatse van de voorliggende plangebieden worden op grond van respectievelijk de artikelen 15 en 19 (beide “Wonen – Uit te werken 1”) uitgewerkt naar de bestemming “Woongebied”. De uit te werken bestemmingen uit beide moederplannen zijn inhoudelijk gelijk aan elkaar.

Daarnaast wordt toepassing gegeven aan een tweetal wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”. Zo wordt de bestemmingswijziging van het perceel Spieringsweteringweg 13 doorgevoerd. Het betreffende perceel is in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” voorzien van de aanduiding “Wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid 4” (zie afbeelding 2.1). Aan deze aanduiding is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld (artikel 15.6 sub a), die het mogelijk maakt de bestemming ‘Wonen – 1’ te wijzigen in de bestemming ‘Woongebied’. Hier wordt thans toepassing aan gegeven aangezien het perceel door de gemeente is aangekocht.

Daarnaast wordt ook gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31 sub b uit bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, teneinde de aanduiding ‘Milieuzone – glastuinbouwbedrijf’ te verwijderen. Deze milieuzone is opgenomen rondom het kassencomplex aan de Spieringsweteringweg 5a (zie afbeelding 2.1). Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten definitief beëindigd en de glasopstanden gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 31 sub b van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, namelijk: *“de wijzigingsbevoegdheid mag ten aanzien van de ‘Milieuzone - glastuinbouwbedrijf’ uitsluitend worden toegepast indien de bedrijfsvoering van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer 2037, geheel definitief is beëindigd”*.



Afbeelding 2.1: de wijzigingen: uitsnede vigerend bestemmingsplan met links het perceel Spieringsweteringweg 13 en rechts de milieuzone rondom het voormalige kassencomplex.

Regels uit de vigerende bestemmingsplannen van toepassing

De uitwerkingsopdracht en de kaders waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht, geldt dat de regels van de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” ook van toepassing zijn (blijven) op de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen. Het artikel “Waarde – Archeologie” is dan ook integraal overgenomen uit de beide moederplannen. De bestemming “Woongebied” is gewijzigd overgenomen en – in het kader van de aanstaande tweede herziening van bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” – doorgenummerd naar de bestemming “Woongebied – 1”.

Overigens is de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” die ter hoogte van de tijdelijke basisschool in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” voorkomt, niet overgenomen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft onlangs een Leggerwijzigingsprocedure doorlopen, waarbij de nieuwe ligging van de keringen in Sion zijn opgenomen in de “Legger Waterkeringen”. Op basis van actuele informatie en de nieuwe legger kan de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” ter plaatse komen te vervallen.

Hierna worden de in de beide uitwerkings(-/wijzigings)plannen gehanteerde artikelen afzonderlijk toegelicht. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige regels van de plannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met de voorliggende plannen in procedure gebracht.

Opgenomen bestemmingen en aanduidingen

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen:

“Woongebied - 1”

Aan de uitgewerkte (en/of gewijzigde) woongebieden is in deze uitwerkings(-/wijzigings)plannen de globale eindbestemming “Woongebied - 1” toegekend, waarmee aan deze gronden een rechtstreekse (maar globale) bouwtitel wordt toegekend.

De eindbestemming “Woongebied - 1” is globaal van aard, maar is gestoeld op schetsverkenningen die voor het gebied zijn opgesteld. Op basis van die schetsverkenningen is

bepaald hoeveel woningen er binnen deelplan 6 en 22 maximaal gerealiseerd mogen en kunnen worden. Zodoende is bepaald dat binnen de bestemming “Woongebied - 1”, van zowel het uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22” als het uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6”, gezamenlijk maximaal 240 woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast is in de bouwregels van de bestemming “Woongebied - 1” bepaald dat de bouwhoogte van grondgebonden woningen ten hoogste 12 meter bedraagt. In aanvulling daarop mag de bouwhoogte van gestapelde woningen maximaal 16 meter bedragen.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een standaard regeling opgenomen. In aanvulling daarop is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van bergingen op het voorerf. Van deze afwijkingsbevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien er geen mogelijkheid is om de achtertuin middels een achterpad of zijtuin (omloop) te bereiken, bijvoorbeeld omdat de achtertuin aan het water grenst. Daarnaast kunnen er stedenbouwkunige of architectonische redenen zijn om bergingen aan de voorzijde toe te staan. Naast een verkeerskundige toets zal er een stedenbouwkundige en architectonische toets plaats vinden alvorens besloten wordt om toepassing te geven aan deze bevoegdheid.

“Waarde – Archeologie” (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” is voor het noordelijke deel van deelplan 6 de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen. Ook voor het totale gebied dat op grond van het plan “Sion – ’t Haantje” wordt uitgewerkt, geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Vanwege de aldaar aanwezige kassen heeft thans nog geen dekkend archeologisch onderzoek kunnen plaatsvinden. Alleen voor een kleine zone ter plaatse van de tijdelijke school is archeologisch onderzoek afgerond en zijn de gronden ‘vrijgegeven’. Zodoende is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” in de uitwerkings(-/wijzigings)plannen integraal overgenomen voor de gronden die nog niet zijn vrijgegeven. Deze dubbelbestemming geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

Geometrische plaatsbepaling

De voorliggende plannen zijn vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een GBKN-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen, aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor deelplan 6 en 22 worden twee uitwerkings(-/wijzigings)procedures doorlopen. Dit gebeurt op basis van de uitwerkingsverplichting uit de bestemming “Wonen – Uit te werken – 1” uit de vigerende bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”. Zie ook afbeelding 2.2.

In de uitwerkingsregels van de bestemming “Wonen – Uit te werken 1” (de uit te werken bestemmingen in beide bestemmingsplannen zijn inhoudelijk vrijwel gelijk aan elkaar) is opgenomen dat binnen de bestemming ten hoogste 1.000 woningen¹ mogen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen (artikel 15.4 sub a en artikel 19.5 sub a). Van het aantal woningen worden tenminste 10% sociale huurwoningen gebouwd (artikel 15.4 sub b en

¹ Bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” gaat uit van maximaal 1325 woningen. Dit aantal is in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” verdisconteert met het aantal reeds gerealiseerde woningen. Uitgangspunt is dat er binnen de uit te werken woonbestemming van beide plannen samen nog maximaal 1.000 woningen kunnen worden gerealiseerd.

artikel 19.5 sub b). Aan de bouwhoogte van grondgebonden woningen wordt een maximum van 12 meter gekoppeld, waarbij de bouwhoogte van de gestapelde woningen ten hoogste 16 meter mag bedragen (artikel 15.4 sub c en d en artikel 19.5 sub c en d). De voorliggende plannen voldoen derhalve aan deze uitwerkingsregels.

Binnen de bestemming dient aansluitend aan de historische waterstructuur ten minste 0,75 ha watergangen op boezempeil gerealiseerd te worden met een open verbinding naar open water via de Zweth en de Vliet (artikel 15.4 sub e en artikel 19.5 sub g). Dit zal in de totale ontwikkeling van RijswijkBuiten worden bewerkstelligd.

Verder moet de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen ten minste 325 m³ per hectare te bedragen (artikel 15.4 sub f en artikel 19.5 sub h). Zoals in paragraaf 4.8 wordt omschreven, wordt deze compensatie-eis elders in het gebied opgelost.

De bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat een actueel DuurzaamheidsProfiel op Locatie (DPL) is opgesteld, waarbij de minimale score een 7 moet zijn (artikel 15.4 sub h en artikel 19.5 sub j). Zoals in paragraaf 4.12 van deze toelichting wordt omschreven, wordt aan deze eis voldaan.

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de bij de uitwerking van het plan toegelaten doeleinden (artikel 15.4 sub i en artikel 19.5 sub k). Hieraan wordt voldaan.

Bij de uitwerking en realisatie van de bestemming dient voorkomen te worden dat aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden worden verstoord (artikel 15.4 sub j en artikel 19.5 sub l). Zoals in paragraaf 4.10 wordt beschreven, worden er geen waarden verstoord.

Bij de uitwerking moet, in verband met externe veiligheid, artikel 13 van het Bevi worden gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (artikel 15.4 sub k en artikel 19.5 sub m). Hier wordt in paragraaf 4.6. nader op in gegaan.

Tot slot is voor (een deel van het) plangebied van uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6” de gebiedsaanduiding ‘overige zone – zoekgebied fietspad’ opgenomen, waar in de uitwerkingsregels naar verwezen wordt (artikel 15.4 sub g). Ter plaatse van deze aanduiding dient een duurzame fietsverbinding tussen het Terras van Sion en de Sionsweg gerealiseerd te worden. De betreffende aanduiding is niet overgenomen in het uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6”, omdat inmiddels duidelijk is dat het fietspad buiten het plangebied wordt gesitueerd (Van Rijnweg). Daarmee is een goede aansluiting op het bestaande (fiets)netwerk gewaarborgd.

Voor de volledigheid is de bestemming “Wonen – Uit te werken – 1” uit het vastgestelde bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkings(-/wijzigings)plan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar treedt in de plaats van (een deel van) de “uit te werken” bestemmingen. De uitwerkingsplannen maken derhalve deel uit van de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”.

Omdat in de toelichting van de plannen “[Sion – ’t Haantje](#)” en “[Sion – ’t Haantje, eerste herziening](#)” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar korthedshalve verwezen. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte – zijn deelplan 6 en 22 aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

De overige regels van de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” respectievelijk “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” zijn ook op de voorliggende plannen van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkings(-/wijzigings)plan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkings(-/wijzigings)plan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van de afzonderlijke bestemmingsplannen.

De bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” zijn vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De voorliggende plannen (uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6” en uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22”) worden beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro en deels als wijziging zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn de RO-standaarden 2012 van toepassing.

3.2. Procedurele aspecten

Op zowel een uitwerkings- als een wijzigingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Omdat de procedure voor beide planvormen hetzelfde is, wordt de uitwerkings- en wijzigingsprocedure gecombineerd doorlopen. De procedure is als volgt.

Beide uitwerkings(-/wijzigings)plannen hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn echter geen zienswijzen ontvangen.

De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de betreffende plannen geschiedt langs elektronische weg. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders in beginsel een besluit omtrent de uitwerking (en wijziging): ze stellen de plannen al dan niet vast.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het projectbesluit, het MER en de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In het kader van de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2. Milieueffectrapportage

Voor de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Deze heeft zowel als Besluit-MER als Plan-MER gefungeerd. Na het volgen van beide m.e.r.-procedures is de m.e.r.-plicht uitgewerkt en is het derhalve niet noodzakelijk dat voor dit uitwerkings-/wijzigingsplan wederom de besluit-m.e.r. procedure wordt doorlopen.

In het MER zijn verschillende varianten onderzocht. Gebleken is dat in de gekozen variant voor de ontwikkeling van RijswijkBuiten geen onevenredige milieubelasting optreedt.

4.3 Luchtkwaliteit

De ontwikkelingen binnen het plan RijswijkBuiten zijn opgenomen in het NSL. Omdat vanuit het NSL wordt zorg gedragen dat tijdig aan de grenswaarde wordt voldaan, is een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit niet aan de orde.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in het kader van de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” wel onderzoek uitgevoerd naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van (woon)bestemmingen in het plan. Daarnaast is ook langs de Rijksweg A4 onderzoek gedaan naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen. In dat onderzoek wordt geconcludeerd dat langs de Rijksweg A4 en ter plaatse van de uit te werken woonbestemmingen (waarbinnen het voorliggende plan is gelegen) geen overschrijdingen van de grenswaarde optreden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit dan ook niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22” en het uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6”.

4.4 Geluid

In het kader van de voorbereiding van uitwerkings(-/wijzigings)plannen voor de nieuwe woningen in de zogenoemde deelplannen 6 en 22 van Sion, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de aspecten weg- en railverkeerslawaaï. De rapportage is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat op de grens van de woongebiedbestemming de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde door het verkeer op de Rijksweg A4, de Prinses Beatrixlaan en de Laan van Sion. Voor railverkeerslawaaï wordt geconcludeerd dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet aan de orde is.

Voor deelplan 22 is op basis van een voorhanden zijnde conceptverkavelingstudie eveneens de geluidsbelasting beoordeeld voor die bronnen waarvoor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt verwacht. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting op de grens van de woonbestemming is alle gevallen hoger is dan ter plaatse van de woningen. Daarnaast blijkt uit deze berekening dat ter plaatse van elk van de woning in deelplan 22 sprake is van een geluidsluwe tuin en een geluidsluwe gevel (begane grond en de eerste verdieping).

Voor deelplan 6 is nog geen verkaveling voorhanden. De uitwerking van dit deelplan dient zo goed mogelijk te worden afgestemd op de geluidsbronnen. Met name worden de Rijksweg A4 en de Laan van Sion genoemd. Vanuit akoestisch oogpunt verdient het aanbeveling evenwijdig aan de Laan van Sion woningbouw te realiseren bij voorkeur in drie lagen. Deze bebouwingsstroken bieden een doelmatige afscherming naar de achtergelegen woningen. Bij deze uitwerking moet ook zonodig rekening te worden gehouden met het verkeer op de buurtontsluitingswegen.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het noodzakelijk een hogere waarde vast te stellen voor het verkeer op de Rijksweg A4, de Prinses Beatrixlaan en de Laan van Sion. Uit het onderzoek volgt dat verdergaande geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk of gewenst zijn. Langs het westelijke deel van de Rijksweg A4 zijn schermen geplaatst en is de weg voorzien van dubbellaags Zoab. Op de Prinses Beatrixlaan is het stillere wegdek Micropave aangelegd en op de Laan van Sion wordt ook een stil wegdek aangelegd met een geluidsreductie van 3 dB.

Samengevat wordt geconcludeerd dat woningbouw binnen de woongebiedbestemmingen van deelplan 6 en 22 in Sion mogelijk is nadat een hogere grenswaarde is vastgesteld voor het verkeer op de Rijksweg A4, de Prinses Beatrixlaan en de Laan van Sion. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkings(-/wijzigings)plan moet het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ter inzage worden gelegd.

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Sinds enkele jaren is de gemeente Rijswijk bezig met het in eigendom krijgen van de diverse percelen in het te ontwikkelen gebied. Uitgangspunt bij de aankoop van een perceel is dat ofwel is vastgesteld dat de grond schoon is, ofwel dat er direct onderzoek wordt uitgevoerd en dat de gronden - indien noodzakelijk - worden gesaneerd. Voor wat betreft de gronden die reeds in gemeentelijk eigendom zijn gelden er vanuit het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen voor de ontwikkeling van RijswijkBuiten.

Om zicht te krijgen op de (te verwachten) mate van verontreiniging ter plaatse van het voorliggende plangebied zijn reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Naast de uitgevoerde onderzoeken, hebben er reeds sanerende werkzaamheden plaatsgevonden en zijn de gronden ter plaatse van het voorliggende plangebied bouwrijp gemaakt. Derhalve wordt geconcludeerd dat de verschillende locaties geschikt zijn voor het beoogde gebruik als woongebied.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Het externe veiligheidskader is in de beide moederplannen uitgebreid beschreven, dus daarnaar wordt korthedshalve verwezen.

4.6.2 Onderzoek

Met de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen wordt de realisatie van maximaal 240 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

- Rijkswegen A4 en A13;
- Prinses Beatrixlaan;
- DSM;
- Meerdere hogedruk aardgasleidingen.

Rijkswegen A4 en A13

De afstand tot de Rijksweg A13 is dusdanig groot (2.200 meter) dat dit geen relevante risicobron is. Het invloedsgebied van het groepsrisico van de A4 bedraagt 355 meter, gemeten vanaf het hart van de weg (de 1%- letaliteitsafstand van LPG op basis van de Handleiding "Risicoanalyse Transport"(HART)) en reikt niet tot de plangebieden. De A4 is derhalve geen relevante risicobron.

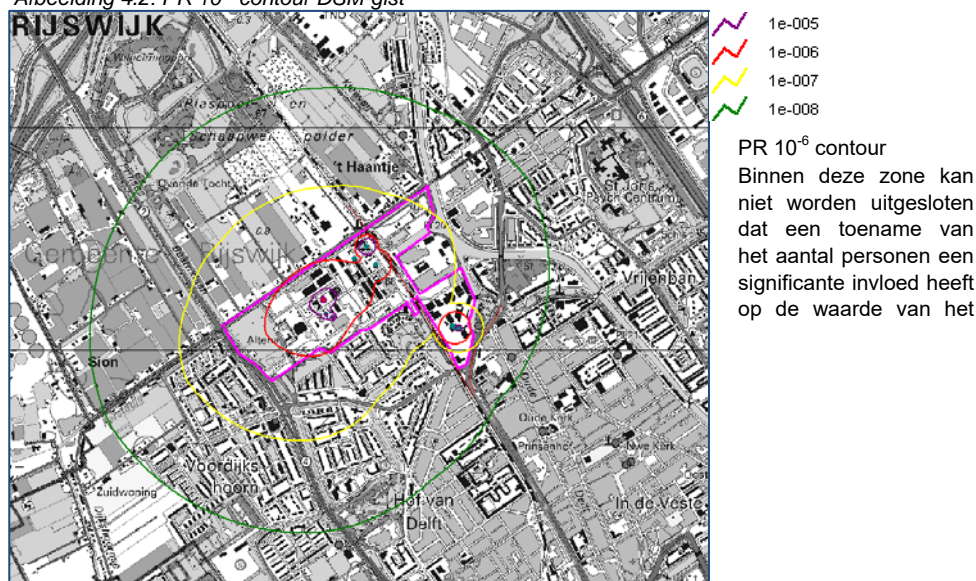
Prinses Beatrixlaan

De Prinses Beatrixlaan heeft geen PR 10^{-6} contour. Op basis van het transport van gevaarlijke stoffen in de categorie LF1 en LF2 (brandbare vloeistoffen) heeft de Beatrixlaan een invloedsgebied van 45 meter (HART). Het invloedsgebied reikt niet tot de voorliggende plangebieden.

DSM

DSM Gist is een biotechnologisch productiebedrijf dat antibiotica, anti-schimmelmiddelen en aroma's voor de voedingsmiddelenindustrie en diverse andere (bij)producten vervaardigt. Voor deze inrichting is een QRA opgesteld², die gebaseerd is op eerder onderzoek van de provincie Zuid-Holland. In de QRA is de PR 10^{-6} contour berekend. De ligging van de PR 10^{-6} contour wordt voornamelijk bepaald door een opslagloods, genaamd Hannibal. De PR 10^{-6} contour overlapt de plangebieden niet.

Afbeelding 4.2: PR 10⁶ contour DSM-gist



Binnen de PR 10⁻⁷ contour zullen ontwikkelingen met een grote toename van het aantal personen, leiden tot een zichtbare toename van het groepsrisico in de Fn-curve. De PR 10⁻⁷ contour is weergegeven in afbeelding 4.2. Daauit kan worden opgemaakt dat de PR 10⁻⁷ contour het voorliggende plangebied niet overlapt. Daarmee kan gesteld worden dat dit plan niet tot toename van het groepsrisico leidt.

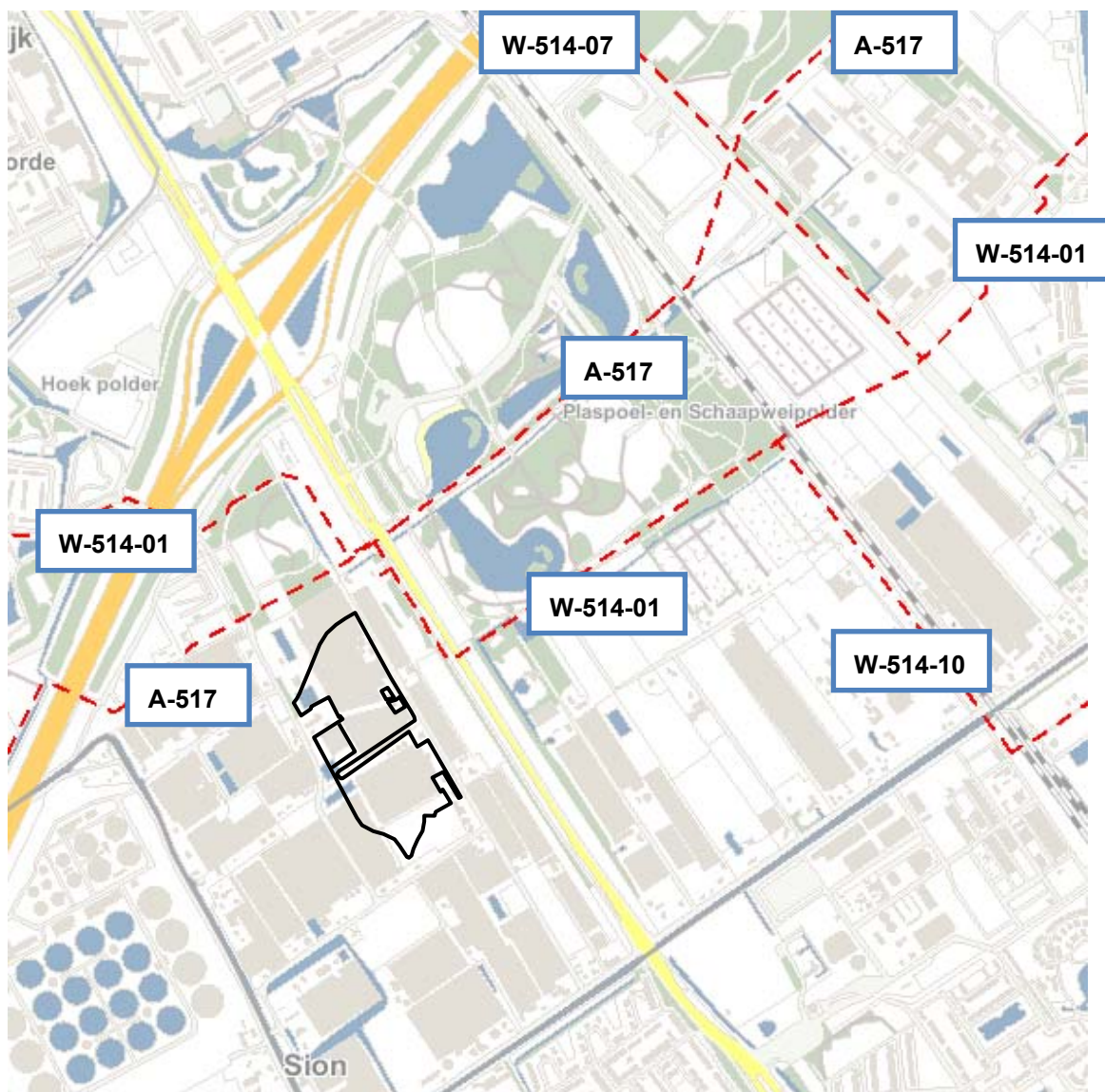
Hogedruk aardgasleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen diverse gasleidingen. Het gaat om de volgende leidingen:

- A-517;
- W-514-01;
- W-514-07;
- W-514-10.

De invloedsgebieden van de buisleidingen W-514-10 en W-514-07 reiken echter niet tot het plangebieden van deze uitwerkings(-/wijzigings)plannen en zijn derhalve niet relevant.

² SAVE, Groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM Gist B.V., projectnummer 110178 – 202763, 4 april 2011
 Uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22” en Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6”
 Toelichting
 Vastgesteld

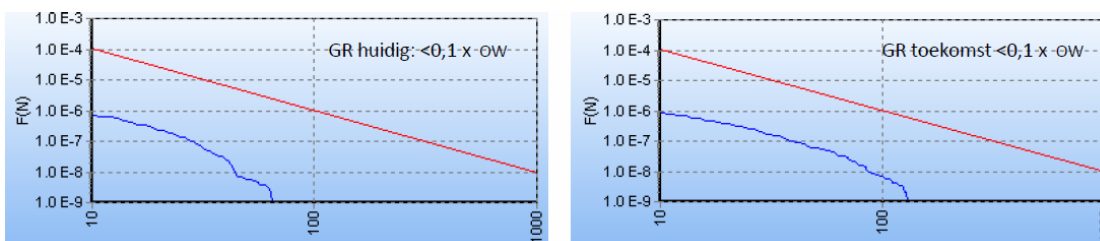


Afbeelding 4.1: ligging gasleidingen (de ligging van de plangebieden zijn zwart omkaderd)

A-517

Deze aardgasleiding heeft een werkdruk van 66,2 bar en een diameter van 762 mm. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 410 meter. Binnen dit invloedsgebied worden in deze uitwerkings(-wijzigings)plannen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Uit de berekeningen die in het kader van het moederplan zijn uitgevoerd, volgt dat het groepsrisico van de leiding toeneemt, maar lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De berekeningsresultaten zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



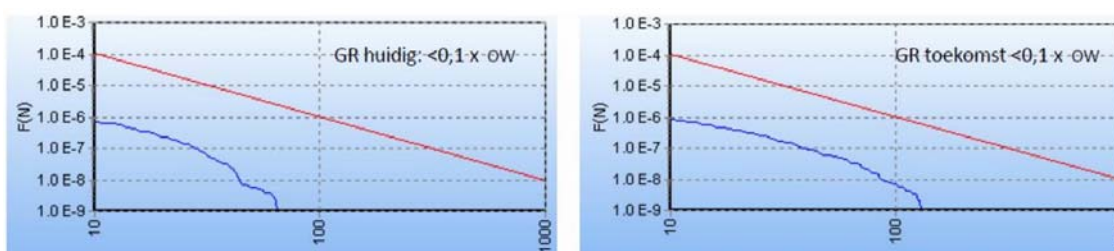
Afbeelding 4.2: Groepsrisico leiding A-517, links de 'huidige' situatie, rechts de toekomstige situatie

Omdat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan conform het Bevv volstaan worden met een 'beperkte' verantwoording. De verantwoording van het groepsrisico is reeds gegeven in het kader van de twee moederplannen.

W-514-01

Deze aardgasleiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 329.90 mm. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour buiten de belemmeringenstrook. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 160 meter. Binnen dit invloedsgebied worden in deze uitwerkings(-/wijzigings)plannen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Uit de berekeningen die in het kader van de moederplannen zijn uitgevoerd, volgt dat het groepsrisico van de leiding toeneemt, maar lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De berekeningsresultaten zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 4.3: Groepsrisico leiding W-514, links de 'huidige' situatie, rechts de toekomstige situatie

Omdat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan conform het Bevv volstaan worden met een 'beperkte' verantwoording. De verantwoording van het groepsrisico is reeds gegeven in het kader van de moederplannen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

De voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen voorzien gevoelige functies binnen het invloedsgebied van de buisleidingen A517 en W-514-01. Derhalve wordt hieronder ingegaan op de zelfredzaamheid van personen.

Zelfredzaamheid is het vermogen van personen om zichzelf te kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. In het geval van een fakkelbrand is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen binnen het invloedsgebied (410 meter uit het hart van de leiding) van de aardgasleiding mogelijk slachtoffer worden. Buiten het invloedsgebied is in het geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden omwonenden op de hoogte gesteld van de aanwezige aardgastransportleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen te beschikken. Tevens dient bij de inrichting van het plan in overleg met de VRH rekening te worden gehouden met voldoende bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dergelijk overleg met de VRH vindt regelmatig plaats en zal worden gecontinueerd gedurende het proces van de planvorming en het ontwerpen opdat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zullen zijn en het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. De nieuwe woongebieden worden omringd door infrastructuur en zal dan ook goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

Hulpverlening

Zoals hiervoor aangegeven vindt er in het kader van de ontwikkeling van RijswijkBuiten regelmatig overleg met de VRH plaats. Daarnaast is de VRH goed voorbereid op incidenten en heeft de mogelijke scenario's die kunnen optreden goed in het vizier. Sinds 2010 geldt geen wettelijke verplichting meer tot het opstellen van een rampenbestrijdingsplan, maar ter vervanging wordt gewerkt met de zogenaamde ABC-kaart. Deze ABC-kaart is in gezamenlijkheid samengesteld door de gemeente Delft, Rijswijk en de VRH. Het is een praktisch instrument dat relevante informatie bevat op het moment dat een incident moet worden bestreden.

Daarnaast is er het bestuurlijk vastgestelde Regionaal Crisisplan (RCP). Het is een plan voor de aanpak van incidenten, calamiteiten, rampen en crises, die een gecoördineerd optreden van hulpdiensten en de gemeenten vereisen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Enkele bedrijven in de omgeving van de plangebieden zijn positief bestemd in het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening". Deze zijn op voldoende afstand gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen.

Voor wat betreft de hinder van bestaande, buiten het plangebied van de bestemmingsplannen "Sion – 't Haantje" en "Sion – 't Haantje, eerste herziening" gelegen bedrijven, wordt verwezen naar de andere paragrafen van dit hoofdstuk (geluid, geur en externe veiligheid). Binnen de nieuwe woongebieden zijn uitsluitend beroepen en - via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders - bedrijven (uit maximaal milieucategorie 1) aan huis toegestaan. Dergelijke bedrijven worden acceptabel geacht binnen een rustige woonwijk.

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' gelden er geen belemmeringen.

4.8 Water

In het kader van de MER en de moederplannen is een waterparagraaf opgesteld. Hierin wordt het toekomstige waterhuishoudkundige systeem voor het totale gebied Sion – 't Haantje uitgebreid beschreven. Volgens het beleid van het hoogheemraadschap is het uitgangspunt dat er in RijswijkBuiten 325 m³/ha waterberging moet worden gecompenseerd. Dit komt neer op een oppervlakte van 14 hectare met 49.500 m³ berging. Het is niet de bedoeling dat de compensatie-eis van 325 m³/ha per perceel wordt opgelost, omdat er op die manier nooit een robuust en samenhangend watersysteem kan ontstaan. Het is de bedoeling om op bepaalde

plekken in RijswijkBuiten grotere waterpartijen aan te leggen waarin de totale ontwikkeling van het woon-/werkgebied wordt gecompenseerd. De hiervoor genoemde oppervlakte is dan ook opgenomen in de stedenbouwkundige uitwerking.

Binnen de voorliggende plangebieden worden mogelijk nieuwe watergangen aangelegd. Voor zover de ligging van deze watergangen nog niet definitief is, zijn deze mogelijk gemaakt binnen de eindbestemming “Woongebied - 1”.

Tot slot is in het moederplan “Sion – ‘t Haantje” de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen voor de gronden parallel aan de tijdelijke bouwweg (gelegen binnen dit plangebied). Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft onlangs een Leggerwijzigingsprocedure doorlopen, waarbij de nieuwe keringen in Sion zijn opgenomen in de “Legger Waterkeringen”. Op basis van actuele informatie en de nieuwe legger kan de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” ter plaatse komen te vervallen.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Onderzoek

In het kader van het MER en het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” is onderzoek uitgevoerd naar de aspecten ‘natuur’ en ‘ecologie’. Uit het onderzoek blijkt dat er diverse door de Flora- en faunawet beschermde soorten in RijswijkBuiten voorkomen of mogelijk kunnen voorkomen. Naast algemene beschermde soorten komen er ook verschillende juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voor. In het kader van de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen is een quickscan (met veldbezoek)³ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopte weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek werd duidelijk dat een groot deel van de woonbebouwing in en in de nabijheid van het plangebied geschikt is als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezige kassencomplexen zijn niet geschikt, vanwege het onstabiele klimaat en gebrek aan donkere (beschutte) plekken. De bomen in het plangebied zijn evenmin geschikt, door het gebrek aan holtes. Dit neemt niet weg dat wanneer de aanwezige woonbebouwing (Spieringsweteringweg 13) gesloopt wordt, er mogelijk verblijfplaatsen vernield worden, waardoor overtreding van de Flora- en faunawet ontstaat.

Om vast te kunnen stellen of er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, om welke soort(en) en hoeveel vleermuizen het gaat en in welke periode de vleermuizen gebruikmaken van de panden, is aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd⁴. Het onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Uit de inventarisaties blijkt dat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen woning aan de Spieringsweteringweg 13 in Rijswijk. Bij de sloop van deze woning zullen daarom geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast, vernield en/of verstoord worden en zullen er ook

³ Flora- en faunaonderzoek in het kader van voorgenomen nieuwbouw aan de Van Rijnweg en omgeving in RijswijkBuiten, NWC, rapportnr.: W1141/P16-077, d.d. mei 2016

⁴ Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels met een vaste verblijfsplaats aan de Spieringsweteringweg 13 in RijswijkBuiten in het kader van voorgenomen nieuwbouw, NWC, rapportnr. W1196/P16-090, d.d. oktober 2016

Uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22” en Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6”

geen individuen verstoord, verwond of gedood worden, waardoor overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde is.

De bomenrij langs de Van Rijnweg is daarnaast geschikt als vliegroute voor vleermuizen, om van hun verblijfplaatsen naar geschikt foerageergebied te vliegen en andersom. Omdat deze bomenrij in de toekomstige situatie behouden wordt, is aanvullend onderzoek niet benodigd. Binnen het plangebied is tevens geschikt foerageergebied aanwezig, maar zowel tijdens als na uitvoering van de voorgenomen plannen zal er voldoende alternatief foerageergebied aanwezig zijn. Om deze reden is er - voor wat betreft foerageergebieden - geen sprake van nadelige effecten voor vleermuizen.

Vogels met een vaste verblijfplaats

De woonbebouwing aan de Spieringsweteringweg 13 is tevens geschikt voor verblijfplaatsen van de Huismus, vanwege het met pannen bedekte dak. Huismussen kunnen onder de dakpannen geschikte ruimtes vinden om hun nest te maken. Derhalve is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vaste verblijfsplaatsen voor de huismus⁵. Het onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Bij het aanvullende onderzoek zijn geen vaste verblijfsplaatsen voor huismussen aangetroffen.

Voor de Gierzwaluw is de bebouwing niet geschikt als vaste verblijfplaats. Dit omdat de woonbebouwing in en in de nabijheid van het plangebied niet geschikt over geschikte daken (plat dak) en openingen of omdat de bebouwing waarvan het dak wel geschikt is, te laag is. De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van de Gierzwaluw kan dan ook met voldoende zekerheid uitgesloten worden.

Binnen het plangebied zijn geen nesten van vogels zonder vaste verblijfplaats aangetroffen: in geen van de bomen binnen het plangebied waren nesten aanwezig. Te kappen bomen dienen buiten het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot en met juli) gekapt/verwijderd te worden om nadelige effecten op broedende vogels te voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, dient door een ecologisch deskundige vastgesteld te worden of er broedgevallen in deze bomen aanwezig zijn. De bomen waarin broedgevallen zijn vastgesteld, mogen pas gekapt/verwijderd worden wanneer de jonge vogels van het betreffende broedgeval uitgevlogen zijn.

Watergebonden ongewervelden

De strikt beschermde Platte schijfhoren is niet aanwezig binnen het plangebied. Om deze reden is nader onderzoek of een ontheffing niet nodig.

Vissen

De strikt beschermde Kleine modderkruiper is aangetroffen in twee watergangen grenzend aan het plangebied. Omdat de betreffende watergangen niet gedempt en vermoedelijk ook niet vergraven worden, is aanvullend onderzoek niet benodigd. Indien de watergangen toch vergraven worden, dient gewerkt te worden volgens het ecologisch werkprotocol om nadelige effecten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn het wegdrijven van de vissen vlak voorafgaand aan de werkzaamheden, het werken buiten de voortplantingsperiode van de Kleine modderkruiper en het wegvangen van alle aquatische fauna voorafgaand aan de werkzaamheden.

⁵ Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels met een vaste verblijfsplaats aan de Spieringsweteringweg 13 in RijswijkBuiten in het kader van voorgenomen nieuwbouw, NWC, rapportnr. W1196/P16-090, d.d. oktober 2016

Uitwerkings-/wijzigingsplan "Sion – Deelplan 6 en 22" en Uitwerkingsplan "Sion – Deelplan 6"

*Toelichting
Vastgesteld*

Amfibieën

Aanwezigheid van de Rugstreppad kan met voldoende zekerheid uitgesloten worden door het ontbreken van geschikt voortplantingswater. Echter, door de reeds uitgevoerde grondwerkzaamheden in deelplan 22, is dit deel van het plangebied onlangs wel geschikt geraakt als leefgebied voor deze soort. Om te voorkomen dat de Rugstreppad zich hier gaat koloniseren vanuit elders, worden ondiepe plassen zo snel mogelijk gedempt, waardoor het gebied niet aantrekkelijk is als vestigingsplaats. Aanvullend onderzoek is niet benodigd.

Vaatplanten

De strikt beschermde Tongvaren is aangetroffen in het plangebied. Doordat de groeiplaats aangetast zal worden door de geplande werkzaamheden (het kassencomplex wordt in 2017 gesloopt) wordt de Flora- en faunawet overtreden. Er geldt echter een vrijstelling voor dit verbod als er aantoonbaar gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Om overtreding te voorkomen, dient de plant uitgestoken en verplaatst te worden. Hiertoe wordt te zijner tijd een ecologisch werkprotocol opgesteld, waarna het verplaatsen onder ecologische begeleiding zal plaatsvinden.

Gebiedsbescherming

Verder is geconstateerd dat de ontwikkeling van RijswijkBuiten geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden. In een straal van drie kilometer rondom de plangebieden liggen geen Natura 2000-gebieden of ander natuurgebieden die onder bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 vallen. Om deze reden is het uitvoeren van een zogenaamde habitattoets in het kader van deze wet niet nodig.

Daarnaast maken de plangebieden geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierdoor is een toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS niet nodig: als gevolg van de voorgenomen plannen gaat geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren.

4.9.2 Conclusie

In het plangebied van de uitwerkings(-/wijzigings)plannen “Sion – deelplan 6” en “Sion – Deelplan 6 en 22” zijn diverse beschermde soorten aangetroffen. Mogelijk zijn vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen en de huismus aanwezig. Hiertoe wordt momenteel aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in ieder geval vóór de vaststelling van de uitwerkings(-/wijzigings)plan in de toelichting opgenomen.

Daarnaast is de kleine modderkruiper aangetroffen in de watergangen grenzend aan beide plangebieden. Indien deze watergangen in het kader van de voorliggende ontwikkeling vergraven worden, zal gewerkt worden volgens het ecologische werkprotocol. Voor de beschermde Tongvaren wordt eveneens een ecologisch werkprotocol opgesteld, waarna het verplaatsen onder ecologische begeleiding zal plaatsvinden.

Daarnaast is de zorgplicht te allen tijde van toepassing. Om te voldoen aan het zorgvuldigheidsbeginsel uit de Flora- en faunawet, moet tijdens de werkzaamheden de zorgplicht uit artikel 2 van deze wet in acht worden genomen. Dit houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor alle plant -en diersoorten (ook de onbeschermde), voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden worden. Zo moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, een inspectie van het werkterrein (het plantsoen) uitgevoerd worden, zodat eventueel op het terrein

aanwezige dieren (zoals egels) verplaatst kunnen worden naar een locatie waar geen werkzaamheden plaatsvinden.

De plangebieden zijn niet in of nabij een Natura2000-gebied gelegen. Evenmin maken de plangebieden onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

Een aantal beleidsstukken en nota's geeft richtlijnen en kaders voor de inrichting van gebieden in relatie tot cultuurhistorie en archeologie. Te noemen zijn de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland zijn wat betreft het aspect 'cultuurhistorie' in RijswijkBuiten de structuren langs de Noordhoornsche Watering/Noordhoornseweg en de Sionsweg relevant. Deze structuren zijn gekwalificeerd als landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Diverse andere belangrijke (water-)wegen uit de Late Middeleeuwen in het gebied hadden evengoed aangegeven kunnen worden. Geen van deze elementen zijn gelegen binnen de voorliggende plangebieden.

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland heeft het gebied RijswijkBuiten wat betreft het aspect 'archeologie' een behoorlijk aantal aanduidingen c.q. waarderingen verkregen. Voor de onderhavige plangebieden is de indicatie 'redelijke tot (zeer) grote trefkans op archeologische sporen' opgenomen.

Archeologie

Het beleid van de gemeente Rijswijk is om waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk intact in hun originele positie in de bodem te bewaren. Als er geen of onvoldoende informatie over een gebied voorhanden is, wordt een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om na te gaan, of het gebied van het uitwerkings- en/of wijzigingsplan behoudenswaardige (dat wil zeggen wetenschappelijk waardevolle) archeologische resten bevat. Percelen, die behoudenswaardige resten bevatten, worden gereserveerd voor behoud of voor een archeologisch vervolgonderzoek (opgraving). Opgravingen worden uitsluitend uitgevoerd, als behoud en bescherming van de resten in hun originele positie in de bodem niet mogelijk is. Deze gedragslijn zorgt voor bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden in het gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van RijswijkBuiten als nieuwe woonwijk is de afgelopen tijd reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd en het onderzoek duurt nog steeds voort. Het archeologisch onderzoek moet zo veel mogelijk uitgevoerd worden vóór het voorbelasten en het opheffen van de percelen.

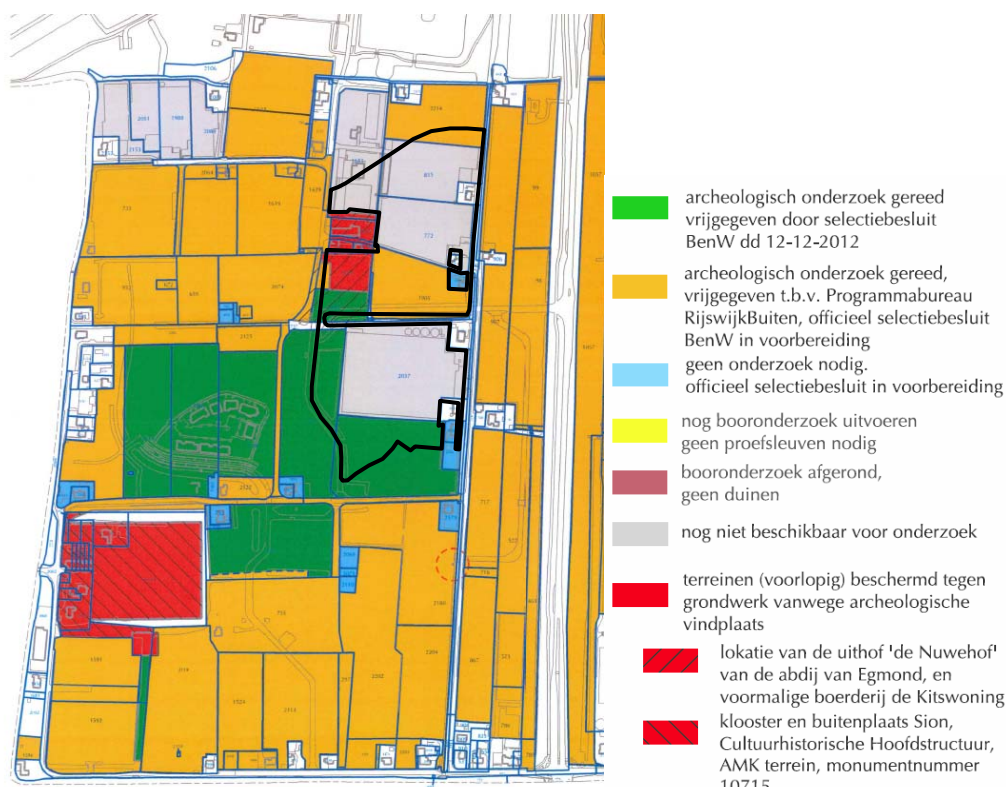
Het archeologisch veldwerk is begonnen in oktober 2010 en wordt voortgezet. Wanneer waardevolle archeologische resten redelijkerwijs in het plan ingepast kunnen worden door

wijziging van de planvorming, worden de onderzochte percelen na het vooronderzoek niet vrijgegeven, maar aangewezen voor bescherming.

De gemeente Rijswijk zal percelen binnen het gebied RijswijkBuiten vrijgeven voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden:

- ofwel na het archeologisch bureauonderzoek, als daaruit blijkt dat de kans op het voorkomen van waardevolle resten verwaarloosbaar klein is.
- ofwel na het inventariserend veldonderzoek, als blijkt dat er binnen de percelen waarschijnlijk geen waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Om de archeologische verwachting te kunnen verifiëren worden bij het veldonderzoek grondboringen en proefsleuven uitgevoerd.
- ofwel na het afronden van het archeologische vervolgonderzoek, als gebleken is dat er ter plaatse waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn, die niet behouden kunnen worden.

In grote delen van Sion is het archeologisch onderzoek inmiddels afgerond. Uit de onderzoeken blijkt dat het zuidelijke deel van deelplan 22 grotendeels is vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Hiervoor is reeds een selectiebesluit genomen. Het perceel Spieringsweteringweg 5a (voormalig kassencomplex) is inmiddels onderzocht en eveneens vrijgegeven voor verdere ontwikkeling (nog niet weergegeven in afbeelding 4.4).



Afbeelding 4.4: stand van zaken archeologisch onderzoek op 23 juni 2016 (bron: gemeente Rijswijk). Het plangebied van dit uitwerkings-/wijzigingsplan is zwart omkaderd. Rood en grijs gekleurd is het gebied dat nog is voorzien van de archeologische dubbelbestemming, behalve het inmiddels ook onderzochte en vrijgegeven voormalige kassencomplex aan de Spieringsweteringweg 5a.

Voor deelplan 6 geldt dat een groot deel van de gronden nog niet is vrijgegeven. Door de aanwezigheid van kassen en andere bebouwing heeft hier nog geen archeologisch onderzoek kunnen plaatsvinden. Vooral nog zijn deze gronden daarom voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Deze dubbelbestemming geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.11 Geur

Rond RijswijkBuiten liggen (potentiële) geurbronnen: lood fabriek Uzimet, de AWZI Harnaschpolder, BPRC en DSM. In het kader van het MER en het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje” is onderzoek naar geur uitgevoerd. Voor de drie deellooties is alleen DSM relevant; de 1 ge/m³-contour van DSM valt over bijna het gehele te ontwikkelen gebied. Op basis van hedonische waarde, hinderonderzoeken en geurklachten is gemotiveerd waarom deze situatie acceptabel is.

Verder worden er in RijswijkBuiten geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt uit hogere milieucategorieën (en grotere kans op geuremissie). Geuroverlast, veroorzaakt door toekomstige bedrijven, is hierdoor uitgesloten.

4.12 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten is ‘duurzaamheid’ een leidend principe. Het is onder meer een streven om van RijswijkBuiten een CO₂-arme wijk te maken. Een ander onderdeel van een duurzame wijk is om deze leefbaar en veilig te maken. Monitoring van duurzaamheidsaspecten tijdens het planproces vindt onder meer plaats door het toepassen van het model “DuurzaamheidsProfiel op Locatie” (DPL). Met deze methode verkrijgt de wijk op vijftieng duurzamsheidsaspecten een rapportcijfer, waarop tijdens de verdere planvorming en uitvoering getoetst wordt.

In de regels van de uit te werken bestemmingen binnen de geldende bestemmingsplannen “Sion – 't Haantje” en “Sion – 't Haantje, eerste herziening” is bepaald, dat een DPL voor elk van de afzonderlijke deelgebieden van RijswijkBuiten zal worden opgesteld, zodat duurzaamheid steeds bespreekbaar wordt gemaakt voor de verschillende doelgroepen, voortdurend getoetst wordt en de motor vormt voor integrale kwaliteitsverbetering van de wijk. Daarbij wordt een DPL-score van minimaal 7 nagestreefd (toetsdatum 2011).

Voor het eerste deelgebied van RijswijkBuiten, Sion, is een DPL opgesteld⁶. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde score over de 20 gemeten aspecten, een 7 bedraagt. De waarderingen van de afzonderlijke aspecten staan in de tabel in de DPL-rapportage opgenomen. Voldaan wordt dus aan de DPL-eis uit de uit te werken bestemming. Het DPL voor Sion van november 2011 is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

4.13 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij de plangebieden aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

⁶ Programmabureau Rijswijk-Zuid, *Duurzaamheidsprofiel locatie Sion – Rijswijk, DPL-meting november 2011*
Uitwerkings-/wijzigingsplan “Sion – Deelplan 6 en 22” en Uitwerkingsplan “Sion – Deelplan 6”
Toelichting
Vastgesteld

In de plangebieden bevinden zich geen planologisch relevante kabels, leidingen of andere belemmeringen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de geldende bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” is uitvoerig stilgestaan bij inspraakreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. De voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen passen binnen de uitwerkings- en wijzigingsregels uit de voornoemde bestemmingsplannen.

Evenwel zijn de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage gelegd. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

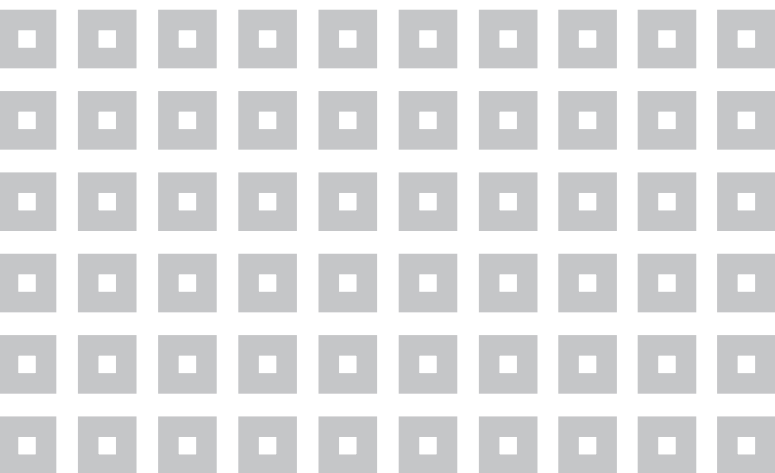
5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De gronden van de voorliggende uitwerkings(-/wijzigings)plannen zijn geheel in eigendom bij de gemeente Rijswijk. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen of het kostenverhaal anderszins te verzekeren.

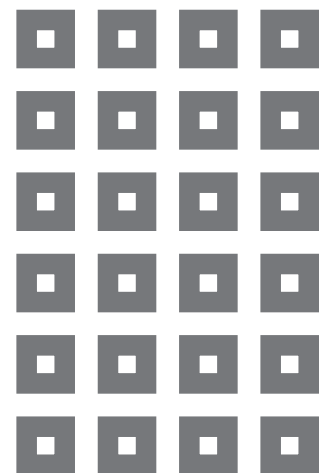
Bij de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” (de moederplannen) zijn exploitatieplannen opgesteld. Hierin is een grondexploitatie opgenomen die is opgebouwd uit de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de (her)inrichting van het gebied.

Uit de meest actuele grondexploitatie blijkt dat het plan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”, dus met inbegrip van de thans voorliggende plangebieden, economisch uitvoerbaar kan worden geacht.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69