

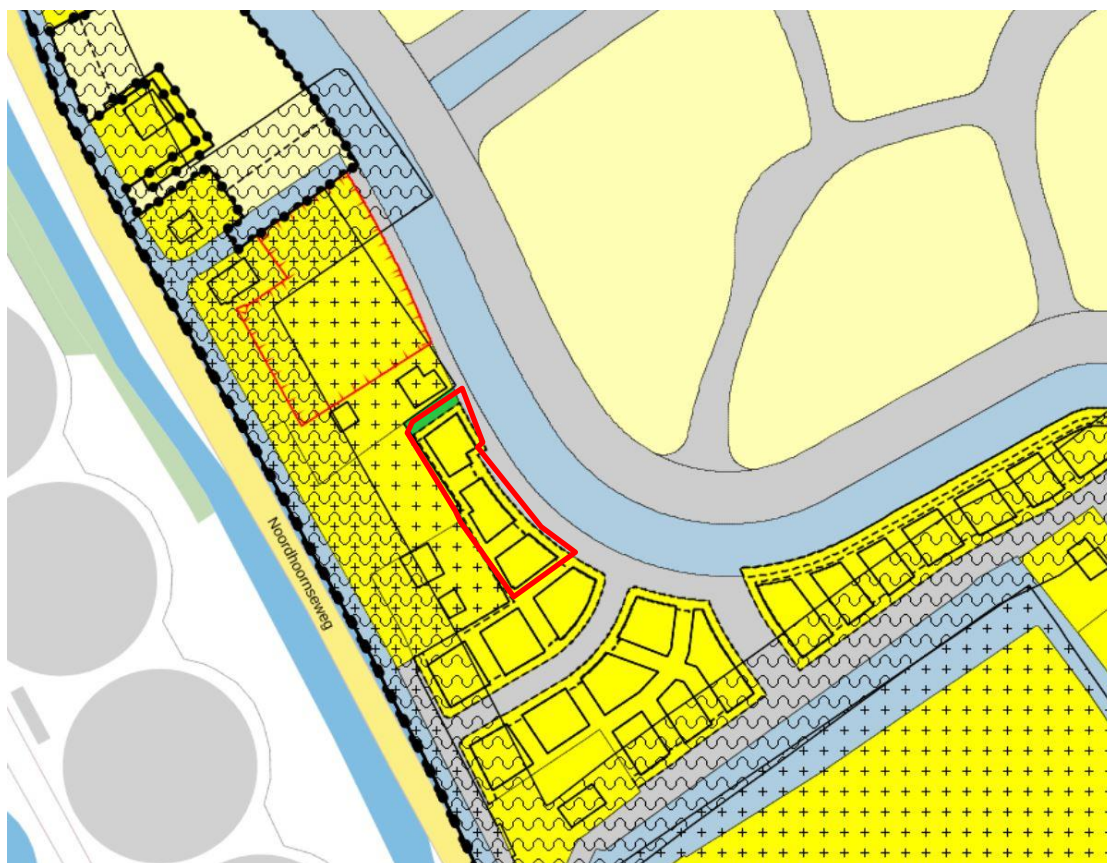
TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	1
2	Beschrijving plangebied	3
2.1	Het plan RijswijkBuiten	3
2.2	Sion – Deelplan 12 fase 2 en 3	3
3	Wettelijk kader en beleidskader	7
3.1	Het wijzigingsplan als deel van het bestemmingsplan	7
3.2.	Procedurele aspecten	7
4	Omgevingsaspecten	9
4.1	Algemeen	9
4.2.	Milieueffectrapportage	9
4.3	Luchtkwaliteit	9
4.4	Geluid	10
4.5	Bodem	11
4.6	Externe veiligheid	11
4.7	Bedrijven en milieuzonering	12
4.8	Water	13
4.9	Natuur en ecologie	13
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.11	Geur	15
4.12	Duurzaamheid	16
4.13	Overige aspecten	16
5	Uitvoerbaarheid	17
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.2	Economische uitvoerbaarheid	17

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Artikel 17 en 33 uit de regels van het vigerende bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”
- Bijlage 2: KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ‘Sion – Deelplan 12 fase 4 (Rijswijk)’, d.d. 13 juni 2018
- Bijlage 3: Nota van Zienswijzen, wijzigingsplan “Sion - Deelplan 12 fase 4”, d.d. 8 november 2018



Afbeelding 1.1: begrenzing plangebied ten opzichte van de verbeelding van het moederplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening"



Afbeelding 1.2: globale ligging en begrenzing plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het zuiden van Rijswijk wordt een groot woon-/werkgebied ontwikkeld: RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid). Hiertoe is in september 2011 het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” vastgesteld, dat op 27 november 2013 onherroepelijk in werking is getreden. Inmiddels zijn een eerste en tweede herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan dat nu geldt is het plan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 december 2016. Op 6 maart 2018 is een herstelbesluit ten aanzien van dit bestemmingsplan genomen door de gemeenteraad, waarmee enkele door de Raad van State geconstateerde omissies in het plan zijn hersteld. Dit herstelde plan ligt thans voor de beroepstermijn ter inzage en is derhalve nog niet onherroepelijk. Ter plaatse van de locatie van het onderhavige wijzigingsplan spelen evenwel vanuit de eerdere beroepsperiode geen beroepszaken, en er zijn met het herstelbesluit geen wijzigingen doorgevoerd, waardoor het niet aannemelijk is dat de regeling ter plaatse nog zal wijzigen. In dit wijzigingsplan wordt er dan ook vanuit gegaan dat het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” het ter plaatse geldende bestemmingsplan is.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op deelplan 12, fase 4 van Sion. Het gaat om de kavels 18, 19 en 20 in deze zone.

Het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” (hierna: het moederplan) bevat in artikel 17.7 (bestemming “Wonen - 2”) sub b de volgende wijzigingsbevoegdheid: “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het vergroten van het aantal toegestane woningen, uitsluitend op gronden waar op grond van lid 17.2.1 sub c per perceel maximaal één woning is toegestaan; waarbij alsdan per perceel maximaal twee twee-onder-één-kapwoningen zijn toegestaan”. Aan deze bevoegdheid wordt met onderhavig plan toepassing gegeven voor de kavels 18 en 19. Op kavel 20 is één vrijstaande woning voorzien. Hiervoor dient enkel de groenstrook aan de voor- en zijkant aangepast te worden. Dit zal worden geregeld middels toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel 33 sub a van het moederplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het wijzigingsplan “Sion - Deelplan 12 fase 4” is gelegen aan de zuidzijde van de kern Rijswijk, binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied RijswijkBuiten. Het plangebied wordt globaal begrensd door het overige woongebied aan het Rijshout aan de noordzijde, het Rijshout met daaraan de watergang en aan de overkant de Laan van Sion aan de oostzijde, kavel 17 aan het Rijshout aan de zuidzijde en de woon- en bedrijfsbebouwing gelegen aan de Sionsweg aan de westzijde. Op afbeelding 1.1, 1.2 en 1.3 is de globale ligging van het plangebied van dit wijzigingsplan weergegeven.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Sion - Deelplan 12 fase 4” hoort bij het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” en bestaat 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.



Afbeelding 1.3: structurenkaart van RijswijkBuiten, waarbij de plangrens van dit wijzigingsplan rood is omkaderd.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Het plan RijswijkBuiten

Rijswijk-Zuid, een gebied van 240 hectare, fungeerde voorheen als ‘bufferzone’ tussen Rijswijk en Delft. Het gebied werd gekenmerkt door glastuinbouw, volkstuinen en weidegronden. Daarnaast waren diverse (tuinders)woningen aanwezig en kleinschalige bedrijvigheid.

Rijswijk-Zuid wordt getransformeerd naar een woon-/werkgebied, “RijswijkBuiten”, 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.

2.2 Sion – Deelplan 12 fase 4

2.2.1 Bestaande situatie

In RijswijkBuiten bevonden zich voorheen diverse kassencomplexen, (tuinders)woningen, (kleinschalige) bedrijven en volkstuinen. Deze zijn de afgelopen jaren grotendeels gesloopt en/of verplaatst, waarna de gronden zijn voorbelast. Sion kenmerkt zich door zijn geschiedenis van het kloostercomplex en met name de daarop volgende buitenplaats. Alle vroege bebouwing is inmiddels verdwenen, echter enkele bouwwerken, watergangen en verkaveling herinneren nog aan de rijke historie van dit gebied. In het plangebied is thans geen bebouwing meer aanwezig. Rondom het plangebied bevinden zich oudere bebouwing en nieuwe woningen.

In het moederplan (zie afbeelding 1.1.) zijn aan het plangebied drie bouwvlakken ingetekend met specifieke bouwaanduidingen. Aan de voorzijde van de bouwvlakken (=oostzijde) is de aanduiding ‘tuin’ opgenomen, waar de gronden uitsluitend bestemd zijn voor een tuin (waarbinnen bestaand oppervlaktewater ook is toegestaan). Aan de achterzijde van de percelen (=westzijde) is de aanduiding ‘waterberging’ opgenomen, waar uitsluitend waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

2.2.2 Toekomstige situatie

Deelplan 12 maakt deel uit van het toekomstige woongebied Sion, gelegen ten westen van de Prinses Beatrixlaan. Sion is het eerste deelgebied waar is gestart met de ontwikkeling van RijswijkBuiten. De cultuurhistorische elementen zoals hierboven beschreven zijn gebruikt als unieke aanknopingspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp van Sion, maar ook voor het meegeven van specifieke identiteiten aan deelwijken en buurten. Uitgangspunt voor de bebouwing is dat deze uitgevoerd dient te worden in duurzame materialen, waarbij variatie in kleur- en materiaalgebruik per deelgebied wenselijk is. In deelplan 12 zijn grondgebonden woningen voorzien, in de vorm van één vrijstaande woning op kavel 20 en twee twee-onder-één-kapwoningen op de kavels 18 en 19. In afbeelding 2.1 is de ligging van de kavels 18, 19 en 20 weergegeven.



Afbeelding 2.1: ligging van de kavels 18, 19 en 20

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de wegen Rijsenhout/Gele Lis op de Laan van Sion. De Laan van Sion takt via het Terras van Sion aan op de Prinses Beatrixlaan. Via de Prinses Beatrixlaan zijn Delft, Rijswijk, Den Haag en de Rijksweg A4 snel te bereiken.

Parkeren

Op grond van de regels uit het moederplan dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan moet worden aan de geldende gemeentelijke parkeernota (of diens opvolger). In casu betreft dit de 'Nota Parkeernormen gemeente Rijswijk', die op 8 februari 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op grond daarvan dient parkeren zoveel mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is kan parkeren in de openbare ruimte plaatsvinden, desgewenst in geclusterde parkeervoorzieningen. Voor middendure koopwoningen geldt een norm van 1,9 pp/woning en voor dure koopwoningen geldt een norm van 2,0 pp/woning. Deze normen zijn exclusief de benodigde reservecapaciteit van 0,2 per woning. Deze reservecapaciteit zal ingevuld worden door de parkeerplaatsen in de Gele Lis en Laan van Sion.

2.2.3 Juridische regeling

Wijzigingen

Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 17.7 sub b uit het moederplan “Sion – ‘t Haantje, tweede herziening” voor de kavels 18 en 19 waar twee twee-onder-één-kapwoningen zijn voorzien. Voor kavel 20 wordt toepassing gegeven aan de algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel 33 sub a. Dit omdat de groenstrook aan de voor- en zijkant moet worden aangepast.

De wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 17.7 sub b luidt als volgt: “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het vergroten van het aantal toegestane woningen, uitsluitend op gronden waar op grond van lid 17.2.1 sub c per perceel maximaal één woning is toegestaan; waarbij alsdan per perceel maximaal twee twee-onder-één-kapwoningen zijn toegestaan”.

De wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 33 sub a luidt als volgt: “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op: a. het aanpassen van de onderlinge begrenzing tussen bestemmingen voor geringe afwijkingen van een weg, groenstrook of terrein, indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, met dien verstande, dat de aanpassing van de bestemmingsgrens niet meer mag bedragen dan 10 m”.

Artikel 17 en artikel 33 uit de regels van het moederplan zijn volledigheidshalve als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Hierna worden de 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 het plan “Sion – ‘t Haantje, tweede herziening” zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht.

Opgenomen bestemmingen en aanduidingen

De volgende bestemming met aanduidingen is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Wonen - 2

Voor de toekomstige woningen is de bestemming ‘Wonen – 2’ opgenomen. De bestemming is in principe één op één overgenomen uit het moederplan, behalve voor wat betreft het aantal wooneenheden en de situering van de bouwvlakken en aanduidingsvlakken op de verbeelding. Ook zijn de niet-relevante bepalingen uit de regels in dit artikel verwijderd (zoals de aanduiding ‘oever’, die hier niet voorkomt, en de wijzigingsbevoegdheid in dit artikel, die in het wijzigingsplan niet opnieuw kan terugkomen). Binnen deze bestemming zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is het maximum aantal woningen bepaald. Ter plaatse van de funtieaanduiding ‘tuin’ is uitsluitend een tuin toegestaan. De minimale en maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding met een aanduiding weergegeven. Dit geldt eveneens voor het aantal graden van de dakhelling. De aanduiding ‘waterberging’ is opgenomen om aan te geven waar de gronden uitsluitend bestemd zijn voor waterberging. Deze aanduiding is niet geheel één op één overgenomen uit het moederplan. De aanduiding ‘waterberging’ is langs de rand van het plangebied doorgetrokken tot de noordoostelijke plangrens, conform de feitelijke aanwezige waterberging. In de waterparagraaf wordt hier nader (inhoudelijk) op in gegaan. Deze wijziging valt onder de algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel 33 sub a.

Bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, tweede herziening” – wijzigingsplan “Sion - Deelplan 12 fase 4”

Toelichting

Vastgesteld, 20 november 2018

Geometrische plaatsbepaling van dit wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een BGT-ondergrond (Basisregistratie Grootchalige Topografie) en geven door middel van lijnen en arceringen, aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het wijzigingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij wijzigingen dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. De wijziging vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar treedt in de plaats van (een deel van) de wijzigingsbevoegdheid. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”.

Omdat in de toelichting van het plan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit wijzigingsplan kortheidshalve verwezen. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en het Programma Ruimte – is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

De overige regels van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” zijn ook op het wijzigingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het wijzigingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het wijzigingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hetzelfde geldt voor dit wijzigingsplan. Het voorliggende wijzigingsplan wordt beschouwd 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 een wijzigingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 4 Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Er is 1 zienswijze ingediend. In bijlage 3 ‘Nota van Zienswijzen, wijzigingsplan “Sion - Deelplan 12 fase 4”, d.d. 8 november 2018’ is deze zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging geschiedt langs elektronische weg. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de wijziging: ze stellen het wijzigingsplan ongewijzigd vast.

Tegen het vastgestelde plan staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS begint op de dag nadat het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van de voorgaande planologische plannen zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit wijzigingsplan 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 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.

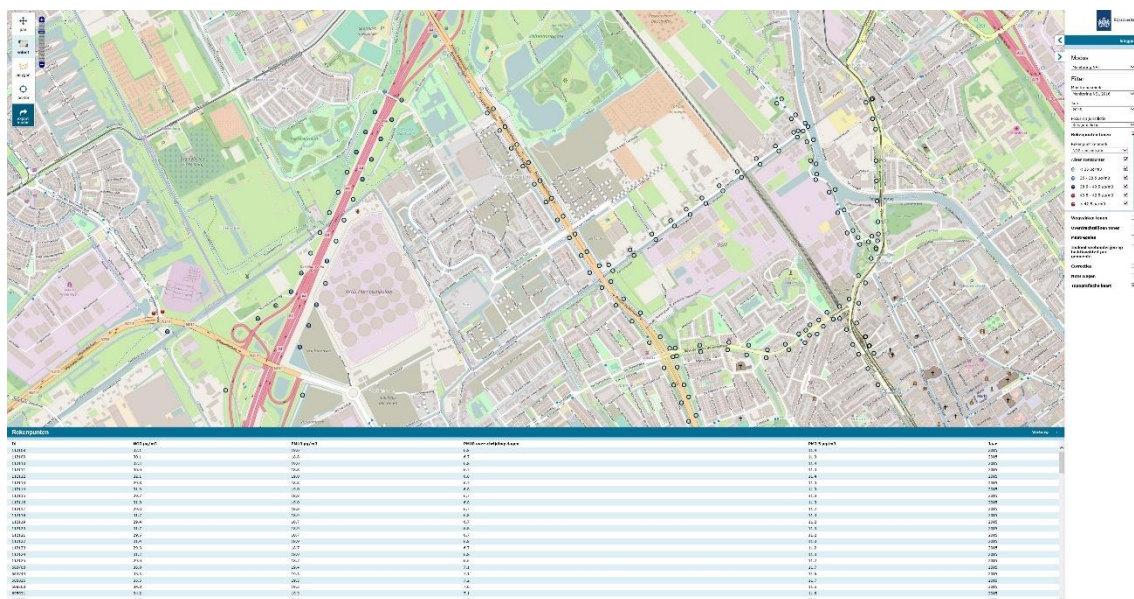
4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is niet van toepassing voor een wijzigingsplan (artikel 3.6 Wro). In artikel 5.16 van de Wet luchtkwaliteit is aangegeven wanneer voor een ontwikkeling een onderzoek naar luchtkwaliteit benodigd is. Artikel 3.6 van de Wro is hierin niet opgenomen, waardoor het aspect luchtkwaliteit niet onderzocht hoeft te worden. De reden hiervoor is dat in het moederplan het aspect luchtkwaliteit is afgehandeld, waarbij rekening is gehouden met de voorgenomen ontwikkeling uit dit wijzigingsplan.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” wel aanvullend 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 te wijzigen woonbestemming geen overschrijdingen van de grenswaarde optreden. De onderstaande uitsnede van de NSL-monitoringstool (afbeelding 4.1) bevestigt dit. In de betreffende uitsnede zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit dan ook niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het onderhavige wijzigingsplan.



Afbeelding 4.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool).

4.4 Geluid

In het kader van het MER is uitgebreid onderzoek gedaan naar de akoestische situatie in RijswijkBuiten. Dat onderzoek heeft globaal betrekking gehad op de situatie die in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is vastgelegd.

Het voorliggende plan heeft betrekking op deelplan 12 fase 4 binnen Sion. De geprojecteerde woningen binnen dit gebied zijn geluidgevoelig en liggen in de onderzoekszone van de Laan van Sion. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast ook beoordeeld of het verkeer op de Rijksweg A4 leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Voor zover de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden wordt op basis van de verkaveling beoordeeld of sprake is van een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte. Eveneens wordt aandacht besteed aan de plandrempels (Lden en Lnight) vanuit het Actieplan Geluid Rijswijk.

In het kader van dit plan is aanvullend akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï¹ uitgevoerd om te beoordelen of in het kader van de Wet geluidhinder de voorkeurswaarde wordt overschreden en een hogere waarde-procedure noodzakelijk is. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

De locaties van dit uitwerkingsplan zijn niet gelegen in de zone van een gezoneerd industrieterrein. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar industrielawaai niet aan de orde.

Onderzoek en conclusie

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A4 en de Laan van Sion. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde treedt alleen op als gevolg van wegverkeer op de Rijksweg A4. Verder is in het rapport geconcludeerd dat verdergaande maatregelen op of langs de Rijksweg A4 financieel niet doelmatig zijn. Daarom zijn hogere

¹ KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ‘Sion – Deelplan 12 fase 4 (Rijswijk)’, d.d. 13 juni 2018
Bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” – wijzigingsplan “Sion - Deelplan 12 fase 4”
Toelichting
Vastgesteld, 20 november 2018

waarden noodzakelijk. Uit het onderzoek blijkt verder dat de woningen voldoen aan de voorwaarden uit het (concept) hogere waarden beleid. Bij elk van de woningen is sprake van een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is voor het beoogd gebruik. De afgelopen jaren heeft de gemeente Rijswijk diverse percelen in eigendom verkregen in het te ontwikkelen gebied. Uitgangspunt bij de aankoop van een perceel is dat ofwel is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik, ofwel geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

De bodemkwaliteit van in eigendom verkregen percelen alsmede van percelen die reeds tot het eigendom van de gemeente behoorden, is vastgesteld door middel van bodemonderzoeken. Op basis van deze onderzoeken en saneringswerkzaamheden kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de gronden binnen het plangebied geschikt is voor het beoogd gebruik. Omdat er binnen het plangebied veel grondverzet plaatsvindt vanwege het bouw- en woonrijp maken van gronden wordt er voorafgaand aan de verkoop van gronden, ter verificatie van de bodemkwaliteit, een zogenaamd opleveringsonderzoek gedaan conform NEN 5740. Op basis van dit onderzoek kan worden aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek kan tevens dienst doen als bijlage bij aan te vragen omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen in sommige gevallen de verplichting om het GR bestuurlijk te verantwoorden.

4.6.2 Onderzoek

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de realisatie van maximaal vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dat zijn er twee meer dan in het moederplan. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

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

In het moederplan zijn deze risicobronnen uitgebreid behandeld. De conclusie is dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen opwerpt voor de ontwikkeling van het gebied. Korthedshalve wordt verwezen naar (de toelichting op) het moederplan.

Advies Veiligheidsregio Haaglanden

De omvang van het project is dusdanig klein dat deze buiten de categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (zoals verwoord in de memo van de Veiligheidsregio Haaglanden d.d. 20 januari 2015) valt waarvoor door de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) een specifiek advies opgesteld wordt.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk.

Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.7.2 Onderzoek

Direct ten westen van dit wijzigingsplan is het bedrijventerrein 'Harnaschpolder – Noord' gelegen. De aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein, vrijwel direct grenzend aan het plangebied, beschikken over een milieucategorie variërend van categorie 2 tot maximaal categorie 4.1 voor de afvalwaterzuivering.

In het moederplan was ter plaatse van het onderhavige plangebied reeds een eindbestemming voor wonen opgenomen. Dit wijzigingsplan wijzigt slechts de situering van de bouwvlakken enigszins en voegt per saldo twee extra woningen toe. Hierdoor houdt de in het moederplan gegeven motivering stand.

Omdat de bestaande woningen langs de Noordhoornseweg en de Sionsweg op een kortere afstand zijn gelegen dan de nieuwe woningen in het wijzigingsgebied, zijn de nieuwe woningen niet belemmerend voor de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Harnaschpolder – Noord omdat de bestaande woningen al 'beperkingen' opleggen aan de bedrijvigheid.

Daarnaast is voor het aspect geurhinder van de afvalwaterzuivering de geurzone gelegen binnen de afvalwaterzuivering. Het aspect 'geur' van de afvalwaterzuivering is in het plan "Sion – 't Haantje" uitgebreid behandeld en gebleken is dat er geen belemmeringen zijn.

Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" – wijzigingsplan "Sion - Deelplan 12 fase 4"

Toelichting

Vastgesteld, 20 november 2018

4.8 Water

In het kader van de MER en het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” en de daarop volgende eerste en tweede herziening is een waterparagraaf opgesteld. Hierin wordt het toekomstige watersysteem voor het plangebied uitgebreid beschreven. Conform het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland is het uitgangspunt dat er in RijswijkBuiten 325 m³/ha waterberging benodigd is (ABC-norm). Het is niet de bedoeling dat de compensatie-eis van 325 m³/ha per perceel wordt opgelost omdat op die manier nooit een robuust en samenhangend watersysteem kan ontstaan. Voor Sion en ’t Haantje zijn aparte waterhuishoudingsplannen opgesteld en per deelgebied gelden andere afspraken. Voor wat betreft te realiseren wateroppervlak worden de deelgebieden apart bekeken hoewel de deelgebieden met elkaar in verbinding staan en er sprake is van één watersysteem.

Langs de randen van het plangebied ligt in de bestaande situatie een waterberging die afwatert op de watergang ten noordoosten van het plangebied. Deze blijft behouden en blijft aangeduid als ‘waterberging’. Daarbij is de aanduiding ‘waterberging’ in dit wijzigingsplan iets verruimd ten opzichte van het moederplan. Dit wordt gedaan door de aanduiding langs de rand van het plangebied tot de noordoostelijke plangrens door te trekken. Deze verandering was nodig om in juridische zin de ligging van de waterberging te borgen. In het moederplan was hier namelijk een bestemming “Groen” opgenomen, welke gronden in eigendom waren van de gemeente. Thans worden deze gronden bestemd als “Wonen” aangezien ze zullen worden uitgegeven ten behoeve van de woonkavels. Daarom is de aanduiding ter plaatse verruimd (conform de huidige, feitelijke ligging van de waterberging).

4.9 Natuur en ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Binnen een afstand van 3 kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Met betrekking tot gebiedsbescherming vormt de voorgenomen ontwikkeling dan ook geen belemmering.

Soortenbescherming

In het moederplan is, in het kader van het MER, uitgebreid onderzoek gedaan naar het aspect flora en fauna. Hieruit blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Met onderhavig wijzigingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt of bestaande bebouwing wegbestemd ten opzichte van het moederplan “Sion - ’t Haantje, tweede herziening”. Per saldo worden slechts twee extra woningen mogelijk gemaakt en worden de opgenomen bouwvlakken iets gewijzigd. Tevens is geen bestaande bebouwing in het plangebied aanwezig die gesloopt dient te worden en worden er ook geen watergangen gedempt. De planologische situatie uit het moederplan verslechtert derhalve niet en gelet hierop vormt het onderdeel ‘natuur en ecologie’ geen belemmering ten aanzien van voorliggend plan.

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 Erfgoedwet.

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 Noordhoornse Watering/Noordhoornseweg en de Sionsweg/'t Haantje relevant. Deze structuren zijn gekwalificeerd als landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Het voorliggende wijzigingsplan leidt echter niet tot een aantasting van deze waardevolle landschappelijke lijnen.

Diverse andere belangrijke (water-)wegen uit de Late Middeleeuwen in RijswijkBuiten hadden evengoed aangegeven kunnen worden. Geen van deze elementen is gelegen binnen het voorliggende plangebied.

Archeologie

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 het onderhavige plangebied is de indicatie 'redelijk tot hoge trefkans op archeologische sporen' opgenomen.

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 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 ophogen 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.

Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" – wijzigingsplan "Sion - Deelplan 12 fase 4"

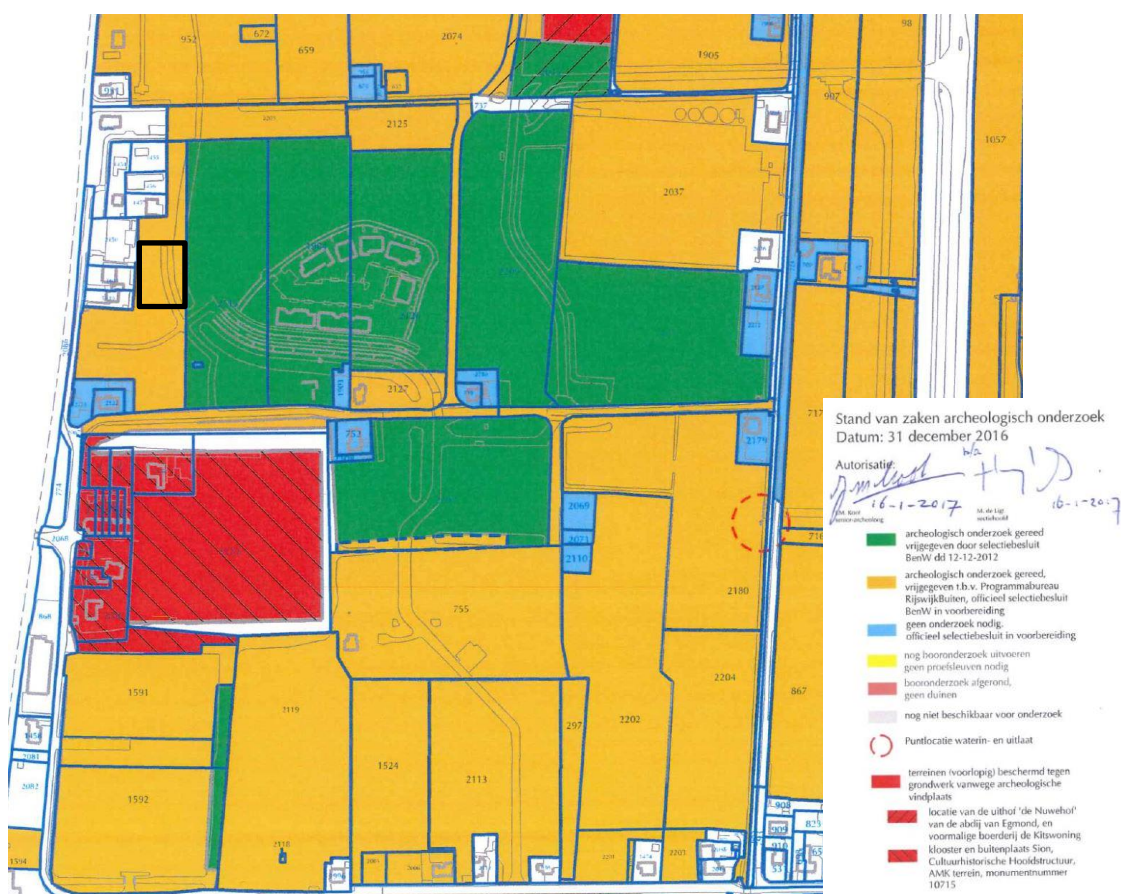
Toelichting

Vastgesteld, 20 november 2018

- 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 en 't Haantje is het archeologisch onderzoek inmiddels afgerond (zie afbeelding 4.2.). Voor zover de gronden nog niet zijn vrijgegeven is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen. Deze dubbelbestemming geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

Binnen voorliggend plangebied heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden en zijn de gronden vrijgegeven. In het moederplan is dan ook geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen ter plaatse van de gronden. Het aspect 'archeologie' werpt geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.



Afbeelding 4.2: stand van zaken archeologisch onderzoek per 1 januari 2017 (bron: gemeente Rijswijk). Het plangebied van dit wijzigingsplan is zwart omkaderd.

4.11 Geur

Rond RijswijkBuiten liggen (potentiële) geurbronnen: loodfabriek Uzimet, de AWZI Harnaschpolder, BPRC en DSM. In het kader van het MER en het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" en de daarop volgende herzieningen is onderzoek naar geur uitgevoerd. In het geldende bestemmingsplan 'Sion – 't Haantje, tweede herziening' is voor de 5 ge/m³-geurcontour de aanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen. Deze valt niet over het wijzigingsgebied. De 1 ge/m³-contour van DSM overlapt daarentegen vrijwel het gehele gebied van RijswijkBuiten. Op basis van hedonische waarde, hinderonderzoeken en geurklachten is in de genoemde

bestemmingsplannen gemotiveerd waarom deze situatie acceptabel is. Verder worden er in RijswijkBuiten – en dus ook in dit wijzigingsplan – 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 vijftientig duurzaamheidsaspecten een rapportcijfer, waarop tijdens de verdere planvorming en uitvoering getoetst wordt.

In de regels van de uit te werken bestemmingen binnen het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" en de daarop volgende herzieningen 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 deelgebied Sion is een DPL opgesteld. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde score over de 20 gemeten aspecten, een 7,06 – 7,13 bedraagt. De waarderingen van de afzonderlijke aspecten staan in de tabel in de DPL-rapportage opgenomen. Voldaan wordt dus aan de DPL-eis. De wijziging die het onderhavige wijzigingsplan mogelijk maakt, beïnvloedt deze waarden niet aangezien het om slechts marginale wijzigingen gaat ten opzichte van de totale ontwikkeling van Sion. Het DPL voor Sion van 20 augustus 2012 is opgenomen als bijlage 1 bij het moederplan.

4.13 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied 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.

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, leidingen of andere belemmeringen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje” en de daarop volgende herzieningen is uitvoerig stilgestaan bij inspraak-, overlegreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Het wijzigingsplan past binnen het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is voor de voorgenomen wijziging.

Evenwel is dit wijzigingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage gelegd. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in bijlage 3 ‘Nota van Zienswijzen, wijzigingsplan “Sion - Deelplan 12 fase 4”, d.d. 8 november 2018’. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het uitwerkingsplan aan te passen. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant planfiguur dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in de toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Alle gronden die deel uitmaken van het onderhavige plangebied van het wijzigingsplan zijn in eigendom van de gemeente.

Het onderhavige wijzigingsplan wordt geheel conform de wijzigingsbevoegdheden uit het thans vigerende bestemmingsplan en het daarbij behorende exploitatieplan opgesteld (bestemmingsplan Sion – ’t Haantje, tweede herziening). Er vindt thans geen wijziging plaats in de bestaande eigendomsverhoudingen, zoals gemotiveerd ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het daarbij behorende exploitatieplan.

Gezien het ongewijzigd in stand blijven van de bestaande eigendomsverhoudingen dient geconcludeerd te worden dat een (gelijktijdige) herziening van het thans vigerende exploitatieplan achterwege kan blijven.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid en haalbaarheid geborgd geacht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:
Artikel 17 en 33 uit de regels van het vigerende
bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”

Bijlage 2:
KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek
wegverkeerslawaaï 'Sion – Deelplan 12 fase 4
(Rijswijk)', d.d. 13 juni 2018

Bijlage 3:
Nota van Zienswijzen, wijzigingsplan “Sion - Deelplan 12
fase 4”, d.d. 8 november 2018

REGELS

VERBEELDING