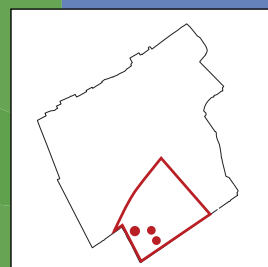


# Sion - 't Haantje

## “Uitwerkingsplan Deelplan 4, 5 en 20”

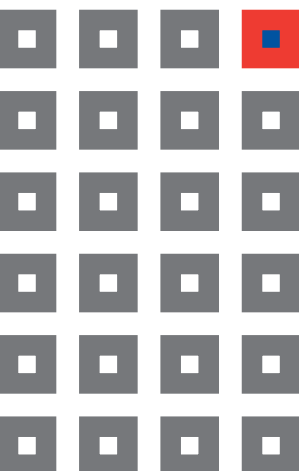




# Gemeente Rijswijk

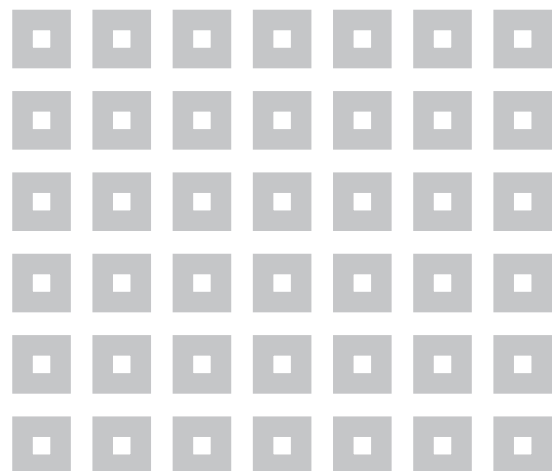
## Bestemmingsplan "Sion - 't Haantje" - Uitwerkingsplan "Deelplan 4, 5 en 20"

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



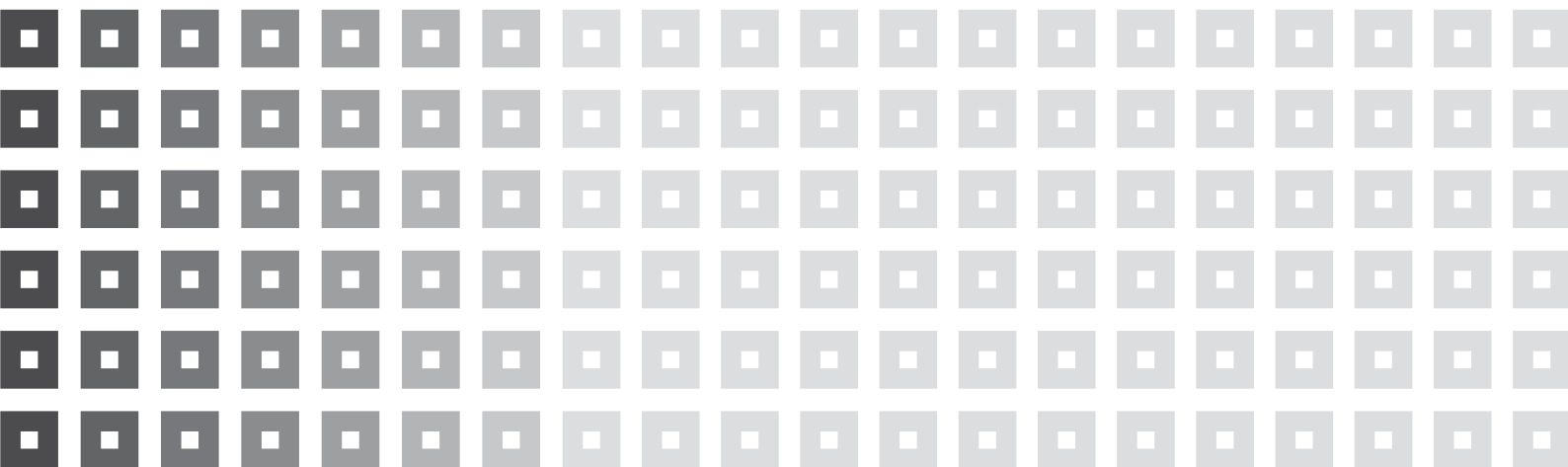
werknummer: 318.409.10  
datum: 19 augustus 2014  
bestand: J:\318\409\10\3.Projectresultaat\c. vaststelling

### Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept-ontwerp	1 mei 2014
Ontwerp	22 mei 2014
<i>Ter inzage legging</i>	6 juni 2014 - 17 juli 2014
Vaststelling	19 augustus

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam







## Inhoudsopgave van de toelichting

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	3
<b>2</b>	<b>Beschrijving plangebied</b>	<b>5</b>
2.1	Het plan RijswijkBuiten	5
2.2	Deelplan 4, 5 en 20	6
<b>3</b>	<b>Wettelijk kader en beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	13
3.2.	Procedurele aspecten	13
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Algemeen	15
4.2.	Milieueffectrapportage	15
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Geluid	15
4.5	Bodem	15
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Bedrijven en milieuzonering	17
4.8	Water	20
4.9	Natuur en ecologie	20
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.11	Geur	24
4.12	Duurzaamheid	24
4.13	Overige aspecten	25
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27

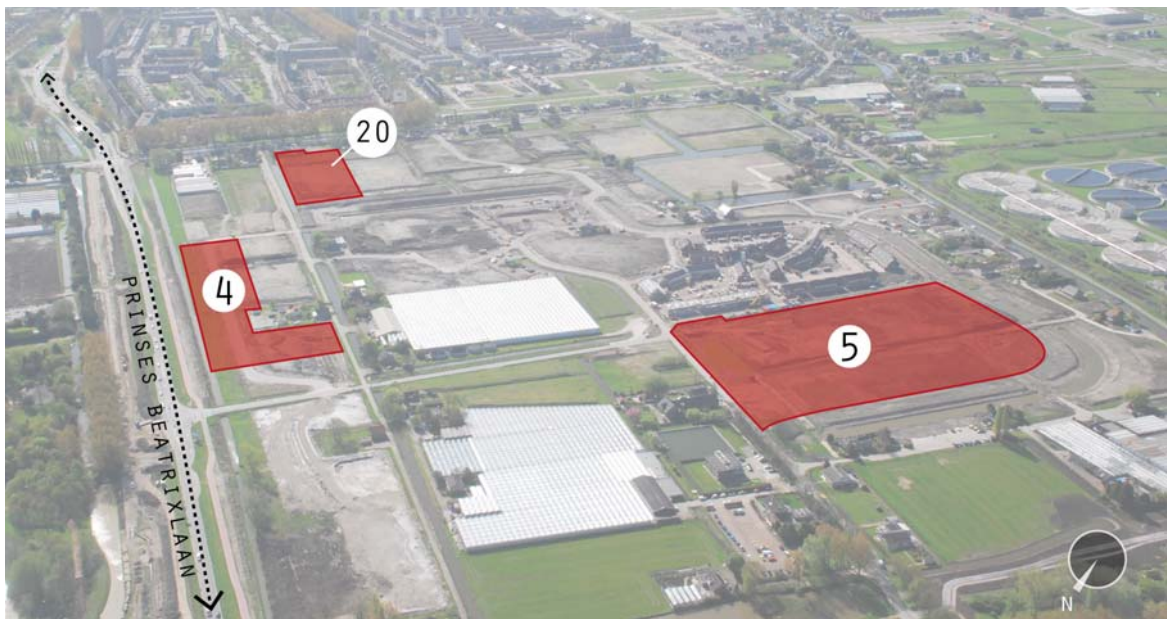
### Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bestemming “Wonen – Uit te werken 1” uit het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje”
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek ‘Uitwerkings-/wijzigingsplan Sion - Deelplan 4, 5 en 20’, KuiperCompagnons, d.d. 30 april 2014.
- Bijlage 3: DPL Sion, november 2011
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek; tussenrapportages, gemeente Rijswijk
- Bijlage 5: Externe veiligheid 1<sup>e</sup> bestemmingsplanherziening Sion – ‘t Haantje Rijswijk, Oranjewoud, projectnr. 263886, d.d. 16 oktober 2013





Afbeelding 1a: globale ligging plangebied ten opzichte van de verbeelding van het moederplan "Sion – 't Haantje", waarop de begrenzing van het onderhavige uitwerkingsplan aangegeven is.



Afbeelding 1b: globale ligging plangebied op luchtfoto, gezien vanuit het noorden (luchtfoto: KuiperCompagnons, april 2014)



# 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. Dit plan geeft de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden van RijswijkBuiten. In het plan zijn aan grote delen van het te ontwikkelen gebied, uit te werken bestemmingen toegekend. Daar mag pas worden gebouwd als dat past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld (ontwerp)uitwerkingsplan.

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op maximaal 210 woningen (waarvan 2 bestaande) verdeeld over deelplan 4, 5 en 20 in deelgebied Sion. Om deze woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen, is een juridisch-planologische grondslag nodig. Het voorliggende uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de bouw van deze woningen.

Ook worden in dit uitwerkingsplan diverse ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" doorgevoerd. Hierop wordt verderop in deze toelichting nader ingegaan.

## 1.2 Ligging plangebied

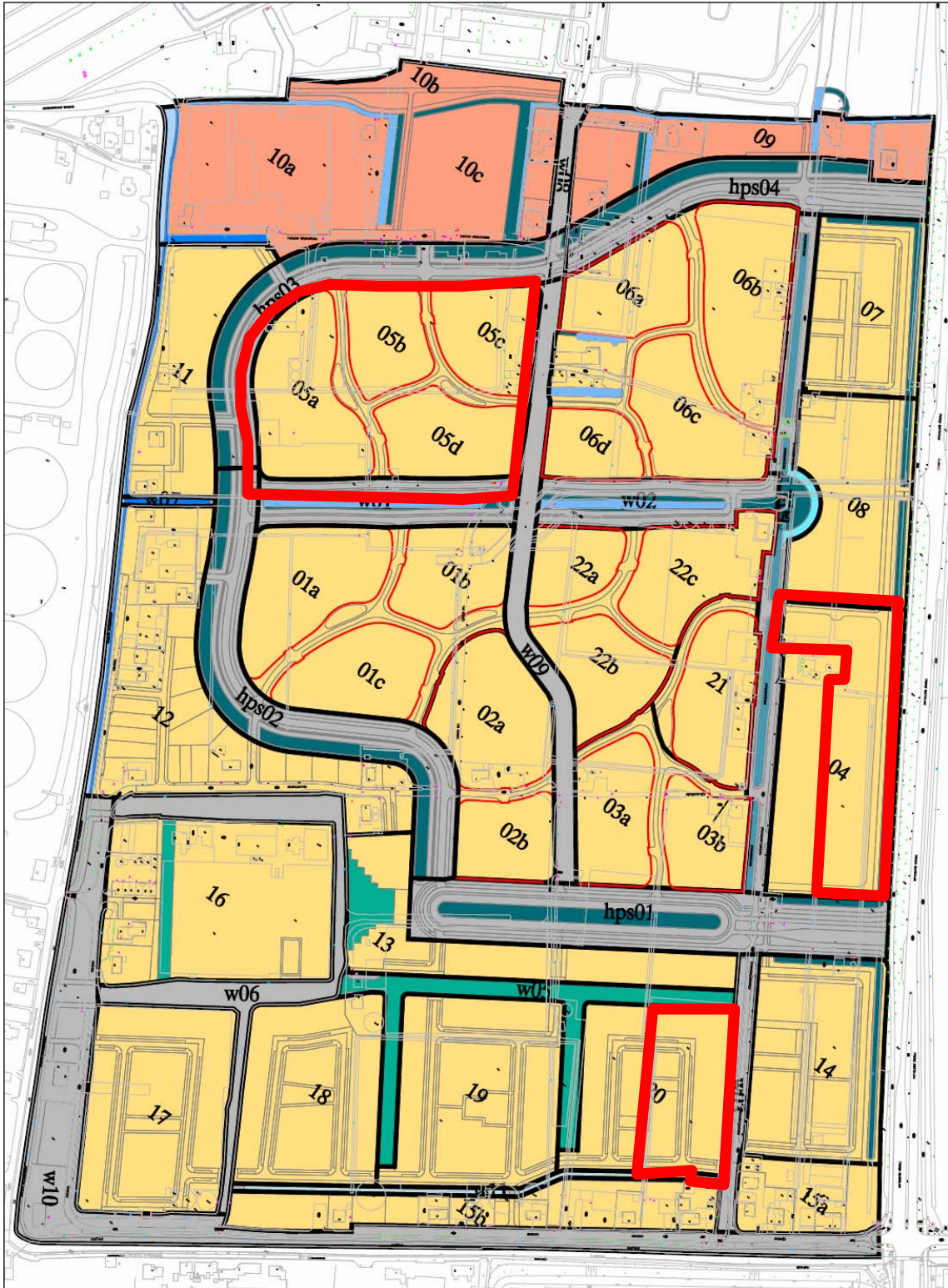
Het plangebied van het uitwerkingsplan "Sion - Deelplan 4, 5 en 20" is gelegen aan de zuidzijde van de kern Rijswijk, binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied RijswijkBuiten. Het plangebied valt uiteen in drie deelplannen, verspreid gelegen binnen deelgebied Sion.

Aan de zuidzijde van Sion, direct achter de bestaande (tuinders)woningen aan de Sionsweg, is deelplan 20 gelegen. Dit deelplan wordt aan de oostzijde begrensd door de Spieringswetering. Ten noorden van deelplan 20, ingeklemd tussen de Spieringswetering en de Prinses Beatrixlaan, is deelplan 4 gelegen. Deelplan 5 is aan de noordwestzijde van Sion gelegen, ingeklemd tussen de Van Rijnweg en de nieuwe ontsluitingsweg Laan van Sion. Direct ten zuiden van deelplan 5, in deelplan 1, zijn de eerste nieuwe woningen in Sion gerealiseerd.

Op afbeelding 1a, 1b en 1c is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

## 1.3. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan "Sion - Deelplan 4, 5 en 20" 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



Afbeelding 1c: ligging deelgebieden in RijswijkBuiten, waarbij de plangrens van dit uitwerkings/wijzigingsplan rood is omkaderd.

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<sup>1</sup> genomen voor het voorbelasten van de gronden die als eerste ontwikkeld zouden worden. De in paragraaf 1.2 genoemde deellocatie maakt daar geen onderdeel van uit. Daarna is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”<sup>2</sup> 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.

Vanwege nieuwe inzichten, recente ontwikkelingen en enkele geconstateerde omissies wordt het vastgestelde en onherroepelijk in werking getreden bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” momenteel op bepaalde punten herzien. Mocht het voorliggende uitwerkingsplan eerder vastgesteld worden, dan wordt het plan integraal opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”.

Voor de uit te werken bestemmingen uit het plan “Sion – ’t Haantje” zijn en worden diverse uitwerkingsplannen opgesteld. Het voorliggende uitwerkingsplan is concreet bedoeld voor de bouw van maximaal 210 woningen. Naast het onderhavige uitwerkingsplan zijn en worden er voor RijswijkBuiten thans nog diverse andere uitwerkingsplannen en uitwerkings-/wijzigingsplannen opgesteld en in procedure gebracht.

---

<sup>1</sup> “Voorbelasten 1<sup>e</sup> fase Sion”, vastgesteld 17 mei 2011

<sup>2</sup> Vastgesteld 27 september 2011, onherroepelijk per 27 november 2013

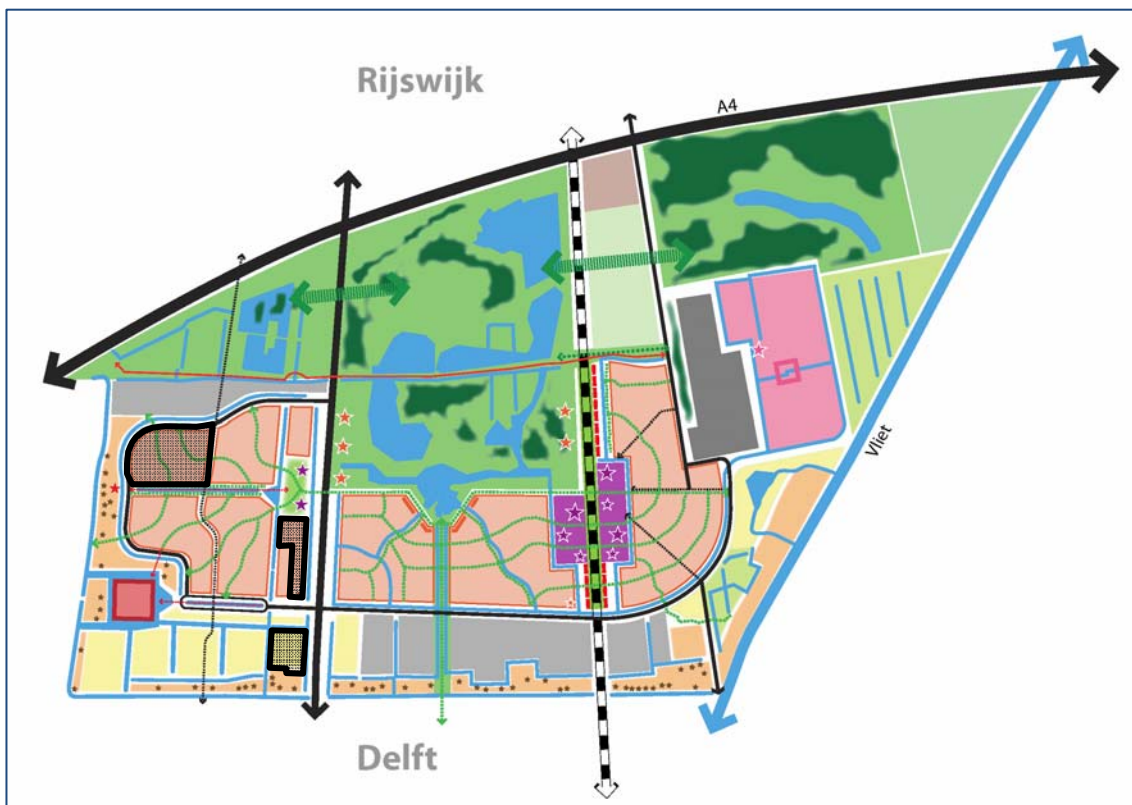


## 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Het plan RijswijkBuiten

Rijswijk-Zuid, een gebied van 240 hectare, fungeert in de huidige situatie als 'bufferzone' tussen Rijswijk en Delft. Het gebied kenmerkt zich door (voormalige) glastuinbouw en weidegronden. Daarnaast bestaat het gebied op dit moment uit woningen gekoppeld aan overige bedrijvigheid, onder meer ter plaatse van het plangebied aan de Spieringswetering.

Rijswijk-Zuid wordt de komende jaren 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 4250 woningen gepland, waarvan maximaal 3400 woningen zullen worden gerealiseerd binnen de eerste twee deelgebieden Sion en 't Haantje, waarvan het onderhavige plangebied deel uitmaakt.



Afbeelding 2: ruimtelijke hoofdstructuur RijswijkBuiten in de situatie 2030 (schematisch). De plangrens van het voorliggende uitwerkingsplan is in het zwart aangegeven.

Daarnaast wordt in Sion en 't Haantje nieuw bedrijventerrein ontwikkeld, verdeeld over twee locaties: één locatie aan de zuidzijde van deelgebied 't Haantje (ter afscherming van de milieuhinder van DSM) en één locatie aan de noordzijde van Sion. Deze bedrijvenzone kan worden beschouwd als overgang van het woongebied naar het noordelijk gelegen park en valt binnen de geluidszone van de A4.

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 een oost-west-georiënteerde weg in 't Haantje. Ook worden diverse nieuwe (regionale) fietsverbindingen gerealiseerd. Afbeelding 2 geeft e.e.a. weer. Binnen deze afbeelding is tevens de globale ligging van het plangebied weergegeven (zwart omlijnd/gearceerd).

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, waaraan delen van het plangebied zijn gelegen.

## 2.2 Deelplan 4, 5 en 20

### 2.2.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevonden zich voorheen diverse kassencomplexen met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is de afgelopen jaren grotendeels gesloopt, waarna een groot deel van de gronden bouw- en woonrijp is gemaakt. Onderstaande afbeelding toont een weergave van de situatie zoals deze in april 2014 aanwezig is.



Afbeelding 3: situatie zoals deze in april 2014 is (Bron: KuiperCompagnons).



## 2.2.2 Toekomstige situatie

### ***Deelplan 4***

Dit deelgebied maakt deel uit van het toekomstige woongebied tussen de bestaande infrastructuren van de Prinses Beatrixlaan en de Spieringswetering. De Prinses Beatrixlaan is de belangrijkste verkeersader door RijswijkBuiten, terwijl de Spieringswetering een historische watergang is met een bescheiden, landelijk karakter. De overgang tussen beide woonmilieus en de overgang in schaalniveau die daarbij hoort, is de belangrijkste ontwerpogave en uitdaging binnen dit deelgebied.

Aan de Spieringsweteringweg staan twee bestaande tuinderswoningen (buiten het plangebied), variërend in onder meer bouwvolume, -hoogte en kleur. Deze woningen worden ingepast in de toekomstige situatie en geven aanleiding tot het doorzetten van het oorspronkelijke gevarieerde straatbeeld. De afwisselend kortere en langere bouwmassa's staan evenwijdig aan de Spieringswetering en mogen ten opzichte van elkaar verspringen. De woningen worden uitgevoerd in één of twee lagen met zadeldaken, overwegend in langsrichting. Om een zekere mate van verscheidenheid te creëren, kan de goot- en nokhoogte van de individuele woningen sterk verschillen. Deze verschillen zijn terug te vinden tussen de blokken onderling, maar ook binnen een blok. De goothoogte varieert (tussen bovenzijde 1<sup>e</sup> bouwlaag en bovenzijde 2<sup>e</sup> bouwlaag), de nokhoogte varieert tevens en is maximaal 12 meter. Daarbij moet opgemerkt worden dat de hellingshoek van het dak minimaal 38 graden dient te bedragen.

De bebouwing aan de Prinses Beatrixlaan krijgt een meer stedelijke uitstraling. De toekomstige bebouwing langs de Prinses Beatrixlaan straalt allure uit en begeleidt de belangrijke route tussen Rijswijk en Delft. De bebouwingwand bestaat uit een zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing van individuele panden.

### ***Deelplan 5***

Dit deelgebied maakt 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. Dit zorgt voor een 'stramien' van diagonalen, die 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 haaks op de diagonale richting nog worden opgesplitst in twee kleinere clusters. De nieuwe openbare ruimtes die dan ontstaan, zullen op eenzelfde manier worden ingericht als de diagonale woonpaden.

Het 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 bouwblokken 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 zadeldaken, overwegend in langsrichting. Om een zekere mate van verscheidenheid te creëren, kan de goot- en nokhoogte van de individuele woningen sterk verschillen. De goothoogte varieert (tussen bovenzijde 1<sup>e</sup> bouwlaag en bovenzijde 2<sup>e</sup> 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 ten zuiden van deelplan 5, in deelplan 1 (zie afbeelding 4).



*Afbeelding 4: reeds gerealiseerde bebouwing ten zuiden van deelplan 5, in deelplan 1 (Bron: KuiperCompagnons, april 2014).*

#### *Parkeren*

Het parkeren voor bewoners dient zoveel mogelijk uit het zicht te worden opgelost op eigen terrein. De precieze oplossing is afhankelijk van het woningtype waarmee het cluster wordt ingevuld. Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen kan aan de achterzijde op de kavel op eigen terrein worden geparkeerd. Voor de geschakelde woningen geldt dat het parkeren geconcentreerd in parkeercoffers aan de achterzijde van de woningen plaatsvindt. Deze parkeercoffers zijn gesitueerd op eigen (gezamenlijk) terrein.

#### **Deelplan 20**

Dit deelgebied maakt deel uit van het zogenaamde 'Eilandenrijk boezemwater'. Het boezemwater in Sion is niet zomaar water, het is vaarwater met een open verbinding naar de omgeving. Om die reden is het boezemwater in het ontwikkelingsplan aangemerkt als belangrijke drager van de ruimtelijke structuur. Binnen het Eilandenrijk wordt gestreefd naar een afwisseling in bebouwingstypologie en verkavelingsopzet tussen de verschillende eilanden. Woningen langs de watergang kunnen met hun voorkant naar het water worden gesitueerd, maar ook kunnen woningen met hun achter- of zijkant naar het water worden gericht. De oevers zijn overwegend privaat.

### 2.2.3 Juridische regeling

#### ***Uitwerkingen***

In dit uitwerkingsplan wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichtingen uit het moederplan “Sion – ’t Haantje”:

1. De gronden ter plaatse van deelplan 4 (bestemming “Wonen – Uit te werken – 1”) worden op grond van artikel 15 uitgewerkt naar “Woongebied”;
2. De gronden ter plaatse van deelplan 5 (bestemming “Wonen – Uit te werken – 1”) worden op grond van artikel 15 uitgewerkt naar “Woongebied”;
3. De gronden ter plaatse van deelplan 20 (bestemming “Wonen – Uit te werken – 1”) worden op grond van artikel 15 uitgewerkt naar “Woongebied”;

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het geldende bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht, geldt dat de regels van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” ook van toepassing zijn op het onderhavige uitwerkingsplan. De artikelen “Leiding – Riool”, “Waterstaat – Waterkering” en “Waarde – Archeologie” zijn in dit uitwerkingsplan integraal overgenomen uit het moederplan. Daarnaast is de bestemming ‘Woongebied’ iets gewijzigd overgenomen. Hierna worden de gewijzigde 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” zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht. .

#### ***Opgenomen bestemmingen en aanduidingen***

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

##### *“Woongebied”*

Aan de uit te werken woongebieden is in dit uitwerkingsplan de globale eindbestemming ‘Woongebied’ opgenomen, waarmee aan deze gronden een rechtstreekse bouwtitel wordt toegekend.

De eindbestemming “Woongebied” is globaal van aard, maar is gestoeld op een proefverkaveling die voor het gebied is opgesteld. Op basis van die proefverkaveling is bepaald hoeveel woningen er binnen de bestemming “Woongebied” gerealiseerd mogen worden. Zodoende is in het voorliggende uitwerkingsplan bepaald dat binnen de bestemming “Woongebied” tenminste 25 woningen dienen te, en maximaal 210 woningen mogen, worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapeld. In de in de maak zijnde eerste herziening van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” worden in totaal 575 woningen bij recht mogelijk gemaakt. De 210 woningen die middels dit uitwerkingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn daar reeds in meegenomen. Dat betekent dat er binnen Sion nog 1000 woningen in de uit te werken woonbestemming mogen worden gebouwd.

Daarnaast is in de bouwregels van de bestemming ‘Woongebied’ bepaald dat de bouwhoogte van grondgebonden woningen ten hoogste 12 meter bedraagt. In aanvulling daarop is de bouwhoogte van gestapelde woningen teruggebracht tot maximaal 16 meter. Het betreft hier een correctie van een foutieve waarde (van 30 meter) in het bestemmingsplan “Sion – ’t

Haantje”.

*Leiding – Riool (dubbelbestemming)*

Deze dubbelbestemming is integraal overgenomen uit het moederplan en is ingetekend ter plaatse van de twee aanwezige rioolleidingen langs de Prinses Beatrixlaan, aan de oostzijde van deelplan 4. De bestemming regelt dat de gronden hier mede bestemd zijn voor een afvalwatertransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen. Er mag (na afwijking) alleen worden gebouwd als de belangen van de leiding dat gedogen. Hiertoe moet afstemming hebben plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

*Waterstaat – Waterkering” (dubbelbestemming)*

In het moederplan “Sion – ’t Haantje” is voor het zuidelijk deel van deelplan 5 en voor de gronden parallel aan de Spieringswetering de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen. Deze dubbelbestemming bevat een beschermende regeling voor de aanwezige waterkering. Hoewel de waterkeringen in de toekomst komt te vervallen (waarover overigens afspraken zijn gemaakt met het Hoogheemraadschap van Delfland), is de aanwezige dubbelbestemming vooralsnog overgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag alleen met toestemming van het Hoogheemraadschap van Delfland gebouwd worden.

*Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”*

In het moederplan “Sion – ’t Haantje” is over het gebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen. Deze dubbelbestemming geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

Aan de zuidoostzijde van deelplan 5 zijn de gronden (voorlopig) beschermd tegen grondwerkzaamheden vanwege een archeologische vindplaats (zie ook paragraaf 4.10). Het betreft de locatie van de voormalige uithof ‘Nuwehof’ van de abdij van Egmond, alsmede de voormalige kitswoning. Wanneer de gronden in de toekomst ontwikkeld worden, dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Derhalve wordt de archeologische dubbelbestemming ter plaatse gehandhaafd.

Naast de voorgenoemde locatie zijn er in het onderhavige plangebied geen andere waardevolle archeologische resten aangetroffen. Het overige deel van het plangebied is dan ook vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Hiervoor dient nog wel een officieel selectiebesluit te worden genomen. Niettemin kan de archeologische dubbelbestemming ter plaatse van Deelplan 4, 5 (met uitzondering van de archeologische vindplaats) en 20 komen te vervallen en gelden er hieromtrent niet langer beperkingen.

***Bestemmingen / aanduidingen uit het moederplan die zijn komen te vervallen***

*Aanduiding ‘zoekgebied fietspad’*

Een klein deel van deelplan 5 is in het moederplan voorzien van de gebiedsaanduiding “zoekgebied fietspad”. Op grond van artikel 24 lid 1 dient bij de uitwerking ter plaatse van deze (breed ingetekende) aanduiding, een doorgaande verbinding voor langzaamverkeer met een breedte van ten minste 3,5 meter te worden gerealiseerd. Omdat deze aanduiding voorziet in een zekere bandbreedte en de uiteindelijke langzaamverkeersroute direct ten oosten van het plangebied wordt gerealiseerd, heeft de gebiedsaanduiding geen consequenties voor dit uitwerkingsplan.

### **Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan**

Het uitwerkingsplan is 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 4, 5 en 20 wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming “Wonen – Uit te werken – 1” uit het geldende bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje”. Zie ook afbeelding 5.

In de uitwerkingsregels van de bestemming “Wonen – Uit te werken – 1” (artikel 15) is opgenomen dat binnen de bestemming ten hoogste 1325 woningen mogen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen (artikel 15.4 sub a). Van het aantal woningen worden tenminste 10% sociale huurwoningen gebouwd (artikel 15.4 sub b). Aan de bouwhoogte van grondgebonden woningen is een maximum van 12 meter gekoppeld, waarbij de bouwhoogte van de gestapelde woningen ten hoogste 16 m mag bedragen (artikel 15.4 sub c en d). De onderhavige uitwerking past binnen 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). Dit zal in de (verdere) ontwikkeling van RijswijkBuiten worden bewerkstelligd.

Verder moet de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen ten minste 325 m<sup>3</sup> per hectare te bedragen (artikel 15.4 sub f). Zoals in paragraaf 4.8 wordt omschreven, wordt deze compensatie-eis elders in het gebied opgelost.

Ter plaatse van de aanduiding ‘zoekgebied fietspad’ dient een doorgaande verbinding voor langzaamverkeer met een breedte van minimaal 3,5 meter te worden gerealiseerd (artikel 15.4 sub g). Zoals hierboven al is aangegeven, wordt aan deze voorwaarde elders in het gebied voldaan.

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). 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). 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). Zoals in paragraaf 4.10 wordt beschreven, worden er geen waarden verstoord.

Bij de uitwerking moet, in verband met externe veiligheid, rekening worden gehouden met (de realisatie van) voldoende vluchtroutes (artikel 15.4 sub k). Zoals in paragraaf 4.6 wordt omschreven, zijn er bij dit perceel voldoende vluchtmogelijkheden. Het is niet noodzakelijk om

voor dit uitwerkingsplan regels te stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie of anderszins bouwkundige zaken, zoals de uitwerkingsregels stellen.



Afbeelding 5: uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje”, waarop de begrenzing van het onderhavige uitwerkingsplan aangegeven is.

Voor de volledigheid is de bestemming “Wonen – Uit te werken – 1” uit het vastgestelde bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



### 3 Wettelijk kader en beleidskader

#### 3.1 Het uitwerkingsplan 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 “globale” bestemmingen. Ze maken derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje”.

Omdat in de toelichting van het plan “Sion – ‘t Haantje” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit uitwerkingsplan kortheidshalve verwezen. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Visie Ruimte en Mobiliteit en de provinciale verordening – is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid. Momenteel werkt de provincie aan een herziening van haar ruimtelijk beleid. Ook hierin is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

De overige regels van het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b 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 uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft van vrijdag 6 juni 2014 tot en met donderdag 17 juli 2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking: ze stellen het uitwerkingsplan al dan niet vast. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg.

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 het bestemmingsplan voor “Sion – ’t Haantje” zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 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 het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” 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. Uit 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 uitwerkingsplan “Sion - Deelplan 4, 5 en 20”

### **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 uitwerkingsplan heeft betrekking op deelplan 4, 5 en 20 binnen Sion. De geprojecteerde woningen binnen deze deelplannen zijn geluidgevoelig en liggen in de directe invloedssfeer van diverse wegen. Een deel van het plan is daarnaast gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn van Den-Haag naar Rotterdam. Zodoende is in het kader van de voorbereiding van dit uitwerkingsplan

aanvullend akoestisch onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd om te beoordelen of in het kader van de Wet geluidhinder de voorkeurswaarde wordt overschreden en een hogere waarde-procedure noodzakelijk is. De berekeningsresultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

#### *Onderzoek*

Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde treedt alleen op als gevolg van het wegverkeer op de Rijksweg A4, de Prinses Beatrixlaan en de route Laan van Sion/Terras van Sion. Railverkeer leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Uit het onderzoek blijkt verder dat na het treffen van de geluidsreducerende maatregelen in de vorm van een stil wegdek niet op alle woningen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit stillere wegdek wordt aangebracht op de Rijksweg A4 ten westen van de aansluiting met de Prinses Beatrixlaan in het kader van de doortrekking van de Rijksweg A4 naar het Prins Clausplein. Op de Prinses Beatrixlaan wordt in het kader van de reconstructie van deze weg een stil wegdek aangelegd (Micropave). Ook de interne ontsluitingsroute van Sion (Laan van Sion/Terras van Sion) wordt voorzien van een stil wegdek met een minimale geluidsreductie van 3 dB.

Het voorgaande betekent dat voor een deel van de nieuw te bouwen woningen een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk is. Omdat op dit moment nog geen definitieve verkaveling voorhanden is, is het aantal woningen geschat. De hoogte van de hogere waarde is gebaseerd op de geluidsbelasting op de grens van de bestemming waarbinnen de woningen kunnen worden gebouwd. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarde moet gelijktijdig met het ontwerpuitwerkingsplan ter inzage worden gelegd. De hogere grenswaarde moet zijn vastgesteld voordat het ruimtelijke plan wordt vastgesteld.

Aanbevolen wordt om bij het opstellen van het verkavelingsplan terdege rekening te houden met het aspect geluid. Het betreft met name de woningen die langs de Prinses Beatrixlaan en de Laan van Sion zijn gelegen, maar ook de woningen in het noordelijke deel van Deelplan 5 nabij de Rijksweg A4. Door de vormgeving van de woning (zoveel mogelijk aaneengesloten en voldoende hoog) kan in het achterliggende gebied een aanmerkelijk beter akoestisch klimaat worden gewaarborgd. In dit onderzoek kan ook aandacht worden besteed aan de ligging van de buitenruimte/balkons en de daar optredende geluidsbelasting.

Vanuit het aspect geluid gelden er - nadat de hogere grenswaarde is vastgesteld - geen belemmeringen voor de bouw van de woningen in de deelgebieden 4, 5 en 20.

#### **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.

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek 'Sion - Deelplan 4, 5 en 20', KuiperCompagnons, d.d. 30 april 2014

Om zicht te krijgen op de (te verwachten) mate van verontreiniging ter plaatse van het voorliggende plangebied zijn reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Zodra de rapportages van deze onderzoeken beschikbaar zijn, worden deze als bijlage bij de toelichting opgenomen (in ieder geval vóór de vaststelling van het uitwerkingsplan). Naast de uitgevoerde onderzoeken, hebben er reeds sanerende werkzaamheden plaatsgevonden. Derhalve wordt geconcludeerd dat de verschillende locaties geschikt zijn voor het beoogde gebruik als woongebied.

#### 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. Met het plan wordt de realisatie van 210 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

In het kader van het MER en het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" is onderzoek gedaan naar alle externe veiligheidsaspecten in het plangebied. Het plangebied "Sion – Deelplan 4, 5 en 20" valt binnen het invloedsgebied van DSM, alsmede binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding A-517. Het invloedsgebied van de aardgasleiding W-514 reikt niet tot het plangebied.

Het invloedsgebied van de bepalende stofgroep (GF3) over de A4 bedraagt 325 meter en reikt eveneens niet tot het plangebied. Vaststaat dat daarmee een verantwoording vanuit de A4 niet noodzakelijk is. Het plan realiseert geen toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

##### *DSM*

DSM Gist is een biotechnologisch productiebedrijf dat antibiotica, anti-schimmelmiddelen en aroma's voor de voedingsmiddelenindustrie en diverse andere (bij)producten vervaardigt. De PR  $10^{-6}$  contour van deze inrichting overlapt het plangebied niet. Voor deze inrichting is een QRA<sup>4</sup> opgesteld, in het kader van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje".

Uit deze QRA blijkt dat ontwikkelingen buiten de PR  $10^{-7}$  contour niet bijdragen aan het groepsrisico. Het plangebied is gelegen buiten deze contour, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding (gele lijn).

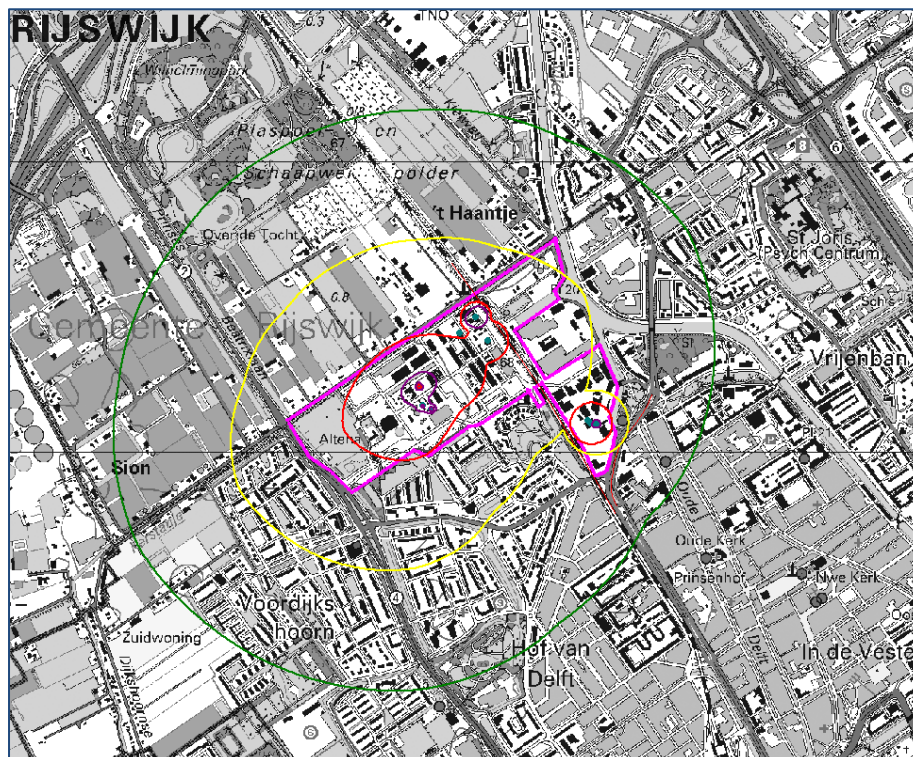
Omdat het plangebied wel gelegen is binnen het invloedsgebied, is conform het Bevi een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Deze verantwoording heeft plaatsgevonden in het kader van het moederplan "Sion – 't Haantje". Specifiek voor dit uitwerkingsplan zal advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio Haaglanden (VRH) om een beschouwing te kunnen geven van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

---

<sup>4</sup> Groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM Gist, Oranjewoud/Save, 17 maart 2011

Inmiddels heeft de provincie middels een ambtshalve wijziging de vergunning van DSM in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten zoals gehanteerd in de opgestelde QRA.

Afbeelding 6: PR 10<sup>-6</sup> contour DSM-gist



-  1e-005
-  1e-006 PR 10<sup>-6</sup> contour
-  1e-007 Binnen deze zone kan niet worden uitgesloten dat een toename van het aantal personen een significante invloed heeft op de waarde van het groepsrisico
-  1e-008

#### Hogedruk aardgasleiding A-517

Ten noorden van de deelgebieden bevindt zich een aardgasleiding (A-517). Deze hogedruk aardgasleiding heeft geen PR 10<sup>-6</sup>-contour. Wel geldt een belemmeringsstrook van ten hoogste 5 meter waarbinnen geen objecten zijn toegestaan, deze strook is buiten het onderhavige uitwerkingsgebied gelegen.

In het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is een volledige verantwoording inclusief berekeningen van het GR uitgevoerd. Hieruit bleek dat het groepsrisico ten aanzien van de gasleiding toenam, maar de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet werd overschreden

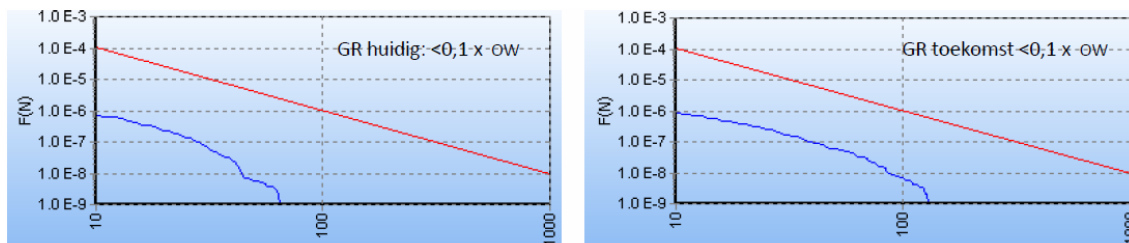
Naast de groepsrisicoberekeningen in het kader van het bestemmingsplan “Sion - ’t Haantje” zijn in oktober 2013 berekeningen uitgevoerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan “Sion - ’t Haantje, 1<sup>e</sup> herziening”. In de rapportage van Oranjewoud<sup>5</sup> - die als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen - is de woningbouwontwikkeling, welke met dit bestemmingsplan

<sup>5</sup> Externe veiligheid 1<sup>e</sup> bestemmingsplanherziening Sion – ’t Haantje Rijswijk, projectnr. 263886, Oranjewoud, d.d. 16 oktober 2013



wordt mogelijk gemaakt, meegenomen in berekeningen voor het groepsrisico van de hogedruk aardgasleiding A-517.

Uit de berekeningen 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 7: 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 uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje".

Er kunnen verschillende veiligheidsmaatregelen worden genomen. Sommigen zijn af te dwingen in de ruimtelijk procedures, anderen kunnen als advies worden meegegeven in latere stadia van het planproces. Mogelijke veiligheidsmaatregelen zijn:

- het verleggen van hoge druk aardgasleidingen;
- ruimtelijk zoneren;
- het verhogen van gronddekking bij buisleidingen (1,5 meter);
- het afschermen van een leidingtracé;
- het uitsluiten van beperkt zelfredzame groepen nabij risicobronnen;
- de bestrijdbaarheid verbeteren;
- een gedegen WAS-dekking;
- het waarborgen van bouwputmanagement (veiligheid, leefbaarheid, bereikbaarheid tijdens de bouw)
- interne vluchtwegen en ontruimingsplannen van de bedrijfsgebouwen van de risicobron africhten.

Er zijn voldoende vluchtwegen vanuit het plangebied. Vanuit het aspect 'externe veiligheid' gelden er geen belemmeringen.

#### 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. Een vijftal bestaande bedrijven in het plangebied is positief bestemd in het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje". Deze zijn op voldoende afstand gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

Voor wat betreft de hinder van bestaande, buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" gelegen bedrijven, wordt verwezen naar de andere paragrafen van dit hoofdstuk (geluid, geur en externe veiligheid).

Als het gaat om de milieuzonering binnen het nieuwe gebied RijswijkBuiten kan het volgende worden gemeld. De toekomstige woongebieden binnen het plangebied kunnen worden getypeerd als een rustige woonwijk. Hier gelden derhalve de in de VNG-brochure geadviseerde afstanden. Binnen de 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.

Direct ten noorden van deelplan 5, aan de noordzijde van Sion, is een nieuw bedrijventerrein voorzien, waarop ook drie bestaande bedrijven worden ingepast. Op dit toekomstige bedrijventerrein (bestemming BT-U in het moederplan) mogen bedrijven worden gevestigd tot milieucategorie 3.2. De bedrijventerreinen mogen pas worden gerealiseerd nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld, omdat in het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" uit te werken bestemmingen zijn opgenomen. Bij deze uitwerkingsplannen voor de bedrijventerreinen dienen de richtafstanden uit de "Bedrijven en Milieuzonering" te worden gehanteerd, zoals hiervoor genoemd. Door gebruik te maken van deze systematiek zullen de lagere categorieën aan de rand van de bedrijventerreinen moeten worden ontwikkeld en de hogere categorieën in het midden van de terreinen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat geen hinder ontstaat voor het te ontwikkelen woongebied binnen deelplan 5. De drie bestaande bedrijven (Sfeermeesters Van der Maarel en twee caravanopslagloodsen) zijn te scharen in milieucategorie 2. Hierbij hoort, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter, gemeten vanuit de grens van de inrichting van het bedrijf tot aan de gevel van het hoofdgebouw van de betreffende woningen. De daadwerkelijke afstand van de bestemming 'Woongebied' tot bestaande bedrijven bedraagt minimaal 35 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

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

#### 4.8 Water

In het kader van de MER en het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" 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 m<sup>3</sup>/ha waterberging moet worden gecompenseerd. Dit komt neer op een oppervlakte van 14 hectare met 49.500 m<sup>3</sup> berging. Het is niet de bedoeling dat de compensatie-eis van 325 m<sup>3</sup>/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 het voorliggende plangebied worden geen nieuwe watergangen aangelegd. Wel is direct ten noorden van deelplan 20 een nieuwe watergang voorzien. Het betreft het boezemwater, dat het watersysteem van RijswijkBuiten verbindt met de omgeving. Ten behoeve van deze watergangen is in het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" een eindbestemming "Water" opgenomen. Ook de bestaande watergang direct ten oosten van deelplan 20 (de Spieringswetering) is in het moederplan voorzien van de bestemming "Water".

Tot slot is in het moederplan "Sion – 't Haantje" de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen voor het zuidelijk deel van deelplan 5 en de gronden parallel aan de Spieringswetering. Deze dubbelbestemming bevat een beschermende regeling ter bescherming

van de aanwezig waterkering. Hoewel de waterkering in de toekomst komt te vervallen, is de aanwezige dubbelbestemming vooralsnog overgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mogen in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen hier van afwijken ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits door het bouwen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en de waterhuishouding. Daarnaast dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt bepaald hoe de dubbelbestemming bij de vaststelling wordt ingevuld.

#### 4.9 Natuur en ecologie

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.

Er zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen in RijswijkBuiten, waarvan één soort binnen het plangebied (deelplan 4). Het betreft de Gewone dwergvleermuis. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. In het moederplan “Sion – ’t Haantje” is reeds aangetoond dat de uit het bestemmingsplan voortkomende werkzaamheden alleen invloed hebben op de aanwezige vliegroute van de Gewone dwergvleermuis langs de Spieringswetering.

Indien de bestaande tuinderswoning binnen het plangebied in de toekomst gesloopt wordt ten behoeve van nieuwbouw, dient daarbij wel onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vaste verblijfsplaatsen voor vleermuizen. Vooralsnog is dit niet aan de orde.

Met betrekking tot vogels is van belang dat niet met versturende werkzaamheden mag worden begonnen in het broedseizoen. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. In het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. Er mag niet met versturende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten is jaarrond beschermd. Er zijn in RijswijkBuiten vaste verblijfplaatsen van de Gierzwaluw en Ransuil aangetroffen. Alle (potentieel geschikte) locaties van deze vogels zijn echter niet in het onderhavige plangebied gelegen. Daarnaast is in deelplan 5 een potentieel geschikte locatie voor de Huismus aangetroffen. Omdat de bebouwing ter plaatse reeds is gesloopt, is de locatie niet langer geschikt als verblijfsplaats voor de Huismus.

In RijswijkBuiten is slechts één beschermde vissoort aangetroffen: de Kleine modderkruiper. Voor de Kleine modderkruiper (tabel 2 Ffw) is van belang dat bij vergraving en / of demping van watergangen moet worden gewerkt volgens een door het verantwoordelijke ministerie goedgekeurde gedragscode. In het voorliggende uitwerkingsplan worden geen bestaande watergangen vergraven of gedempt.

Voor vaatplanten zijn verplichtingen in het kader van de Ffw niet aan de orde. Bovendien zijn er geen beschermde soorten vaatplanten waargenomen in het onderhavige plangebied.

Verder is geconstateerd dat de ontwikkeling van RijswijkBuiten geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden. Er gelden daarmee geen belemmeringen voor het onderhavige uitwerkingsplan.

## **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 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 ook aangegeven kunnen worden. Geen van deze elementen is gelegen binnen het onderhavige plangebied.

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. Geen van deze elementen is gelegen binnen het onderhavige plangebied. Wel kent het gehele plangebied de indicatie 'redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen'. Voor deelplan 20 is zelfs sprake van een zeer grote trefkans.

#### ***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 projectbesluit 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.

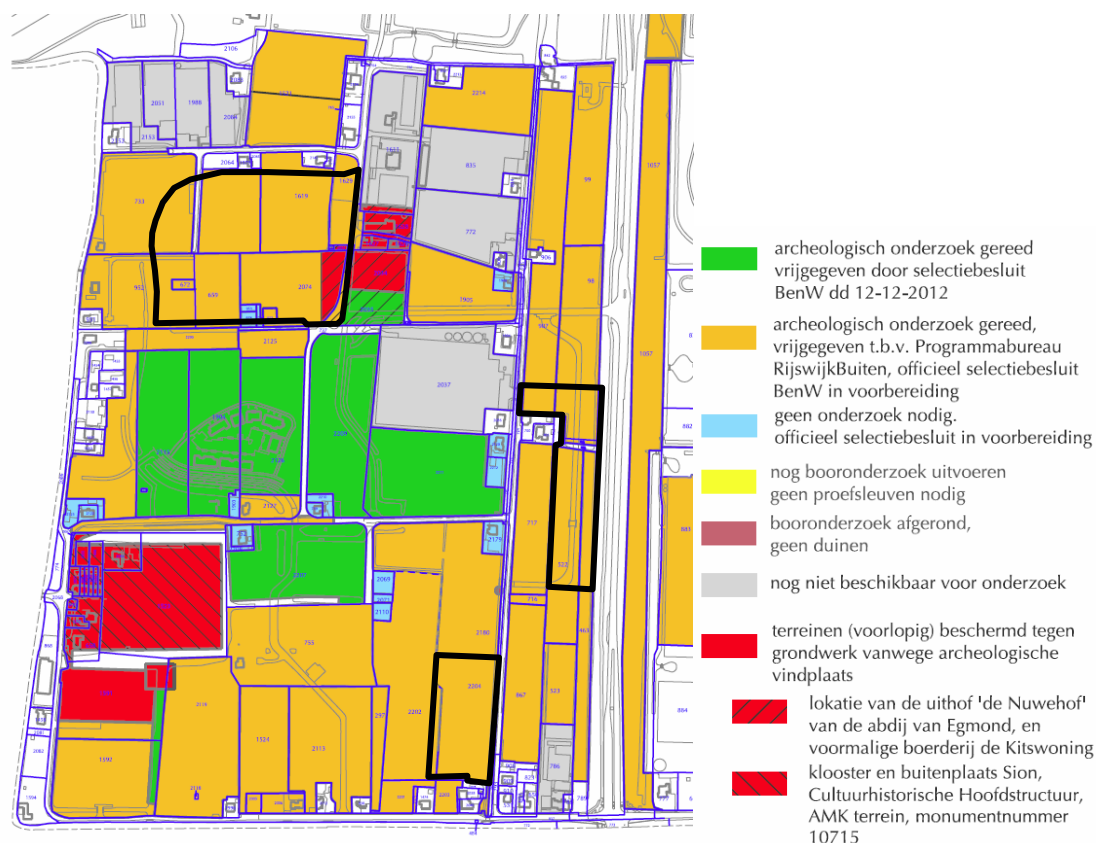
De gemeente Rijswijk zal percelen binnen het gebied van het bestemmingsplan RijswijkBuiten vrijgeven voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden:

- 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 het volgende. Aan de zuidoostzijde van deelplan 5 zijn de gronden (voorlopig) beschermd tegen grondwerkzaamheden vanwege een archeologische vindplaats (zie afbeelding 8). Het betreft de locatie van de voormalige uithof 'Nuwehof' van de abdij van Egmond, alsmede de voormalige kitswoning. Wanneer de gronden in de toekomst ontwikkeld worden, dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Derhalve wordt de archeologische dubbelbestemming ter plaatse gehandhaafd.

Naast de voorgenoemde locatie zijn er geen andere waardevolle archeologische resten aangetroffen. Het overige deel van het plangebied is dan ook vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Hiervoor dient nog wel een officieel selectiebesluit te worden genomen. Niettemin kan de archeologische dubbelbestemming ter plaatse van deelplan 4, 5 (met uitzondering van de archeologische vindplaats) en 20 komen te vervallen en gelden er hieromtrent niet langer beperkingen.

Voor de volledigheid zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.



Afbeelding 8: stand van zaken archeologisch onderzoek op 7 mei 2014 (bron: gemeente Rijswijk). Het plangebied van dit uitwerkingsplan is zwart omkaderd.

#### 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 deellocaties is alleen DSM relevant; de 1 ge/m<sup>3</sup>-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 CO<sub>2</sub>-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 vijftig 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” 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 opgesteld<sup>6</sup>. 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 3 bij deze toelichting.

#### **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 bestemmingsplangebied bevindt zich twee rioolpersleidingen, parallel aan de Prinses Beatrixlaan. De leidingen - inclusief bijbehorende zakelijke rechtsstroom - zijn in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” voorzien van een dubbelbestemming “Leiding - Riool”. Deze dubbelbestemming is overgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

Naast de voorgenoemde rioolpersleidingen spelen overige aspecten geen rol in het voorliggende plangebied.

---

<sup>6</sup> Programmabureau Rijswijk-Zuid, *Duurzaamheidsprofiel locatie Sion – Rijswijk, DPL-meting november 2011*





## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is uitvoerig stilgestaan bij inspraakreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Het uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan.

Evenwel heeft het uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

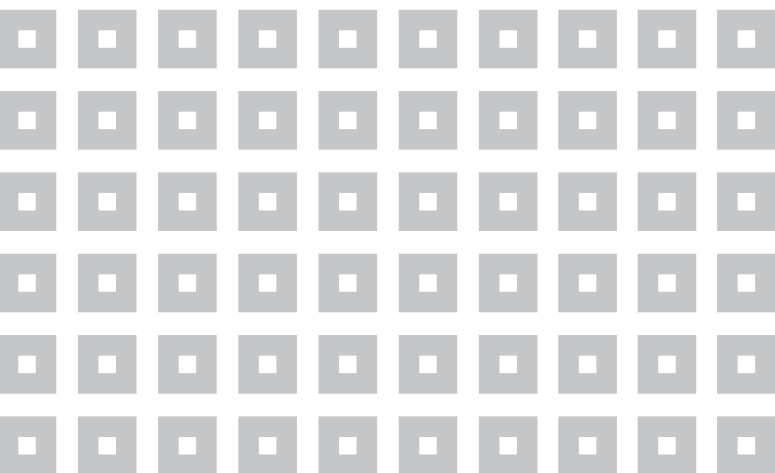
### **5.2 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 het onderhavige uitwerkingsplan 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.

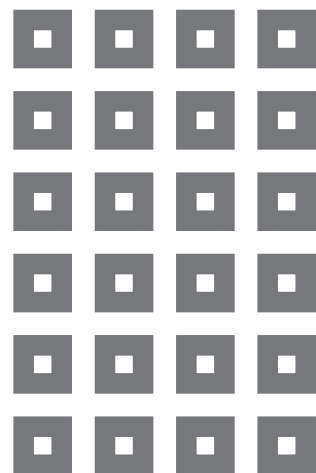
Bij het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is een exploitatieplan opgesteld. Hierin is een grondexploitatie opgenomen die is opgebouwd uit de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de (her)inrichting van het gebied.

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



## KuiperCompagnons

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



e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69