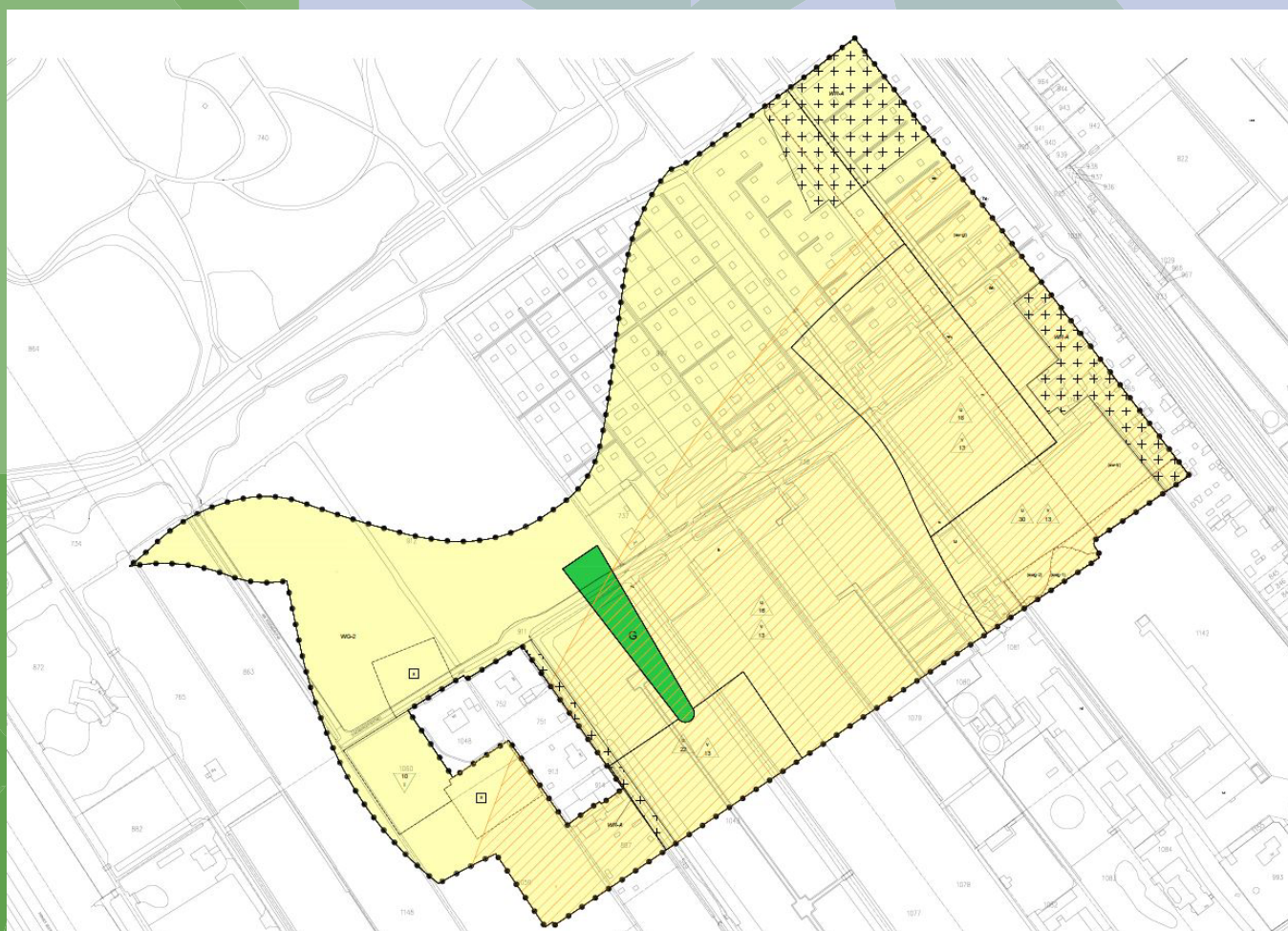
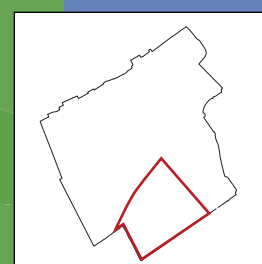




“Sion - ‘t Haantje, tweede herziening” **Uitwerkingsplan “t Haantje Midden”**



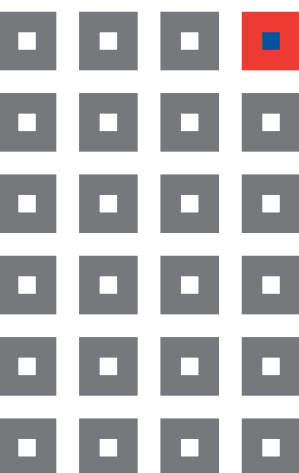
Vastgesteld 14 mei 2019



Gemeente Rijswijk

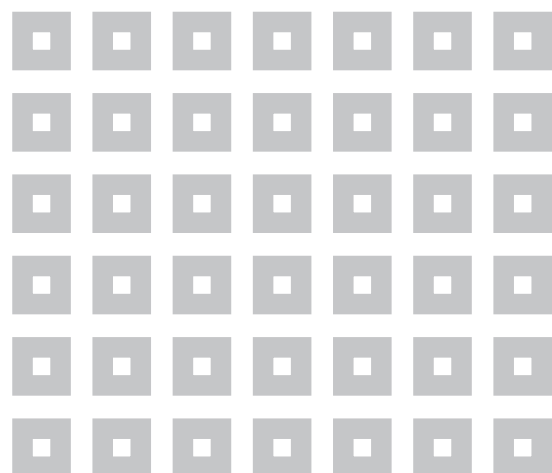
Bestemmingsplan “Sion - ’t Haantje, tweede herziening” - Uitwerkingsplan “’t Haantje Midden”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 616.136.00

datum: 14 mei 2019

bestand: J:\616\136\00\3.Projectresultaat\c.vaststelling

ID-nummer: NL.IMRO.0603.uphaantjemidden-VA01

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept-ontwerp	20 februari 2017
Ontwerp	12 juni 2017
<i>Ter inzage legging</i>	23 juni 2017 tot en met 3 augustus 2017
Vaststelling	14 mei 2019

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

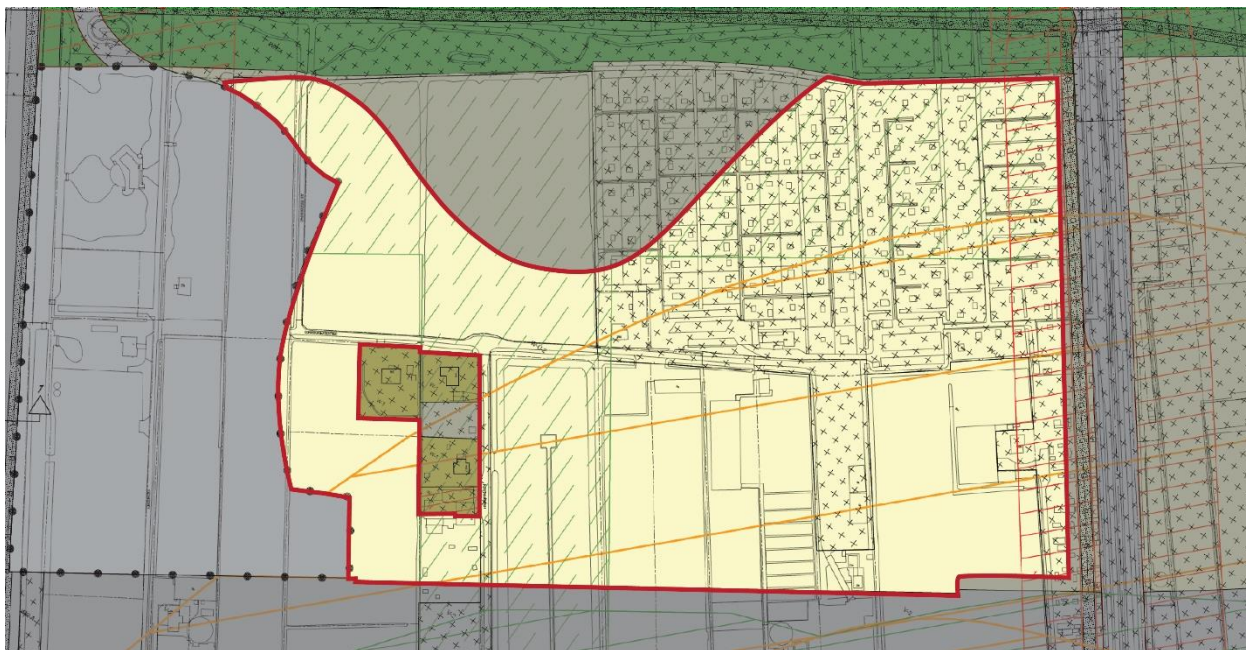
TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

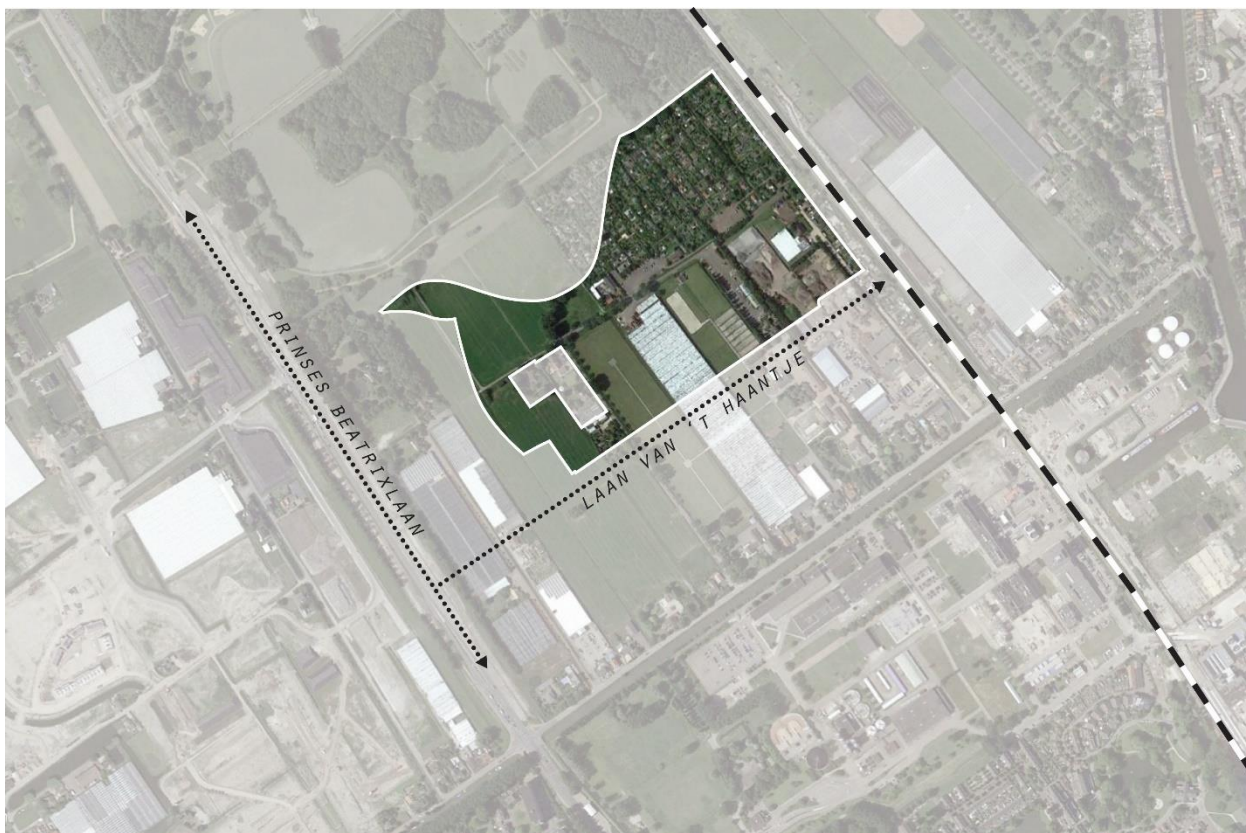
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	2
2	Beschrijving plangebied	3
2.1	Het plan RijswijkBuiten	3
2.2	't Haantje Midden	3
3	Wettelijk kader en beleidskader	11
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	11
3.2.	Procedurele aspecten	11
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Algemeen	13
4.2.	Milieueffectrapportage	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Geluid	14
4.5	Bodem	14
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Bedrijven en milieuzonering	24
4.8	Water	25
4.9	Natuur en ecologie	26
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.11	Geur	30
4.12	Duurzaamheid	30
4.13	Overige aspecten	30
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bestemming “Wonen – Uit te werken 2” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” (versie zoals onherroepelijk in werking getreden na einduitspraak Raad van State d.d. 23 januari 2019)
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Uitwerkingsplan “’t Haantje Midden”, KuiperCompagnons, d.d. 25 april 2019
- Bijlage 3: Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Quickscan flora en fauna in het kader van het uitwerkingsplan “’t Haantje Midden” in Rijswijk, W1296/P17-056, april 2017
- Bijlage 4: Programmabureau Rijswijk-Zuid, Duurzaamheidsprofiel ‘t Haantje, d.d. 12 augustus 2016
- Bijlage 5: Antea Group, Groepsrisico berekeningen Rijswijk op basis van de QRA van DSM Delft Permit B.V., projectnummer 0416282.00, 9 mei 2017
- Bijlage 6: Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Aanvullend onderzoek huismussen “’t Haantje Midden” in Rijswijk, P17-087/W1321, juni 2017
- Bijlage 7: Bureau Monumentenzorg en Archeologie gemeente Rijswijk, Selectiebesluit 17.081467, 27 juli 2017
- Bijlage 8: Veiligheidsregio Haaglanden, Advies VRH externe veiligheid uitwerkingsplan ‘t Haantje Midden, 28 juli 2017
- Bijlage 9: Nota van Zienswijzen en Wijzigingen uitwerkingsplan “’t Haantje Midden”, 14 mei 2019



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 maps)

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: Sion en ’t Haantje. Deelgebied ’t Haantje heet inmiddels in het stedenbouwkundig plan ‘Parkrijk’. In het plan zijn aan grote delen van het te ontwikkelen gebied, uit te werken bestemmingen toegekend.

Als gevolg van nieuwe inzichten, ontwikkelingen en enkele geconstateerde omissies is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” in 2014 vervangen door het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, eerste herziening”. Inmiddels heeft er ook een tweede herziening plaatsgevonden. Het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2016 en is, via een tussenuitspraak van de Raad van State op 8 november 2017 (waarna de gemeenteraad een herstelbesluit heeft genomen op 6 maart 2018), na einduitspraak d.d. 23 januari 2019 van de Raad van State, in werking getreden. Naar aanleiding van deze beroepsperiode is in het bestemmingsplan de regeling voor het bouwen t.o.v. de geurzone gewijzigd en is een aangepaste regeling opgenomen voor het onderling uitwisselen van woningaantallen.

De uit te werken bestemmingen uit de eerste herziening zijn in de tweede herziening deels gehandhaafd en deels omgezet naar een directe eindbestemming. Op de gronden met een uit te werken bestemming kan pas worden gebouwd nadat burgemeester en wethouders een (ontwerp)uitwerkingsplan hebben vastgesteld, een bouwplan binnen de daarin gestelde regels past en het college bereid is het bouwverbod uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” te doorbreken.

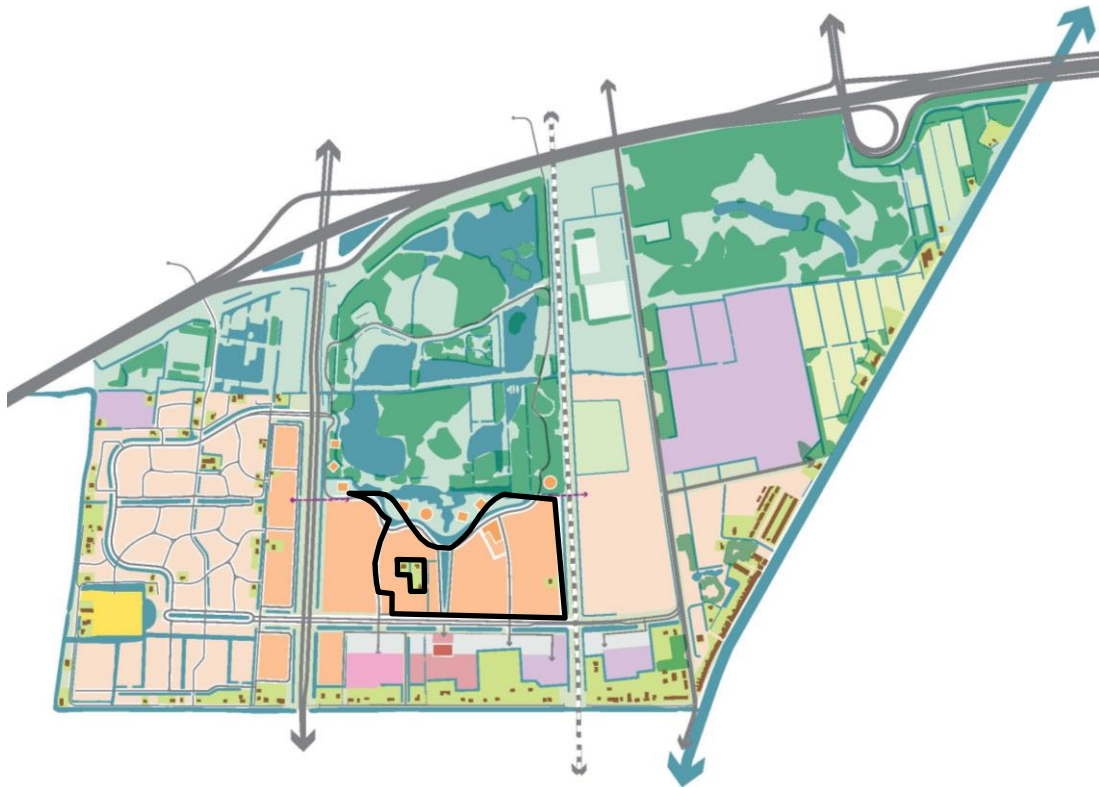
Dit uitwerkingsplan vindt plaats op grond van de bestemming “Woongebied – Uit te werken 2” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”. Het plan heeft betrekking op de bouw van 650 tot maximaal 850 woningen, maximaal 2.400 m² b.v.o. detailhandel, maximaal 400 m² b.v.o. horeca (categorie 1), een basisschool en maximaal 4.000 m² b.v.o. (overige) maatschappelijke voorzieningen. Om voor deze functies omgevingsvergunningen voor de bouw te kunnen verkrijgen, is een juridisch-planologische grondslag nodig. Het voorliggende uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor deze vergunningen en dus voor de bouw van de woningen en de voorzieningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het uitwerkingsplan “’t Haantje Midden” is gelegen aan de zuidzijde van de kern Rijswijk, binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied RijswijkBuiten. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Wilhelminapark en een te realiseren woonstraat aan de noordzijde, het spoor c.q. de grens van het Tracébesluit dat is genomen voor de spoorverdubbling aan de oostzijde en de Laan van ’t Haantje aan de zuidzijde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het plangebied van uitwerkingsplan “Haantje West 1” / een geprojecteerde nieuwe woonstraat. Op afbeelding 1.1, 1.2 en 1.3 is de globale ligging van het plangebied van dit uitwerkingsplan weergegeven.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan “t Haantje Midden” 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 uitwerkingsplan zwart 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.

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 Kerstanjeburch en het Wilhelminapark, waaraan het plangebied aan de noordzijde grenst.

2.2 't Haantje Midden

2.2.1 Bestaande situatie

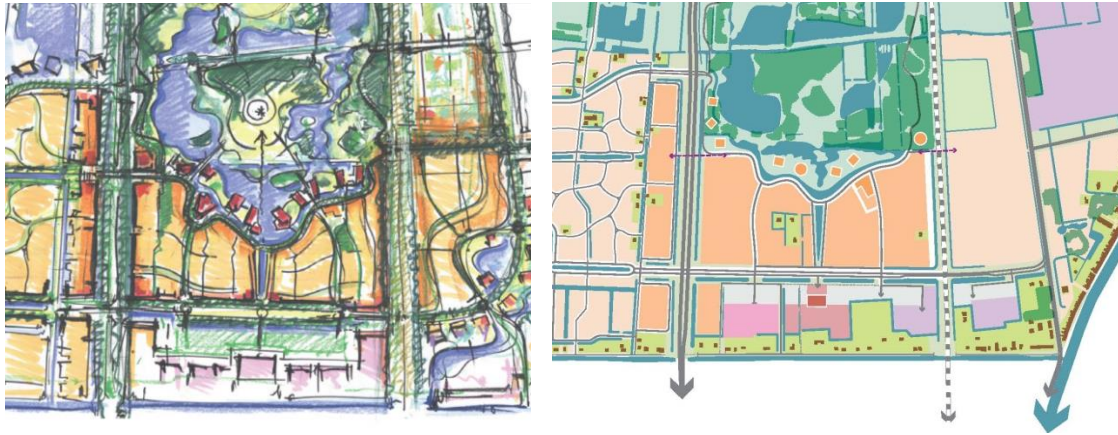
In het plangebied bevonden zich voorheen diverse kassencomplexen, (tuinders)woningen, (kleinschalige) bedrijven en volkstuinen. Deze zijn de afgelopen jaren grotendeels gesloopt en/of verplaatst, waarna de gronden zijn voorbelast. In het centrale deel van 't Haantje zijn thans vijf bestaande (tuinders)woningen aanwezig, aan de Kerstanjeburch en Ockenburgertientweg. Drie van deze woningen worden gehandhaafd en op zorgvuldige wijze ingepast in het nieuwe woongebied: Ockenburger Tientweg 24k, Kerstanjeburch 24e en 24f. Deze bestaande woningen (en bijbehorende gronden) zijn buiten het voorliggende plangebied gelaten. Voor de bestaande woning Haantje 19a geldt dat met de eigenaar overeenstemming is bereikt over verwerving. Voor de bestaande woning Ockenburger Tientweg 24d geldt dat met de eigenaar en eventuele huurder wordt gesproken over verwerving door de gemeente Rijswijk met als doel om deze woning te slopen en de gronden te herontwikkelen. Beide woningen worden met dit uitwerkingsplan wegbestemd.

2.2.2 Toekomstige situatie

't Haantje (Parkrijk)

Woongebied 't Haantje (Parkrijk) is opgezet als een nieuwe eigentijdse buitenplaats. De structuur is gericht op een innige relatie tussen de buurt en het park. Het bestaande Wilhelminapark wordt verweven met het woongebied. Een golvende bebouwingswand langs het park sluit aan op de Engelse landschapsstructuur van het park en de glooiingen in het parklandschap. Vanuit de hoofdontsluiting van de wijk (de Laan van 't Haantje) leiden drie wegen richting het park: centraal gelegen de Parksingel met aan weerszijden de twee Parklanen. Samen vormen deze dragers

een grid van (golvende) lanen en de basis voor de ruimtelijke structuur van stedelijke bouwblokken met stevige wanden met daarbinnen intieme, kleinschalige binnengebieden.



Afbeelding 2.1: links een schets van de gewenste ruimtelijke structuur, rechts een uitsnede van de structuurkaart.

Het concept voor 't Haantje (Parkrijk) wordt hoofdzakelijk benaderd vanuit het geheel, bezien van buiten, vanaf de hoofdwegen als de Prinses Beatrixlaan en Laan van 't Haantje, en vanaf de interne hoofdlanen. Deze randen vormen een sterke, herkenbare identiteit, zoals ook in de Rijswijkse wijk Leeuwendaal het geval is. De randen zijn een modern equivalent van de rijzige herenhuizen met een rijkheid aan details in de gevel in een relatief hoge woningdichtheid.

Het formele karakter van de rand contrasteert met de wereld die daar achter schuil gaat. Achter de 'schil' liggen kleinschalige buurtjes met een informeel en intiem karakter. Daar waar 't Haantje grenst aan het Wilhelminapark kan men wonen in een parkachtige setting. De drie woonsferen vormen samen het decor voor een variatie in woningtypes, aangeboden in verschillende architectuurstijlen en woonomgevingen: wonen aan een statige laan, wonen aan een informeel hofje of midden in het groen. Afbeelding 2.1. geeft dit weer.

't Haantje Midden

Het voorliggende uitwerkingsplan omvat het centrale deel van 't Haantje, gelegen tussen het spoor en de westelijke Parklaan.

De bebouwing langs de Laan van 't Haantje, langs de oostelijke en de westelijke Parklaan, langs de Parksingel en langs het spoor heeft een stedelijk karakter. De woningen worden in een strakke rooilijn gepositioneerd - evenwijdig aan de weg - en zijn opgebouwd uit drie tot vier bouwlagen (zonder kap). Op de hoeken (o.a. de hoek Laan van 't Haantje - Parksingel) is ruimte voor bebouwings-/hoogteaccenten, onder meer in de vorm van gestapelde woningen. Langs het spoor wordt gedacht aan (veel) hogere bebouwing, tot wel 13 bouwlagen. De bebouwing in de 'statige randen' wordt gekenmerkt door de rijzige gevels aan de straatzijde. Ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa kunnen erkers of andere opties toegevoegd worden ten behoeve van de plasticiteit. Het gevelbeeld van de 'statige randen' oogt heel gevarieerd. Iedere woning is individueel herkenbaar, zonder dat deze uniek hoeft te zijn. De woningen worden in de basis uitgevoerd in baksteen, waarbij gekozen is voor een kleurenpalet van geel, wit(-accenten) en oranje/terracotta(-accenten), zoals deze ook te vinden zijn in Leeuwendaal. Hierdoor ontstaat een onderscheidend, eigentijds en fris straatbeeld.

De 'statige randen' vormen in feite de schil, daarbinnen is ruimte voor een informeel woongebied met vrijstaande, twee-aaneengebouwde en rijwoningen. De dichtheid van de woonbebouwing neemt in noordelijke richting af, waardoor er meer ruimte is voor groen. Op deze manier ontstaat

een subtiele overgang naar het Wilhelminapark, ten noorden van 't Haantje. De bebouwing in het binnengebied is primair georiënteerd op de openbare ruimte. Dat kan een straat zijn, maar ook een hofje, woonerf of plantsoen. De bebouwing in de 'informele binnengebieden' is kleinschaliger en heeft een meer verfijnde maat, schaal en korrel. Dit betekent dat de gevel in principe laag wordt gehouden (lage goot of dakrand). De kleinschaligheid kan visueel worden versterkt door de toepassing van een kap. De bouwvolumes vormen samen een spel van repetitie en variatie, zonder een vast patroon te vormen. Zo wordt voorkomen dat het geheel een formele uitstraling krijgt. De bebouwing wordt uitgevoerd in duurzame materialen, waarbij variatie in kleur- en materiaalgebruik per deelgebied wenselijk is. Afbeelding 2.2. geeft een verkaveling (impressie) weer van het plangebied. Een uitgewerkt plan op basis van de voorgestelde verkaveling kan alleen worden gerealiseerd als de bestaande woning Ockenburger Tientweg 24d en omliggende gronden in eigendom wordt verkregen.



Afbeelding 2.2.: impressie van de verkaveling binnen het plangebied (voorlopige status, versie d.d. januari 2019)

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De toekomstige ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de oostelijke en westelijke Parklaan en Parksingel, die beiden op de Laan van 't Haantje aantakken. De Laan van 't Haantje - die direct ten zuiden van het plangebied is gelegen - wordt direct op de Prinses Beatrixlaan ontsloten. Via de Prinses Beatrixlaan zijn Delft, Rijswijk, Den Haag en de Rijksweg A4 snel te bereiken. Aan de noordwestzijde van 't Haantje is een tweede ontsluitingsweg voorzien, die eveneens aantakt op de Prinses Beatrixlaan.

Parkeren

Op grond van artikel 29.8 van het vigerende bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan moet worden aan de geldende gemeentelijke parkeernota. Dit betreft de op 8 februari 2011 vastgestelde Nota parkeernormen van de gemeente Rijswijk, op grond waarvan voor RijswijkBuiten specifieke parkeernormen gelden. De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn niet langer actueel. De gemeente werkt op dit moment aan het actualiseren van de nota. Bij de uitwerking van het nieuwe woongebied worden de meest recente inzichten reeds toegepast.

2.2.3 Juridische regeling

Uitwerkingen

In dit uitwerkingsplan wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting uit het moederplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”. De gronden ter plaatse van het voorliggende plangebied (bestemming “Wonen – Uit te werken 2”) worden op grond van artikel 22 uitgewerkt naar de directe bestemmingen “Woongebied - 2” en “Groen”.

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht, geldt dat de regels van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” ook van toepassing zijn op het onderhavige uitwerkingsplan. Het artikel “Waarde – Archeologie” is in dit uitwerkingsplan één-op-één (inhoudelijk ongewijzigd) overgenomen uit het moederplan. De bestemmingen “Woongebied - 2” en “Groen” zijn gewijzigd overgenomen, waarbij de wijzigingen zijn doorgevoerd om de bestemmingen toe te spitsen op het voorliggende plangebied.

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 bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

Groen

De noord-zuid georiënteerde groenblauwe ‘inprikkers’ van het Wilhelminapark – te midden van de Parksingel – is voorzien van de bestemming ‘Groen’. Binnen deze bestemming zijn de gronden primair bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daaraan ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, paden en bruggen voor langzaam verkeer. Water is ook mogelijk. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt.

Woongebied - 2

Aan de te realiseren woongebieden is in dit uitwerkingsplan de globale eindbestemming ‘Woongebied – 2’ toegekend, waarmee aan deze gronden een rechtstreekse (maar globale) bouwtitel wordt toegekend. De eindbestemming ‘Woongebied – 2’ is globaal van aard, maar de regeling in de bestemming is gestoeld op een verkavelingsplan dat voor het gebied is opgesteld. Op basis van het verkavelingsplan is bepaald hoeveel woningen er binnen de bestemming ‘Woongebied – 2’ gerealiseerd mogen en kunnen worden. Zodoende is in het voorliggende uitwerkingsplan bepaald dat binnen de bestemming ‘Woongebied – 2’ minimaal 650 woningen dienen te worden gebouwd en maximaal 850. Daarnaast is in de bouwregels van de bestemming “Woongebied - 2” bepaald dat de bouwhoogte van grondgebonden woningen ten hoogste 13

Bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” – Uitwerkingsplan “’t Haantje Midden”

Toelichting

Vastgesteld, 14 mei 2019

meter bedraagt. In aanvulling daarop mag de bouwhoogte van gestapelde woningen maximaal 30 meter bedragen in de zone langs het spoor, 22 m voor de twee beoogde appartementenblokken ten zuiden van de 'groene inrikker', en 16 meter in de overige delen van het plangebied. Het aantal gestapelde woningen binnen de bestemming mag maximaal 60% van het totale aantal woningen binnen de bestemming bedragen.

Naast woningen (alsmede bijzondere woonvormen en/of wonen in combinatie met een zorgfunctie) zijn ook de volgende functies toegestaan binnen deze bestemming:

- maximaal 2.400 m² b.v.o. detailhandel,
- maximaal 400 m² b.v.o. horeca uit ten hoogste horeca-categorie 1,
- een basisschool,
- maximaal 4.000 m² b.v.o. (overige) maatschappelijke voorzieningen.

Deze niet-woonfuncties zijn allen mogelijk gemaakt in de uit te werken bestemming uit het moederplan en worden beoordeeld als zijnde goed in te passen in de woonomgeving. De horeca-categorie is daarbij in het uitwerkingsplan nader ingeperkt (maximaal categorie 1 terwijl deze in het moederplan niet gemaximeerd was) omdat deze lage horeca-categorie (waarbij beperkte richtafstanden gelden) goed is in te passen in de woonomgeving.

Voor het noordelijke en centraal gelegen deel van het voorliggende plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Overige zone – zoekgebied groen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding (die slechts voor een deel binnen het voorliggende plangebied is gelegen) is tenminste 3,2 hectare bestemd voor de aanleg van groenvoorzieningen, water en paden. Deze groenzone is in de meest recente stedenbouwkundige onderlegger direct ten noorden van het plangebied geprojecteerd en moet als overgangszone tussen het nieuwe woongebied en het Wilhelminapark gaan fungeren. De noord-zuid georiënteerde uitloper van dit groengebied – te midden van de Parksingel – reikt tot de Laan van 't Haantje en is in dit uitwerkingsplan voorzien van de bestemmingen 'Groen'. Daarmee is concreet voorzien in 0,2 hectare groen en water. Daarmee wordt een eerste invulling gegeven aan de groencompensatie uit het moederplan.

Over het plangebied ligt in het moederplan de aanduiding 'geluidzone – industrie 1'. Deze aanduiding is in het voorliggende uitwerkingsplan ongewijzigd overgenomen. Hier is de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of de verleende hogere waarden. In paragraaf 4.4. wordt nader ingegaan op de akoestische aspecten. Daarin is ook uitgelegd welke regels er gelden ter plaatse van de opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluid'.

Op de gronden ten westen van de spoorbaan is in het moederplan een wijzigingsbevoegdheid (Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1) opgenomen die het mogelijk maakt om de gronden te wijzigen naar de bestemming "Verkeer – Railverkeer". Deze wijzigingsbevoegdheid is in onderliggend uitwerkingsplan niet overgenomen, omdat inmiddels de spoorverbreding met het Tracébesluit reeds van een planologische grondslag is voorzien. De grens van het Tracébesluit (m.u.v. de werkplaats) vormt de oostelijke plangrens van het onderhavige uitwerkingsplan. De tijdelijke werkplaats is via de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – 2' voor de duur van de werkzaamheden uitsluitend bestemd voor deze tijdelijke werkplaats.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

In het moederplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" is voor delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is in het uitwerkingsplan overgenomen en geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Omdat er voortdurend archeologisch onderzoek plaatsvindt, zijn er in

Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" – Uitwerkingsplan "'t Haantje Midden"

Toelichting

Vastgesteld, 14 mei 2019

de afgelopen maanden méér gronden vrijgegeven dan in de tweede herziening nog het geval was. De thans opgenomen dubbelbestemming geldt alleen ter plaatse van gronden die in archeologisch opzicht nog niet 'vrij' zijn gegeven. In paragraaf 4.10. wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels, de "Algemene Regels", worden – in artikel 6 – diverse aanvullende bepalingen gegeven die diverse milieuaspecten nader borgen. Naast de aanduidingen die te maken hebben met geluid (zie paragraaf 4.4. van deze toelichting) gaat het om een aanduiding met een voorwaardelijke verplichting inzake trillingen ('specifieke vorm van wonen – trillingen'). Deze aanduiding, die is opgenomen over een zone van 100 m vanuit het spoor (gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf na spoorverdubbeling), regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen eerst nader onderzoek moet zijn gedaan naar trillinghinder. Daarbij moet voldaan worden aan de SBR-richtlijn deel B, en als dat niet lukt, moet met maatregelen alsnog aan die richtlijn worden voldaan.

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 't Haantje Midden wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de uitwerkingsverplichting uit de bestemming "Wonen – Uit te werken 2" uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening". Zie ook afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening", waarop de begrenzing van het onderhavige uitwerkingsplan aangegeven is.

In de uitwerkingsregels van de bestemming "Wonen – Uit te werken 2" (artikel 22) is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor onder meer wonen (artikel 22.1.1. sub a). Het voorliggende plan voorziet hierin. Ook zijn de andere functies (detailhandel, horeca categorie 1, basisschool en overige maatschappelijke voorzieningen) mogelijk op grond van het moederplan, namelijk:

Mogelijk gemaakt in het moederplan	Geregeld in dit uitwerkingsplan
Maximaal 2.400 m ² b.v.o. detailhandel (artikel 22.1.1. sub h)	Maximaal 2.400 m ² b.v.o. detailhandel
Maximaal 400 m ² b.v.o. horeca (artikel 22.1.1. sub e), categorie niet gemaximeerd.	Maximaal 400 m ² b.v.o. horeca, uit maximaal categorie 1, mits niet elders in 't Haantje (bestemming "Wonen – Uit te werken 2" uit het moederplan) al deze oppervlakte aan horeca is / wordt gerealiseerd. In totaal is in heel 't Haantje dus maximaal 400 m ² b.v.o. horeca (categorie 1) toegestaan.
Een basisschool (artikel 22.1.1. sub f)	Een basisschool, mits niet elders in 't Haantje (bestemming "Wonen – Uit te werken 2" uit het moederplan) al een basisschool is / wordt gerealiseerd. In heel 't Haantje is derhalve maximaal één basisschool toegestaan.
Maximaal 6.000 m ² b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen (uitgezonderd de basisschool), sport en recreatie (artikel 22.6.1. sub a)	Maximaal 4.000 m ² b.v.o. (overige) maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat er nog 2.000 m ² b.v.o. aan maatschappelijk voorzieningen, sport en recreatie in andere delen van 't Haantje mogelijk zijn (waar de bestemming "Wonen – Uit te werken 2" geldt). Dit kan worden ondergebracht in de voor die gebieden nog op te stellen uitwerkingsplannen.

Verder is in de bestemming "Wonen – Uit te werken 2" bepaald dat binnen de bestemming ten hoogste 1.525 woningen mogen worden gebouwd, waarvan maximaal 50% gestapelde woningen, met dien verstande dat het totale aantal gestapelde woningen binnen Sion en 't Haantje niet meer dan 30% mag bedragen (artikel 22.2 sub a). Van het totale aantal woningen in Sion en 't Haantje worden tenminste 10% sociale huurwoningen gebouwd (artikel 22.1 sub b). Aan de bouwhoogte van grondgebonden woningen is een maximum van 13 meter gekoppeld, waarbij de bouwhoogte van de gestapelde woningen ten hoogste 35 meter mag bedragen (artikel 22.2 sub c en d). De onderhavige uitwerking past binnen deze uitwerkingsregels. De maximale hoogte voor gestapelde woningen is in het uitwerkingsplan nader begrensd c.q. geconcretiseerd. Van het totale aantal woningen van 850 woningen mag ten hoogste 60% gestapeld zijn. Dit past binnen de aantallen en percentages die in het moederplan zijn gegeven.

Verder moet de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen ten minste 325 m³ per hectare te bedragen (artikel 22.2 sub e). Zoals in paragraaf 4.8 wordt omschreven, wordt deze compensatie-eis elders in het gebied opgelost, waarmee aan deze eis wordt voldaan.

Tevens is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - zoekgebied groen' ten minste 3,2 hectare ten behoeve van groenvoorzieningen, paden en water ingericht dient te worden (artikel 22.2 sub f). Omdat het zoekgebied slechts voor een deel binnen het voorliggende plangebied is gelegen en de beoogde groenzone op basis van de laatste stedenbouwkundige legger in noordelijke richting is verschoven, is het niet wenselijk om de voorgenoemde 3,2 hectare binnen het voorliggende plangebied te realiseren. Niettemin is een deel van de beoogde groenzone binnen het voorliggende plangebied geprojecteerd. De betreffende gronden zijn

Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" – Uitwerkingsplan "'t Haantje Midden"

Toelichting

Vastgesteld, 14 mei 2019

voorzien van de bestemming 'Groen'. Daarmee is concreet voorzien in 0,2 hectare ten behoeve van groenvoorzieningen, water en paden.

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 22.2 sub g). 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 22.2 sub h). Hier wordt in paragraaf 4.5 van dit uitwerkingsplan nader op in gegaan.

Bij de uitwerking moet, in verband met externe veiligheid, artikel 13 van het Bevi worden gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (artikel 22.2 sub i). Hier wordt in paragraaf 4.6. van dit uitwerkingsplan nader op in gegaan.

Tot slot dient rekening te worden gehouden met de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – munitie' (22.2 sub k). Deze gebiedsaanduiding is niet over het voorliggende plangebied gelegen en vormt derhalve geen belemmering.

Voor de volledigheid is de bestemming "Wonen – Uit te werken 2" uit het vastgestelde bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" 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 “uit te werken” bestemmingen. 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 uitwerkingsplan kortheidshalve verwezen. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 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 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, tweede herziening” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hetzelfde geldt voor dit uitwerkingsplan. 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 gedurende zes weken ter inzage gelegen, en wel van 23 juni tot en met 3 augustus 2017. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn drie zienswijzen ontvangen, die zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage 9 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen, en ook op grond van enkele ambtshalve opmerkingen, is het uitwerkingsplan na de ontwerpfasen op onderdelen aangepast en aangevuld. Burgemeester en wethouders stelden het uitwerkingsplan op 12 september 2017 (gewijzigd) vast.

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

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het projectbesluit, het MER en de bestemmingsplannen “Sion – ’t Haantje”, “Sion – ’t Haantje, eerste herziening” en “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” 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.

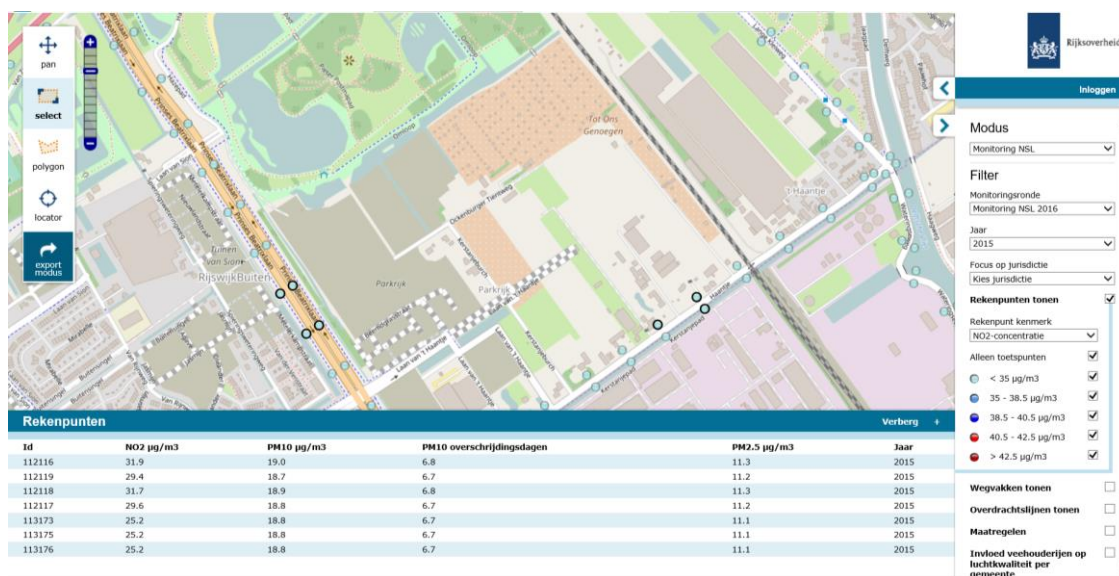
4.3 Luchtkwaliteit

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. In het NSL is de ingeschatte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling van RijswijkBuiten opgenomen. Om die reden zijn in het NSL ook maatregelen opgenomen om op deze locatie aan de grenswaarden te kunnen voldoen.

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 uit te werken woonbestemmingen (waarbinnen het voorliggende plan is gelegen) 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.

Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂, en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. 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 uitwerkingsplan “’t Haantje Midden”.



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 het centrale deel van 't Haantje. De geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen binnen dit gebied zijn geluidgevoelig en liggen in de directe invloedssfeer van diverse wegen (o.a. A4, Prinses Beatrixlaan en Laan van 't Haantje). Het plan is daarnaast gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Den Haag - Rotterdam en DSM. Zodoende is in het kader van dit plan aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of in het kader van de Wet geluidhinder de voorkeurswaarde wordt overschreden en een hogere waarde-procedure noodzakelijk is. De uitgangspunten en conclusies van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven. De volledige rapportage¹ is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Uitgangspunten

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de stedelijke wegen Laan van 't Haantje en de Prinses Beatrixlaan. De Rijksweg A4 is op meer dan 600 meter afstand van het plangebied gelegen maar is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening mede beoordeeld. Ook is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het verkeer op de 30 km-wegen in het onderzoek betrokken.

Ter hoogte van het plandeel met de bestemming 'Woongebied – 2' is de optredende geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer inzichtelijk gemaakt op basis van vrije veldcontouren en een proefverkaveling.

Uit de rekenresultaten van het wegverkeerslawaaï blijkt dat er een overschrijding is van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het verkeer op de Laan van 't Haantje en de Prinses Beatrixlaan. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Laan van 't Haantje en de Prinses Beatrixlaan wordt overschreden, moeten hogere waarden worden vastgesteld voor de betreffende geluidsgevoelige gebouwen.

¹ Akoestisch onderzoek wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Uitwerkingsplan "t Haantje Midden", KuiperCompagnons, d.d. 25 april 2019

Voor de Rijksweg A4 geldt dat op de woningen binnen de proefverkaveling de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de A4 vormt geen knelpunt voor de realisatie van de nieuwbouw.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van het gezoneerde industrieterrein DSM en het spoor trajectdeel Den Haag-Rotterdam. Het 'Vergunningenmodel DSM 2012' is in het akoestisch onderzoek als uitgangspunt gehanteerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting bepaald. De optredende gecumuleerde geluidbelasting is bepaald voor de geluidsbronnen wegverkeer, railverkeer en industrie.

Onderzoek en conclusie

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de nieuw te bouwen geluidgevoelige gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - 2' een hogere waarde noodzakelijk is voor het verkeer op de Laan van 't Haantje (inclusief de toepassing van een stil wegdek), de Prinses Beatrixlaan, de spoorlijn van Den Haag naar Rotterdam en de activiteiten op het DSM-terrein. In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat binnen een bepaalde zone binnen de bestemming 'Woongebied - 2' de voorkeursgrenswaarde voor weg-, rail- en industrielawaai wordt overschreden. In de oostelijke en zuidoostelijke delen van deze bestemming leiden de activiteiten op het DSM-terrein alsmede het railverkeerslawai, tot een geluidsbelasting die de maximale ontheffingswaarden overschrijdt.

Er is onderzocht welke maatregelen redelijkerwijs mogelijk zijn voor de verlaging van de geluidbelasting. Het treffen van maatregelen aan de bron of het plaatsen van schermen is redelijkerwijs niet mogelijk daar deze op verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige bezwaren stuiten.

Door een effectieve stedenbouwkundige opzet met grotendeels gesloten geluidafschermende eerstelijnsbebouwing langs het spoor wordt een effectieve geluidafscherming voor de woningen gerealiseerd. Door de toepassing van dit stedenbouwkundig principe, waarbij de bebouwing zelf zorgt voor de benodigde afscherming, ontstaan geluidluwe gevels en buitenruimten. Daarnaast worden de gevels van de woningen aan de geluidbelaste zijde van de geluidsbronnen met een hoge geluidwering gerealiseerd waardoor wordt voldaan aan de geluidsnorm van het Bouwbesluit.

Omdat de eindbestemming 'Woongebied - 2' globaal van aard is, is het niet mogelijk om op gebouwniveau - laat staan bouwdeelniveau - te regelen waar dove gevels dienen te worden gerealiseerd. Om een goede akoestische situatie te bewerkstelligen, is in de planregels van het uitwerkingsplan een juridische regeling opgenomen die een en ander borgt:

Lid 6.1. Industrielawaai ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – industrie 1' (DSM)

Deze aanduiding 'geluidszone – industrie 1' is opgenomen ter plaatse van de wettelijke geluidszone van DSM, de grens van de geluidszone op grond van de Wet geluidhinder dus. Deze is berekend op 5 m hoogte vanaf maaiveld (50 dB(A)). Hier is geregeld dat de bouw van geluidgevoelige gebouwen uitsluitend is toegestaan, indien wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of de verleende hogere waarden.

Lid 6.2. Industrielawaai buiten de aanduiding 'geluidszone – industrie 1' (DSM)

Uit het onderzoek is gebleken dat ook buiten de wettelijke zone hoge geluidsbelastingen optreden als gevolg van DSM. Hoewel hier geen wettelijke grondslag voor is, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het uitwerkingsplan evenwel een juridische regeling opgenomen voor alle gronden buiten de zone, die regelt dat de bouw van geluidgevoelige gebouwen alleen is toegestaan als wordt voldaan aan de normen zoals de wet die voorschrijft voor de gronden die wél binnen de zone liggen. Deze normen worden bij dit uitwerkingsplan ook voor buiten de zone van DSM als representatief beoordeeld en daarom als maatgevend opgevoerd.

Lid 6.3 Railverkeerslawaaï

Deze planregel regelt dat de bouw van geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend is toegestaan, indien wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of de verleende hogere waarden.

Lid 6.4 Cumulatieve geluidsbelasting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluid'

Op de verbeelding van dit uitwerkingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluid' opgenomen. Op deze gronden is woningbouw geprojecteerd die de achterliggende gronden afschermen van weg-, railverkeers-, en industrielawaai. Omdat hier de samenloop van diverse geluidsbronnen een rol speelt omdat het geluid van verschillende kanten komt en bij de uitwerking van de bouwplannen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn, is een juridische regeling opgenomen die regelt dat de bouw van geluidsgevoelige gebouwen alleen is toegestaan als tenminste één gevelzijde per geluidgevoelig object een cumulatieve geluidsbelasting (omgerekend naar wegverkeerslawaaï) ondervindt die niet hoger is dan 58 dB. Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat aan dit uitgangspunt kan worden voldaan.

Goed woon- en leefklimaat

De gemeente heeft een geluidbeleid in ontwikkeling. Het geluidsaspect van dit uitwerkingsplan is getoetst aan de nog niet vastgestelde uitgangspunten die in dit geluidbeleid zullen worden opgenomen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is in het akoestisch onderzoek een specifieke afweging gemaakt. Er is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat wanneer de cumulatieve geluidsbelasting (omgerekend naar wegverkeerslawaaï) niet hoger is dan 58 dB.

Deze waarde is bepaald op basis van de nog niet vastgestelde uitgangspunten van het geluidbeleid in ontwikkeling. Daarin wordt voor een geluidsluwe gevel een maximale waarde gehanteerd voor de gecumuleerde geluidsbelasting.

Een cumulatieve geluidsbelasting van 58 dB wordt door de gemeente voor dit specifieke plangebied gezien als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij stelt het college dat iedere woning tenminste over één gevelzijde beschikt waaraan een buitenruimte kan worden gesitueerd waar de cumulatieve geluidsbelasting de genoemde 58 dB niet te boven mag gaan. Voor grondgebonden woningen is de eerste bouwlaag (begane grond) maatgevend omdat daar de tuinen zijn gesitueerd.

Uit het onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied verzekerd is, omdat iedere woning over een gevelzijde beschikt waar de cumulatieve geluidsbelasting niet hoger is dan 58 dB. De in het akoestisch onderzoek ingevoerde proefverkaveling betreft een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden vanuit akoestisch oogpunt. Aangetoond is ook dat zelfs in het geval de eerstelijnsbebouwing parallel aan de Laan van 't Haantje en de spoorlijn niet als eerste gebouwd

Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" – Uitwerkingsplan "'t Haantje Midden"

Toelichting

Vastgesteld, 14 mei 2019

zouden worden, er aan de gestelde voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat kan worden voldaan.

Ter plaatse van de zuidoosthoek van het plangebied is het echter zo dat de geprojecteerde woningbouw niet zonder elkaar kan om aan dit uitgangspunt te voldoen. Zo schermt de woningbouw die parallel aan het spoor gebouwd gaat worden railverkeerslawaaï af van de woningbouw die parallel aan de Laan van 't Haantje gebouwd gaat worden. Andersom geldt dit voor industrielawaaï. Vanwege dit onderlinge verband is in de planregels een algemene bouwregel opgenomen die waarborgt dat voor woningen die binnen deze zone gebouwd gaan worden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd is.

In het akoestisch onderzoek is beschreven dat voor railverkeerslawaaï en industrielawaaï de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. In de algemene bouwregels is gewaarborgd dat in die gevallen slechts gebouwd kan worden indien een dove gevel wordt toegepast. Aan deze zijde worden geen buitenruimtes gerealiseerd en zijn geen ramen aanwezig die kunnen worden geopend. Op grond van de Wgh en het Bouwbesluit 2012 moet een dove gevel daarnaast een geluidwering hebben die er toe leidt dat in de verblijfsruimte van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het onderzoek is ook aangetoond dat met het verkeer op de 30 km-wegen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de relatief geringe impact van deze wegen.

Hogere waarden

Uit het onderzoek blijkt dus dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï niet op alle plaatsen in het plan kan worden gerespecteerd. Het is dan ook onvermijdelijk dat voor een deel van de geluidsgevoelige gebouwen een hogere waarde moet worden vastgesteld. Bij deze hogere waarden-procedure moet door het college de cumulatieve geluidsbelasting worden afgewogen. In het akoestisch onderzoek is hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Voor weg- en railverkeerslawaaï en voor industrielawaaï worden gelijktijdig met dit uitwerkingsplan hogere waarden vastgesteld, tot de maximale ontheffingswaarden.

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

4.6.1 Kader

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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten

Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" – Uitwerkingsplan "t Haantje Midden"

Toelichting

Vastgesteld, 14 mei 2019

de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen van maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

4.6.2 Onderzoek

In het voorliggende uitwerkingsplan wordt de realisatie van maximaal 550 nieuwe woningen, detailhandel, horeca (categorie 1), een basisschool en overige maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. Dit geldt ook voor bijvoorbeeld vormen van horeca en een basisschool. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd. In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

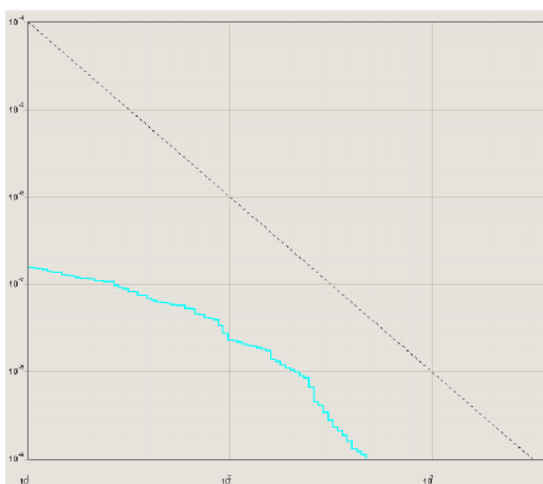
- Rijkswegen A4 en A13;
- Prinses Beatrixlaan;

- DSM;
- Meerdere hogedruk aardgasleidingen.

Rijkswegen A4 en A13

De afstand tot de Rijksweg A13 is dusdanig groot (1.300 meter) dat dit geen relevante risicobron is.

Het invloedsgebied van het groepsrisico van de A4 bedraagt 355 meter, gemeten vanaf het hart van de weg (de 1%- letaliteitsafstand van LPG op basis van de Handleiding “Risicoanalyse Transport”(HART)). Omdat de afstand van het uitwerkingsgebied tot de A4 circa 850 meter bedraagt vormt ook de A4 geen relevante risicobron. Overigens is uit eerdere groepsrisicoberekeningen in het kader van het bestemmingsplan “Sion - 't Haantje” gebleken dat het groepsrisico door de ontwikkelingen in RijswijkBuiten niet toeneemt. Omdat er eveneens geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde (zie afbeelding 4.2) is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.2: Groepsrisico A4.

Zwarte lijn = oriëntatiewaarde; blauwe lijn = waarden in RijswijkBuiten

Prinses Beatrixlaan

De Prinses Beatrixlaan heeft geen PR 10^{-6} contour. Op basis van het transport van gevaarlijke stoffen in de categorie LF1 en LF2 (brandbare vloeistoffen) heeft de Beatrixlaan een invloedsgebied van 45 meter (HART). Het voorliggende plangebied is op meer dan 100 meter afstand van de Prinses Beatrixlaan gelegen en valt daarmee buiten het invloedsgebied.

In het kader van het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje” is een QRA uitgevoerd voor de Prinses Beatrixlaan. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de oude als de nieuwe situatie (na volledige ontwikkeling Sion – 't Haantje) geen sprake is van een zichtbaar groepsrisico, vanwege de geringe hoeveelheid transporten van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico van de Beatrixlaan heeft daarom geen Fn-curve en er is geen sprake van een relevant groepsrisico, omdat het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald wordt. Omdat er formeel geen sprake is van een groepsrisico, is een groepsrisicoverantwoording niet benodigd.

DSM

DSM Gist is een biotechnologisch productiebedrijf dat antibiotica, anti-schimmelmiddelen en aroma's voor de voedingsmiddelenindustrie en diverse andere (bij)producten vervaardigt. Voor deze inrichting is in 2011 in het kader van het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje” een QRA

opgesteld², die gebaseerd is op eerder onderzoek van de provincie Zuid-Holland. In die QRA is geadviseerd om het groepsrisico nader te bepalen als er nauwkeurigere aanwezigheidsgegevens voorhanden zijn. Dat is thans het geval, derhalve is een nieuwe QRA³ opgesteld, welke als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen.

De groepsrisicoberekening zijn uitgevoerd voor een tweetal ruimtelijke situaties binnen de gemeente Rijswijk, te weten:

1. Bestemmingsplancapaciteit; dus het maximale programma dat op grond van de geldende ruimtelijke plannen is toegestaan;
2. Gerealiseerd programma; dus het feitelijke gerealiseerde programma (eindsituatie) in combinatie met het maximale programma op basis van de bestemmingsplancapaciteit voor de nog niet uitgewerkte delen van het plangebied.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat de situatie bij DSM niet wijzigt en het PR wijzigt derhalve ook niet. De 10^{-6} /jaar-contour als gevolg van de activiteiten van DSM Delft, ligt grotendeels op eigen terrein, maar reikt over de inrichtingsgrens. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour zijn geen kwetsbare objecten gelegen, deze zijn hier ook niet bestemd. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn geen belemmeringen vanuit Bevi aanwezig.

Het groepsrisico is verantwoord met het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”. Daaraan ten grondslag ligt o.a. de hierboven genoemde QRA d.d. 9 mei 2017. In de beroepsprocedure over het hierboven genoemde bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid uitvoerig behandeld en besproken. De einduitspraak bevestigt dat de berekening van het groepsrisico op een juiste wijze is uitgevoerd (1) en dat de verantwoording van de hoogte van het groepsrisico geen gebreken bevat (2). Ten opzichte van de uitwerkingsregels zijn de maximale planologische mogelijkheden met het vaststellen van dit uitwerkingsplan aanzienlijk beperkt. Zo is voor het grootste gedeelte van het plangebied de maximale bouwhoogte voor gestapelde woningen neerwaarts bijgesteld van 35 meter naar 16 meter, en voor andere delen van het plangebied blijft de neerwaartse bijstelling beperkt tot 30 meter en 22 meter. Op grond daarvan zijn geen significante wijzigingen te verwachten voor wat betreft de hoogte van het groepsrisico. Niet onvermeld mag blijven dat het niet in de invloedssfeer van de gemeente ligt om maatregelen voor te schrijven die een direct een significant effect hebben op de hoogte van het groepsrisico. De provincie Zuid-Holland, het bevoegd gezag voor de vergunningverlening van DSM, heeft te kennen gegeven dergelijke maatregelen voor te schrijven in een te verlenen vergunning aan DSM. Daarvan is zeer recent een ontwerpbesluit in procedure gebracht.

Hogedruk aardgasleidingen

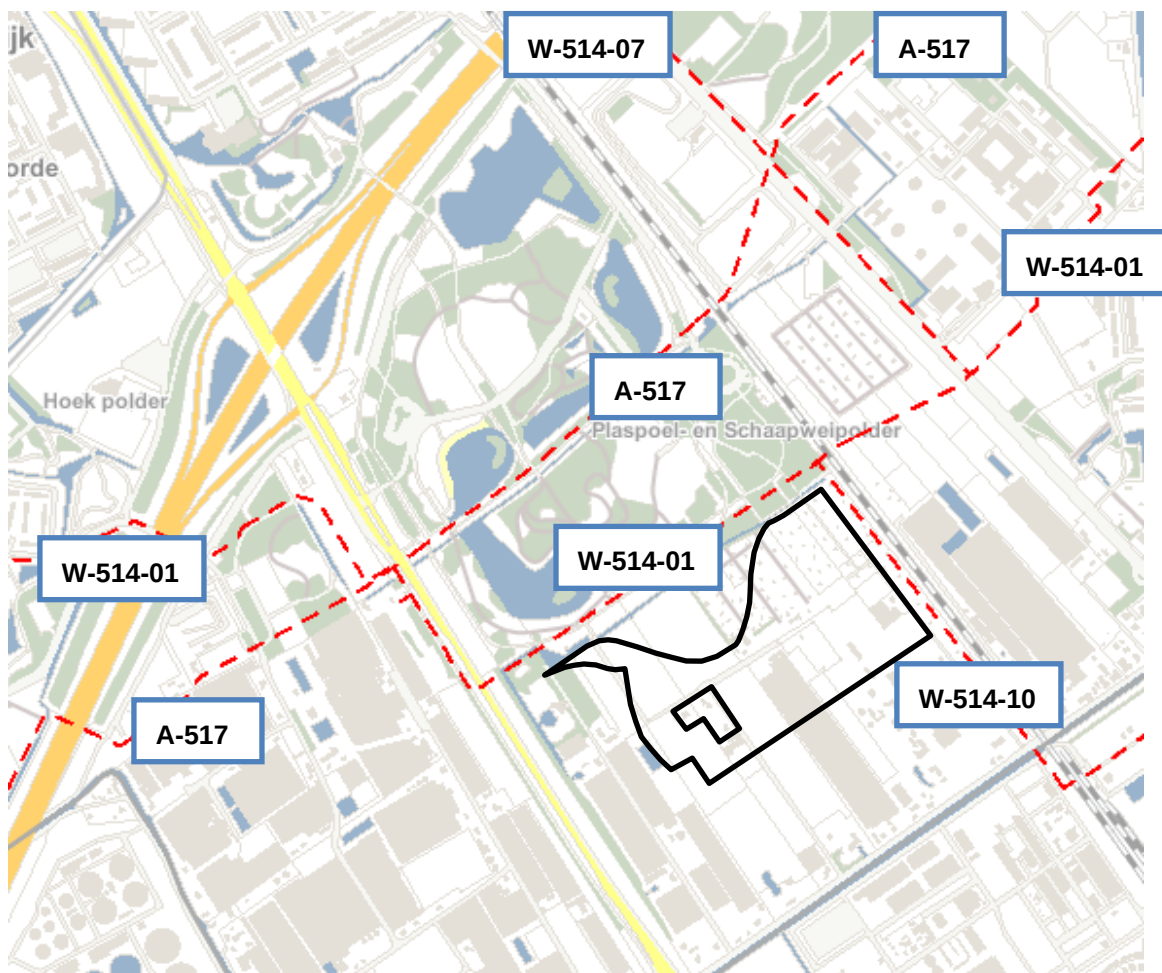
In de omgeving van het plangebied liggen diverse gasleidingen. Het gaat om de volgende leidingen:

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

Het invloedsgebied van de buisleiding W-514-07 reikt niet tot het plangebied van dit uitwerkingsplan en is derhalve niet relevant.

² SAVE, Groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM Gist B.V., projectnummer 110178 – 202763, 4 april 2011

³ Antea Group, Groepsrisico berekeningen Rijswijk op basis van de QRA van DSM Delft Permit B.V., projectnummer 0416282.00, 9 mei 2017

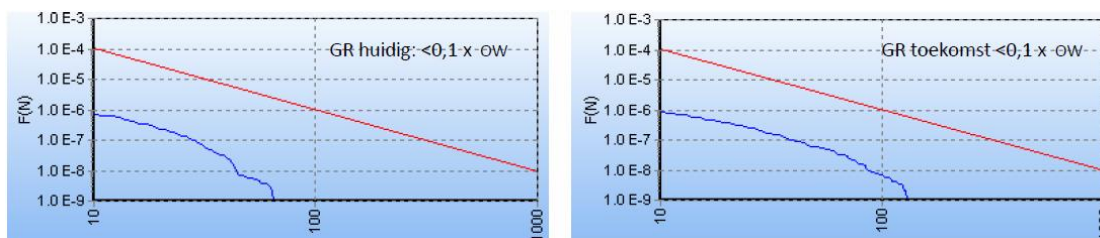


Abbeelding 4.4: ligging gasleidingen (de ligging van het plangebied is zwart omkaderd)

A-517

Deze aardgasleiding heeft een werkdruk van 66,2 bar en een diameter van 762 mm. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 410 meter. Binnen dit invloedsgebied worden in dit uitwerkingsplan nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Uit de berekeningen die eerder in het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” zijn uitgevoerd, volgt dat het groepsrisico van de leiding toeneemt, maar lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De berekeningsresultaten zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



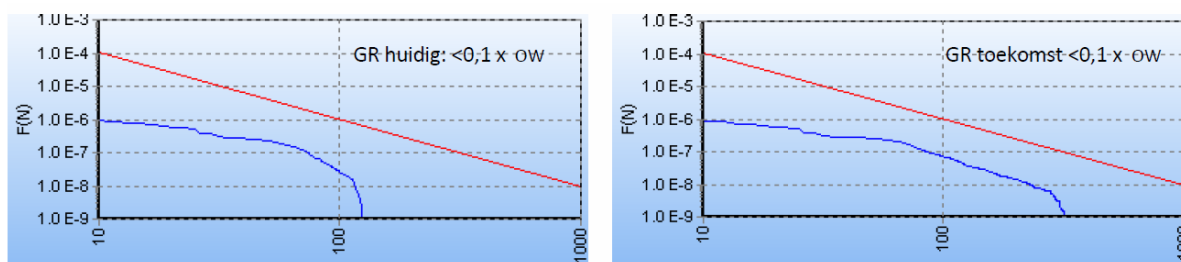
Abbeelding 4.5: Groepsrisico leiding A-517, links de 'huidige' situatie, rechts de toekomstige situatie

Omdat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan conform het Bevb volstaan worden met een ‘bepaalde’ verantwoording. De verantwoording van het groepsrisico is reeds gegeven in het kader van het bestemmingsplan “Sion - ’t Haantje” en de thans geldende tweede herziening.

W-514-01

Deze aardgasleiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 329.90 mm. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour buiten de belemmeringenstrook. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 140 meter. Binnen dit invloedsgebied worden in dit uitwerkingsplan nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Uit de berekeningen die in het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” zijn uitgevoerd volgt dat het groepsrisico van de leiding toeneemt, maar lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De berekeningsresultaten zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

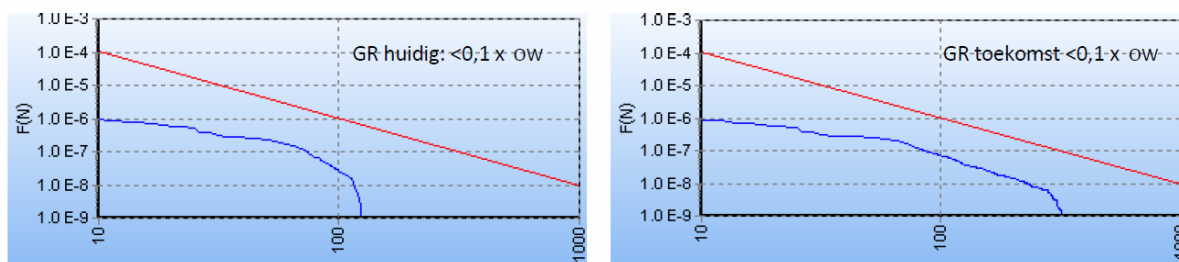


Afbeelding 4.6: Groepsrisico leiding W-514-10, links de ‘huidige’ situatie, rechts de toekomstige situatie

Omdat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan conform het Bevb volstaan worden met een ‘beperkte’ verantwoording. De verantwoording van het groepsrisico is reeds gegeven in het kader van het bestemmingsplan “Sion - ’t Haantje” en de thans geldende tweede herziening.

W-514-10

Het invloedsgebied van leiding W-514-10 (95 meter) overlapt een klein deel van het plangebied. Uit de berekeningen die in het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” zijn uitgevoerd volgt dat het groepsrisico van de leiding toeneemt, maar lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De berekeningsresultaten zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 4.7: Groepsrisico leiding W-514-10, links de ‘huidige’ situatie, rechts de toekomstige situatie

Omdat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan conform het Bevb volstaan worden met een ‘beperkte’ verantwoording. De verantwoording van het groepsrisico is reeds gegeven in het kader van het bestemmingsplan “Sion - ’t Haantje” en de thans geldende tweede herziening.

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.

Advies Veiligheidsregio Haaglanden

De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) heeft bij brief d.d. 28 juni 2017 advies uitgebracht over de externe veiligheidssituatie in 't Haantje Midden. Het advies is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Geadviseerd wordt om *“maatregel I (“voorbereiden interne organisatie”), zoals door de VRH gegeven bij het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje, eerste herziening”, op te nemen in het uitwerkingsplan. Dit is met name van belang voor de kwetsbare objecten (zoals de basisschool). Dit betekent dat wordt geadviseerd dat het personeel, de BHV-organisatie(s) en/of de begeleiding van de objecten, is voorbereid op calamiteiten met de betreffende risicobronnen in het kader van de externe veiligheid. Dit kan worden geborgd in een plan ten behoeve van noodsituaties. Hierbij is het ook belangrijk dat dit structureel wordt geoefend”*. De gemeente neemt dit advies ter harte en brengt het onder de aandacht bij de toekomstige gebruikers van het gebied. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden om dergelijke zaken juridisch af te dwingen.

Aanvullend op het eerder afgegeven advies wordt, in het kader van verhoogd risico, *“geadviseerd om de kwetsbare objecten en minder zelfredzame mensen buiten de 100% letaliteitszone van de gasleidingen te plaatsen (met name de basisschool). Deze maatregel wordt tevens beschreven in de toelichting van het uitwerkingsplan in de alinea over de hogedruk aardgasleiding”*. Dit advies wordt ter harte genomen. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de plaatsing van met name de basisschool in relatie tot de gasleidingen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Enkele bestaande bedrijven in RijswijkBuiten zijn positief bestemd in het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje, tweede herziening”. Deze zijn op voldoende afstand gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

Daarnaast is de zone ten zuiden van het Laan van 't Haantje in het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje, tweede herziening” voorzien van de eindbestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Concreet houdt dit in dat zich direct ten zuiden van de Laan van 't Haantje bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 kunnen vestigen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijvigheid een indicatieve richtafstand van 50 meter tot de dichtstbijzijnde woning. Het voorliggende plangebied is op exact 50 meter uit de inrichtingsgrens van de bedrijvenstrook gelegen, waarmee voldaan wordt aan de

indicatieve richtafstand en een nadere motivering niet nodig is.

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

Binnen het nieuwe woongebied dat met dit uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt zijn beroepen en - via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders - bedrijven (uit maximaal milieucategorie 1) aan huis toegestaan. Dergelijke bedrijven worden acceptabel geacht binnen een woonwijk. Ook worden detailhandel, horeca (categorie 1), een basisschool en overige maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Per functie gelden specifieke richtafstanden. In dit uitwerkingsplan is één grote vlek ingetekend waarbinnen zowel de woningen als de andere functies zijn toegestaan. Bij de daadwerkelijke invulling van het gebied, dat wil zeggen bij de nadere uitwerking van de verkaveling, moet met de richtafstanden uit de VNG-brochure rekening worden gehouden.

Vanuit het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ gelden er geen belemmeringen.

4.8 Water

In het kader van de MER, 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.

Voor deelgebied ’t Haantje, waar het voorliggende plangebied onderdeel van is, is het noodzakelijk dat er op polderpeil 6,66 ha wateroppervlak aanwezig is waarmee in 26.650 m³ waterberging wordt voorzien. Uit het waterhuishoudingsplan ’t Haantje blijkt dat er reeds 1,22 ha wateroppervlak aanwezig is dat gehandhaafd blijft. Dit betekent dat er tenminste 5,44 ha wateroppervlak gerealiseerd moet worden. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 14-01-2015 was 6,06 ha te realiseren wateroppervlak voorzien, wat tot een overschot van 0,62 ha zou leiden.

In de nabijheid van de in te passen woningen aan de Ockenburger Tientweg 24 k en Kerstanjeburch 24 e en 24 f worden bestaande watergangen zo veel mogelijk gehandhaafd en wordt ook water toegevoegd teneinde de doorstroming te bevorderen. Daarmee wordt bij de realisatie van het toekomstige watersysteem rekening gehouden met de belangen van de eigenaren van de genoemde woningen.

Binnen het voorliggende plangebied worden enkele watergangen aangelegd. Omdat de ligging van deze watergangen nog niet definitief is, zijn deze niet specifiek bestemd, maar wel in algemene zin mogelijk gemaakt binnen de eindbestemming “Woongebied - 2”. De situering van beoogde noord-zuid georiënteerde watergang – te midden van de toekomstige Parksingel – is daarentegen wel definitief, maar omdat het een secundaire watergang betreft hoeft deze niet als

‘Water’ bestemd te worden. Deze watergang is integraal mogelijk binnen de ter plaatse opgenomen bestemming ‘Groen’.

4.9 Natuur en ecologie

Ecologische quickscan

In het kader van dit uitwerkingsplan is een ecologische quickscan⁴ uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen. De onderzoeksresultaten luiden als volgt:

Soortgroep	Bevindingen	Verplichtingen
Vleermuizen	Mogelijk verblijfplaatsen in één van de te slopen woonhuizen	Aanvullend onderzoek bestaande uit vier inventarisatiemomenten (twee in de periode half mei - half juli en twee in de periode half aug - begin okt)
Vogels vaste Verblijfplaats	- Mogelijk verblijfplaatsen Huismus in beide te slopen woonhuizen - 8 huismussen aangetroffen op twee locaties in bosjes aan oostzijde van plangebied	Aanvullend onderzoek naar mogelijke aanwezigheid en functie vaste verblijfplaats Huismus; bestaande uit twee veldbezoeken in de periode 1 apr - 15 mei, of vier veldbezoeken in de periode 10 maart - 20 juni
Overige vogels	- Bezet nest Waterhoen in watergang aan noordoostzijde van plangebied - Verstoring broedgevallen mogelijk	- Buiten broedseizoen (globaal half maart t/m half juli) werken of check broedgevallen vlak voorafgaand aan werkzaamheden - Broedgeval? Wachten met uitvoer versturende werkzaamheden tot jongen zijn uitgevlogen
Vissen	Geen beschermde soorten	Zorgplicht. Bijvoorbeeld: - Werken buiten voortplantingsperiode (maart t/m juli) - Eerst roering aanbrengen in water - Eén richting op werken - Geen werkzaamheden op het water bij ijsvorming
Watergebonden ongewervelden	Geen beschermde soorten	Zorgplicht
Vaatplanten	Geen beschermde soorten	Zorgplicht

Nader ecologisch onderzoek

Het benodigde vleermuizenonderzoek zal t.z.t. worden uitgevoerd in combinatie met (veld)werkzaamheden die later in het traject sowieso moeten worden gedaan. Het aanvullende onderzoek naar de huismus heeft inmiddels wel plaatsgevonden⁵; de rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. De onderzoeksresultaten luiden als volgt.

⁴ Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Quickscan flora en fauna in het kader van het uitwerkingsplan “t Haantje Midden” in Rijswijk, W1296/P17-056, april 2017

⁵ Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Aanvullend onderzoek huismussen “t Haantje Midden” in Rijswijk, P17-087/W1321, juni 2017

De woning aan 't Haantje 19A binnen het plangebied doet dienst als broedlocatie voor ten minste twee paartjes van de Huismus. De bosjes rondom deze woning kunnen door deze huismussen gebruikt worden als foerageer- en schuilplaats. Tevens vormt het opgaande groen ten oosten van het plangebied essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving van een aantal exemplaren van de Huismus. De Huismus is een vogelsoort met een vast verblijfplaats en nesten van deze soort, evenals essentiële onderdelen van hun functionele leefomgeving, zijn strikt beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming. Om deze reden mag de bebouwing niet zondermeer worden gesloopt en mag het groen niet zondermeer worden verwijderd. Indien het niet mogelijk is om de woning en het opgaande groen ten oosten van het plangebied te behouden, dienen maatregelen te worden genomen om de functionaliteit van de verblijfplaatsen te waarborgen. Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn het slopen van de bebouwing buiten de kwetsbare perioden (buiten de broedperiode en bij temperaturen boven 0°C) en het tijdig en op een geschikte locatie (aan bebouwing met opgaand groen, dat kan dienen als dekking en voor voedsel, in de directe omgeving) aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen (nestpannen/mussenvides/vogelstenen en dergelijke). Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden. Indien de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en vaste rustof verblijfplaatsen tijdens en na uitvoer van de activiteiten niet gegarandeerd kan worden, moet een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. De komende tijd zal worden gezien in hoeverre de beschermde plaatsen kunnen worden behouden en/of in hoeverre c.q. welke maatregelen getroffen kunnen worden.

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 Noordhoornsche Watering/Noordhoornseweg en de Sionsweg/'t Haantje relevant. Deze structuren zijn gekwalificeerd als landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Het voorliggende uitwerkingsplan 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 'redelijke tot (zeer) grote 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 van het uitwerkingsplan behoudenswaardige (dat wil zeggen wetenschappelijk waardevolle) archeologische resten bevat. Percelen, die behoudenswaardige resten bevatten, worden gereserveerd voor behoud of voor een archeologisch vervolgonderzoek (opgraving). Opgravingen worden uitsluitend uitgevoerd, als behoud en bescherming van de resten in hun originele positie in de bodem niet mogelijk is. Deze gedragslijn zorgt voor bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden in het gebied.

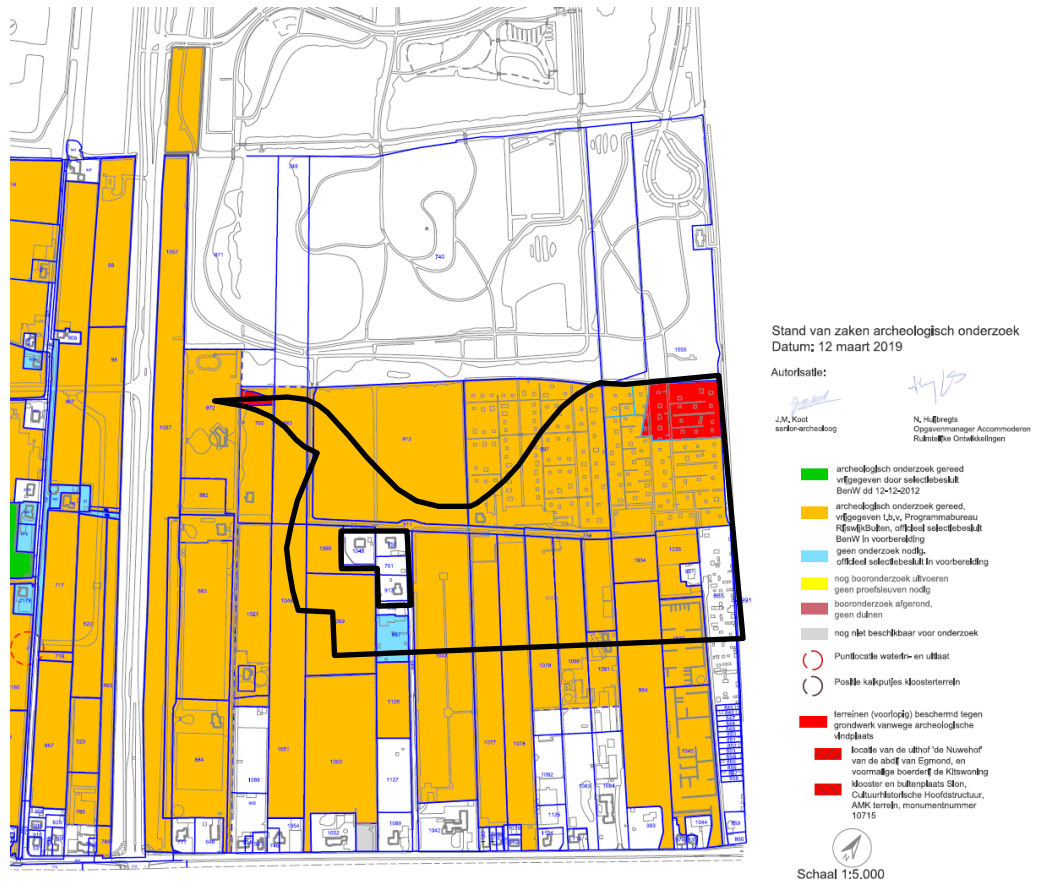
Ten behoeve van de ontwikkeling van RijswijkBuiten als nieuwe woonwijk is de afgelopen tijd reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd en het onderzoek duurt nog steeds voort. Het archeologisch onderzoek moet zo veel mogelijk uitgevoerd worden vóór het voorbelasten en het opheffen van de percelen.

Het archeologisch veldwerk is begonnen in oktober 2010 en wordt voortgezet. Wanneer waardevolle archeologische resten redelijkerwijs in het plan ingepast kunnen worden door wijziging van de planvorming, worden de onderzochte percelen na het vooronderzoek niet vrijgegeven, maar aangewezen voor bescherming.

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

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

In grote delen van Sion en 't Haantje is het archeologisch onderzoek inmiddels afgerond (zie afbeelding 4.8 en 4.9). Het recent genomen selectiebesluit voor de gronden van de voormalige volkstuinten "Tot Ons Genoegen" is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. 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.



Abbeelding 4.8: stand van zaken archeologisch onderzoek per 12 maart 2019 (bron: gemeente Rijswijk). Het plangebied van dit uitwerkingsplan is zwart omkaderd.



Abbeelding 4.9: archeologisch selectiebesluit d.d. 27-07-2017 inzake het terrein van de voormalige volkstuinen "Tot ons Genoegen". De groene arcering betreft de vrijgegeven gronden, hier is geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen.

4.11 Geur

Rond RijswijkBuiten liggen (potentiële) geurbronnen: loodfabriek Uzimet, de AWZI Harnaschpolder, BPRC en DSM. In het kader van het MER, het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” en de daarop volgende herzieningen is onderzoek naar geur uitgevoerd.

Bij de ontwikkeling van ‘t Haantje Midden is met name de geurbelasting van DSM van belang. Voor de (bestaande) woonbebouwing aan ‘t Haantje – ten zuiden van het voorliggende plangebied - is in de vigerende Wm-vergunning van DSM de grens voor het acceptabel hinderniveau op 5 ge/m³ gelegd. Voor nieuwe woningen kan echter een andere overweging gelden. Nieuwe woningen zijn in beginsel uitgesloten in het gebied tussen 3 en 5 ge/m³. Hiertoe is in het geldende bestemmingsplan ‘Sion – ‘t Haantje, tweede herziening’ de aanduiding ‘milieuzone – geurzone’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. De voorgenoemde aanduiding reikt echter niet tot het plangebied. De 1 ge/m³-contour van DSM overlapt daarentegen vrijwel het gehele plangebied. Op basis van hedonische waarde, hinderonderzoeken en geurklachten is gemotiveerd waarom deze situatie acceptabel is. Verder worden er in RijswijkBuiten geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt uit hogere milieucategorieën (en grotere kans op geuremissie). Geuroverlast, veroorzaakt door toekomstige bedrijven, is hierdoor uitgesloten.

4.12 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten is ‘duurzaamheid’ een leidend principe. Het is onder meer een streven om van RijswijkBuiten een CO₂-arme wijk te maken. Een ander onderdeel van een duurzame wijk is om deze leefbaar en veilig te maken.

Monitoring van duurzaamheidsaspecten tijdens het planproces vindt onder meer plaats door het toepassen van het model “DuurzaamheidsProfiel op Locatie” (DPL). Met deze methode verkrijgt de wijk op 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 ‘t Haantje is een DPL opgesteld. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde score over de gemeten aspecten, een 7,29 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 ‘t Haantje van augustus 2016 is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

4.13 Overige aspecten

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

Bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, tweede herziening” – Uitwerkingsplan “‘t Haantje Midden”

Toelichting

Vastgesteld, 14 mei 2019

Trillingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, of leidingen. Wel bevindt zich ten noordoosten van het plangebied de spoorlijn Den Haag – Rotterdam welke trillingshinder veroorzaakt. In het kader van het tracébesluit “PHS Spoorvervoer viersporigheid Rijswijk-Delft Zuid” is onderzoek verricht naar het aspect trillingen. De onderzoeksrapportage met referentie RIS432-26 en projectcode RIS432-28 is opgenomen als bijlage XIV van het tracébesluit. Door de opsteller van het rapport (een medewerker van bureau Witteveen+Bos) is aangegeven dat niet te verwachten valt dat eventueel te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de streefwaarde Vmax van 0,1 conform de SBR richtlijn deel B gezien de afstand van meer dan 400 meter ten opzichte van de spoorlijn. Omdat het uitwerkingsplan ook een rechtstreekse bouwtitel bevat nabij de spoorlijn en niet valt uit te sluiten dat er binnen een afstand van 150 meter van de spoorlijn sprake kan zijn van trillinghinder, is in het uitwerkingsplan geregeld dat er pas omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen verleend kunnen worden nadat in voldoende mate is aangetoond dat er wordt voldaan aan de SBR richtlijn deel B. Daartoe is op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – trillingen’ opgenomen die een zone van 100 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf (na spoorverdubbeling) beslaat waarbinnen onderzoek naar trillingen verplicht is gesteld. Daaraan wordt de regel verbonden dat er pas omgevingsvergunningen verleend kunnen worden als, zo nodig door bouwmaatregelen te treffen, wordt voldaan aan de SBR richtlijn deel B.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Evenwel is dit uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage gelegd. De ontvangen zienswijzen zijn meegenomen in de afweging omtrent vaststelling van het uitwerkingsplan. 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. Nagenoeg alle gronden die deel uitmaken van het onderhavige plangebied van het uitwerkingsplan zijn in eigendom van de gemeente.

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

Dit houdt in dat de gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn ook in het onderhavige (ontwerp) uitwerkingsplan niet in eigendom van de gemeente toebehoren.

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.

Het maximaal aantal woningen dat op basis van de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan bedraagt maximaal 1.525 woningen, waarvan maximaal 50% appartementen. In het onderhavige uitwerkingsplan is de bandbreedte van het aantal woningen bepaald op tenminste 650 en maximaal 850 woningen, waarvan maximaal 60% appartementen. Het kostenverhaal van de locaties die thans niet in eigendom van de gemeente toebehoren wordt geregeld via het exploitatieplan (publiekrechtelijke weg), voorzover daarbij sprake is van een ‘bouwplan’ in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met de betreffende grondeigenaren zijn voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan geen anterieure overeenkomsten gesloten.

Geconcludeerd dient te worden dat het onderhavige uitwerkingsplan geheel conform de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan is opgesteld. De economische uitvoerbaarheid en haalbaarheid is daarmee gewaarborgd.