

Gemeente Rijswijk

Bestemmingsplan “Sion-Parck”

VOORONTWERP

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 621.131.50

Datum: 6 februari 2023

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende ruimtelijke plannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Geschiedenis	5
2.3	Bestaande situatie	6
2.4	Ontwikkelingen	6
2.5	Planmethodiek	10
3	Ruimtelijk kader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Algemeen	23
4.2	M.e.r.-beoordeling	23
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.3.1	Kader	23
4.3.2	Onderzoek	24
4.3.3	Conclusie	25
4.4	Geluid	25
4.4.1	Kader	25
4.4.2	Onderzoek	25
4.4.3	Conclusie	27
4.5	Bodemkwaliteit	27
4.5.1	Kader	27
4.5.2	Onderzoek	27
4.5.3	Conclusie	29
4.6	Externe veiligheid	29
4.6.1	Kader	29
4.6.2	Onderzoek	30
4.6.3	Conclusie	30
4.7	Bedrijven en milieuzonering	31
4.7.1	Kader	31
4.7.2	Onderzoek	31
4.7.3	Conclusie	31
4.8	Water	31
4.8.1	Kader	31
4.8.2	Onderzoek	34
4.8.3	Conclusie	38
4.9	Natuur en ecologie	39
4.9.1	Kader	39
4.9.2	Onderzoek	39
4.9.3	Conclusie	41
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	41
4.10.1	Kader	41
4.10.2	Onderzoek	42
4.10.3	Conclusie	43
4.11	Duurzaamheid	43
4.11.1	Kader	43

4.11.2 Onderzoek en conclusie	44
4.12 Mobiliteit	46
4.12.1 Kader	46
4.12.2 Onderzoek	48
4.12.3 Conclusie	50
4.13 Overige aspecten	50
4.13.1 Kabels en leidingen	50
5 Uitvoerbaarheid	50
5.1 Economische uitvoerbaarheid	51
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
5.3 Handhavingsaspecten	52
6 Procedure	53
6.1 Overleg	53
6.2 Ontwerpfase	53
6.3 Vaststellingsfase	53

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1:** M+P (30 september 2021) *Akoestisch onderzoek BP Rijswijk Buiten (Van der Maarel locatie)*
- Bijlage 2:** Terra Milieu (23 november 2019) *Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5720*
- Bijlage 3:** IDDS (26 oktober 2020) *Pastoor Verburchweg 4-8 Rijswijk – Nader bodemonderzoek*
- Bijlage 4:** KuiperCompagnons (11 april 2022) *Onderzoek aspect externe veiligheid – Bestemmingsplan “Sion-Parck”, Rijswijk*
- Bijlage 5:** Natuur-Wetenschappelijk Centrum (oktober 2021) *Actualisatie Quickscan flora en fauna aan de Pastoor Verburchweg te Rijswijk*
- Bijlage 6:** KuiperCompagnons (31 januari 2023) *Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan ‘Sion-Parck’*
- Bijlage 7:** Programmabureau RijswijkBuiten (20 augustus 2012) *Duurzaamheidsprofiel Sion*

1 Inleiding

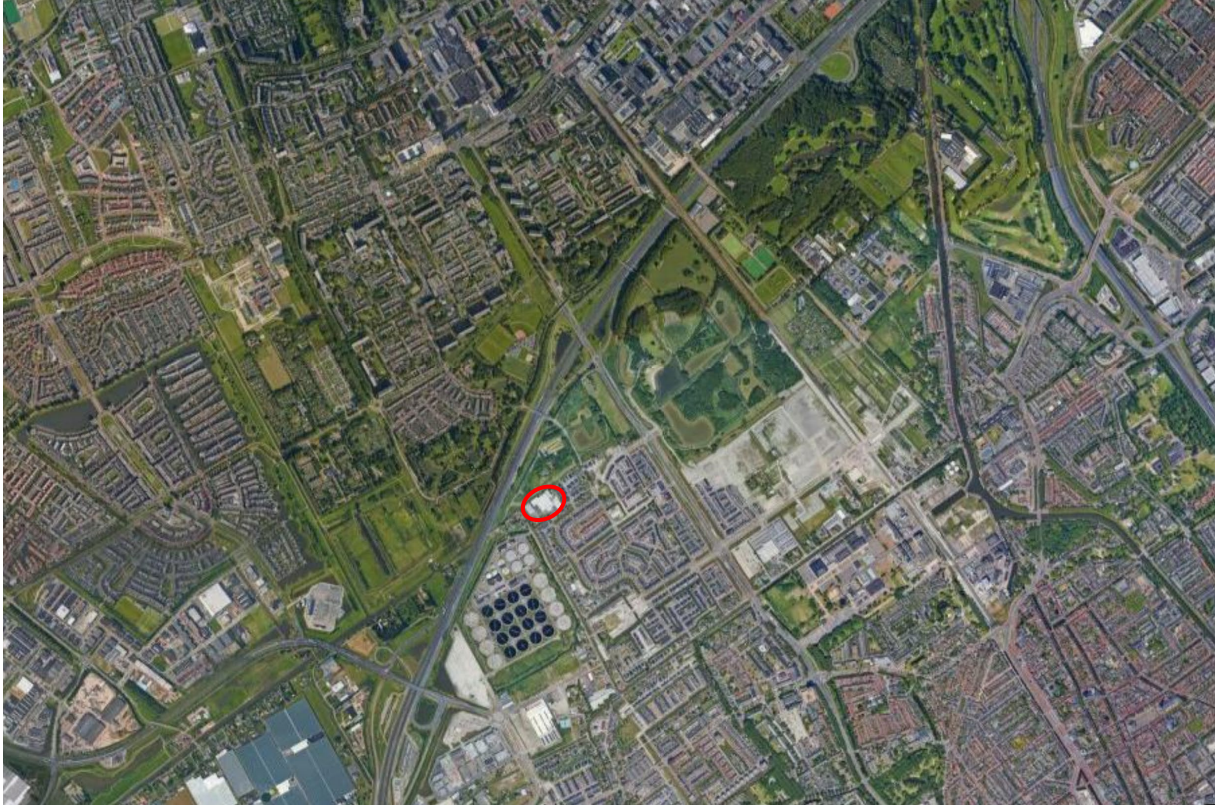
1.1 Aanleiding en doel

In het zuiden van Rijswijk wordt een groot woon-/werkgebied ontwikkeld: RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid). Het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” vormt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden van RijswijkBuiten: Sion en ’t Haantje (Parkrijk). In het noordwesten van deelgebied Sion ligt de voormalige Van der Maarel-locatie, inmiddels bekend als Sion-Parck. De voorheen aanwezige bedrijvigheid is inmiddels gestaakt, en de opstallen zijn gesloopt. Het voornemen is om deze locatie te herontwikkelen tot woongebied, waarbij de bestaande bedrijvigheid plaatsmaakt voor 54 nieuwe grondgebonden woningen. De twee bestaande woningen binnen de huidige bedrijfsbestemming (Pastoor Verburchweg 6 en 8) blijven behouden. De wens bestaat om bij elk van beide bestaande woonpercelen in de toekomst één extra woning toe te voegen.

Binnen de bedrijfsbestemming die in het vigerende bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” voor deze locatie is opgenomen, is de realisatie van woningen niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich ten zuiden van de kern Rijswijk, binnen het in ontwikkeling zijnde woongebied RijswijkBuiten. Het maakt onderdeel uit van deelgebied Sion, ten westen van deelgebied Haantje en het Wilhelminapark aan de overzijde van de Prinses Beatrixlaan. De locatie ‘Sion-Parck’ betreft de voormalige Van der Maarel-locatie, in het noordwesten van Sion. Het plangebied wordt globaal begrensd door de woningen aan de Slanke Waterbies in het oosten, de Pastoor Verburchweg en Laan van Sion aan de zuidzijde en de watergang (Noordhoornsche Wetering) langs de Noordhoornseweg aan de westkant. Ten noorden van het plangebied ligt een overwegend groene strook langs de A4 en het Oude Zwethpad. Afbeeldingen 1.1 en 1.2 tonen de ligging van het plangebied in de omgeving.



Afbeelding 1.1: globale ligging van het plangebied in de omgeving (het plangebied is rood omkaderd) (bron: Google Maps).

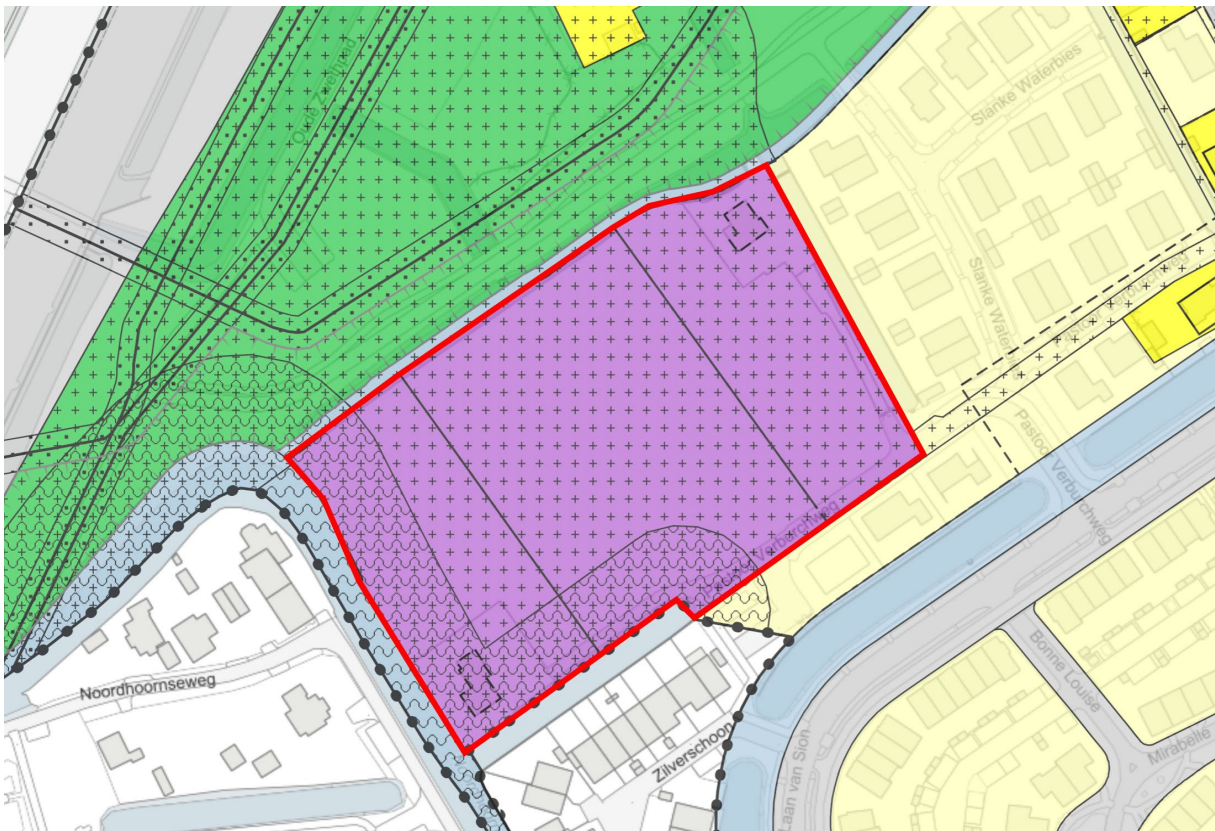


Afbeelding 1.2: begrenzing en ligging van het plangebied in de directe omgeving (bron: Google Maps).

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

In september 2011 is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” vastgesteld, dat op 27 november 2013 onherroepelijk is geworden. In de jaren daarna zijn een integrale eerste en tweede herziening opgesteld. Het bestemmingsplan “Sion - ’t Haantje, tweede herziening” is op 6 maart 2018 vastgesteld en op 23 januari 2019 onherroepelijk geworden.

Voorliggend plangebied ligt geheel binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”. De gronden kennen in dit vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’, waarop van oost naar west de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – loodgietersbedrijf’, ‘specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf voor roerende goederen’ en ‘opslag’ zijn opgenomen. Daarnaast is aan het hele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ toegekend, en aan een strook evenwijdig aan de watergang aan de zuidwestkant de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Tot slot is aan de noordoost- en zuidwestkant de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – te handhaven woonfunctie’ opgenomen. Afbeelding 1.3 toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: uitsnede vigerend bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” (voorliggend plangebied is rood omkaderd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Hiernaast vigeert ter plaatse van het gehele plangebied het paraplubestemmingsplan ‘Parapluherziening parkeernormering Rijswijk’, zoals vastgesteld op 12 juni 2018. Daarmee is een inhoudelijke regeling met betrekking tot parkeren (met een dynamische verwijzing naar de gemeentelijke Nota parkeernormen) aan alle onderliggende bestemmingsplannen toegevoegd.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader. In het vierde hoofdstuk komen de

verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hierbij worden per thema de relevante juridische en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna vervolgens de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). De uitvoerbaarheid van het plan en procedurele aspecten met betrekking tot overleg en inspraak komen in de laatste twee hoofdstukken aan de orde.

2 Planbeschrijving

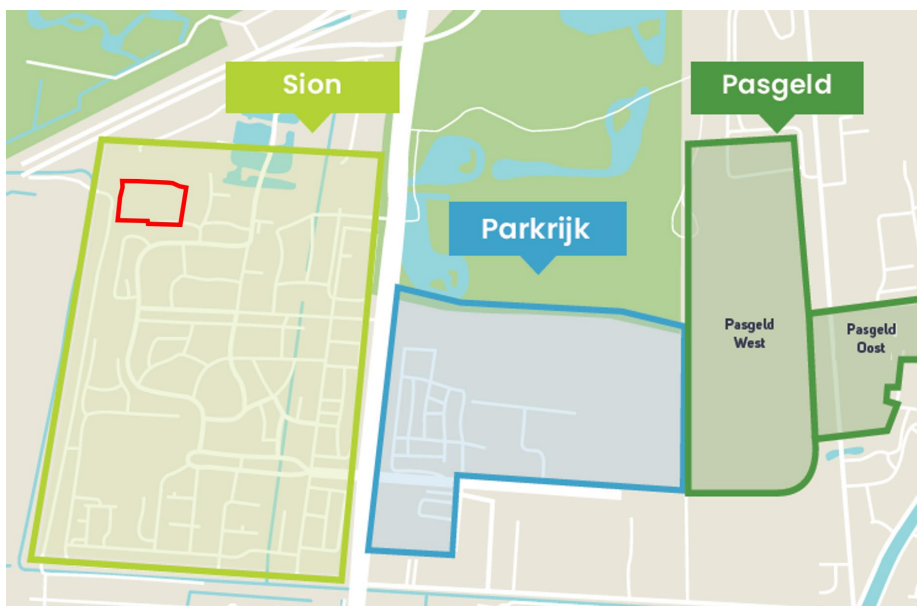
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het plan zodat een duidelijk beeld van het totale gebied in de voormalige en toekomstige situatie ontstaat. Na een korte beschrijving van de historie, komen de ruimtelijke en functionele aspecten van de bestaande situatie van het plangebied aan bod. Vervolgens worden de beoogde ontwikkelingen besproken, die het uitgangspunt vormen voor het bestemmingsplan en de planologische afwegingen die daarbij gemaakt zijn. Ten slotte wordt de methodiek van het bestemmingsplan besproken.

2.2 Geschiedenis

Ondanks de vele buitenverblijven bleef Rijswijk lang een klein, agrarisch dorp. Dit veranderde aan het begin van de twintigste eeuw, toen de gemeente besloot om Rijswijk uit te breiden. Na de Tweede Wereldoorlog groeide Rijswijk zelfs zo hard dat het haar plattelandskarakter verloor. De huidige ruimtelijke verschijningsvorm van de gemeente is voornamelijk ontstaan in deze naoorlogse periode, toen in Rijswijk grote gebieden voor woningbouw werden bestemd. In de jaren 70 van de vorige eeuw ontstond de groengordel van het Elsenburgerbos en het Wilhelminapark. Dit omvangrijke groengebied werd ontwikkeld als een belangrijk recreatiegebied ten behoeve van de nieuw gebouwde wijken.

RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid genoemd), een gebied van 240 hectare, fungeerde tot aan de ingezette transformatie tot woongebied als 'bufferzone' tussen Rijswijk en Delft. Het gebied werd gekenmerkt door glastuinbouw, volkstuinten en weidegronden. Daarnaast waren diverse (tuinders)woningen en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. De ontwikkeling van RijswijkBuiten naar woongebied is neergelegd in het Masterplan Rijswijk-Zuid van november 2009. De ontwikkeling van het eerste plandeel, Sion, is inmiddels grotendeels voltooid. In het tweede plandeel, 't Haantje, is ongeveer de helft van het beoogde aantal woningen gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen op een voormalig bedrijfsperceel, en daarmee invulling van een van de laatste percelen van deelgebied Sion met woningbouw. Afbeelding 2.1 toont de ligging van dit plangebied ten opzichte van de deelgebieden van RijswijkBuiten.



Afbeelding 2.1: Deelgebieden RijswijkBuiten (voorliggend plangebied is globaal rood omkaderd).

2.3 Bestaande situatie

In het plangebied waren tot voor kort verschillende kassen en andere bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze zijn inmiddels allemaal gesloopt, waardoor de gronden in de huidige situatie grotendeels braakliggend zijn. Deze gronden zijn momenteel omheind met hekken en niet voor publiek toegankelijk. Alleen de twee bestaande woningen in het noordoosten en zuidwesten van het plangebied zijn nog aanwezig, en blijven gehandhaafd. Afbeelding 2.2 en 2.3 tonen de huidige situatie van het plangebied op straatniveau.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie, zicht op het plangebied vanaf de Pastoor Verburchweg in westelijke richting. Links de woning aan de Pastoor Verburchweg 3, rechts de woningen aan de Slanke Waterbies, op de achtergrond de bestaande woning aan de Pastoor Verburchweg 8 (bron: BPD, februari 2022).



Afbeelding 2.3: Huidige situatie, zicht op het plangebied vanaf de Pastoor Verburchweg in noordoostelijke richting. Op de achtergrond de woningen aan de Slanke Waterbies, links de bestaande woning aan de Pastoor Verburchweg 6 (bron: BPD, februari 2022).

2.4 Ontwikkelingen

RijswijkBuiten

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 woningen worden gerealiseerd binnen de eerste twee deelgebieden Sion en 't Haantje. Voorliggend plangebied is onderdeel van deelgebied Sion, als een van de laatste nog te ontwikkelen percelen.

De ruimtelijke visie (het planconcept) voor RijswijkBuiten kan kernachtig worden neergezet als 'laat de stad en het park elkaar omarmen'. De parkenzone neemt in dit concept een centrale plaats in en bepaalt in hoge mate de kwaliteit van het nieuwe stedelijk gebied. De beoogde 'parkstad' verkrijgt extra identiteit door historische elementen. Het stedenbouwkundig ontwerp voor RijswijkBuiten gaat uit van het zoveel mogelijk respecteren van bestaande (historische) structuren, zoals bepaalde bebouwingslinten, wegen en waterlopen en bijvoorbeeld het voormalige klooster en buitenplaats Sion.

Daarnaast wordt in RijswijkBuiten de groenstructuur versterkt (onder andere in de Zwethzone) en is 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 zijn er diverse nieuwe (regionale) fietsverbindingen gerealiseerd.

Afbeelding 2.4 toont de structurenkaart van het ontwerp van RijswijkBuiten. Een uitgebreidere beschrijving van het plan voor RijswijkBuiten is opgenomen in het Masterplan en het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje".



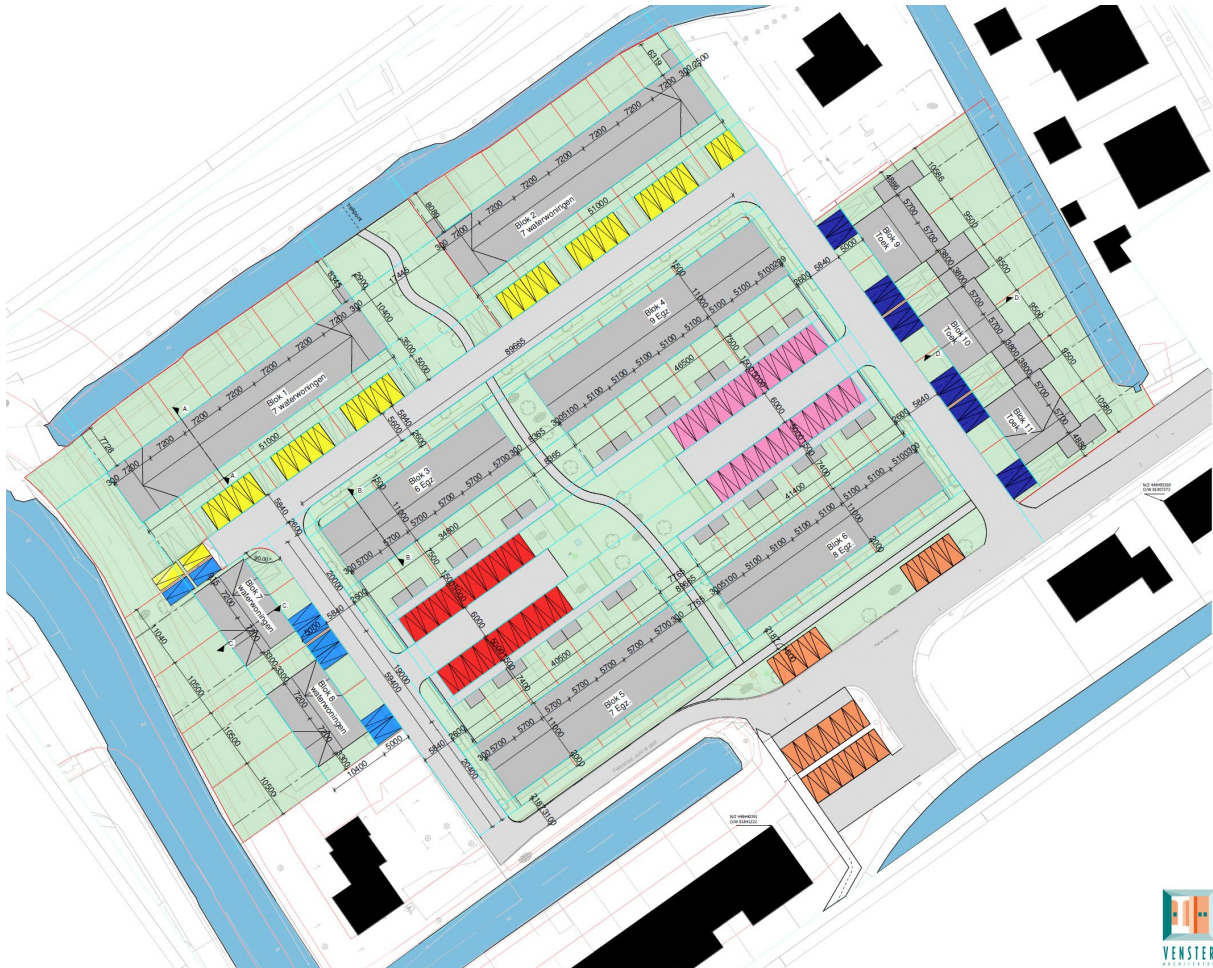
Afbeelding 2.4: Structurenkaart van RijswijkBuiten (voorliggend plangebied is rood omkaderd).

Sion-Parck

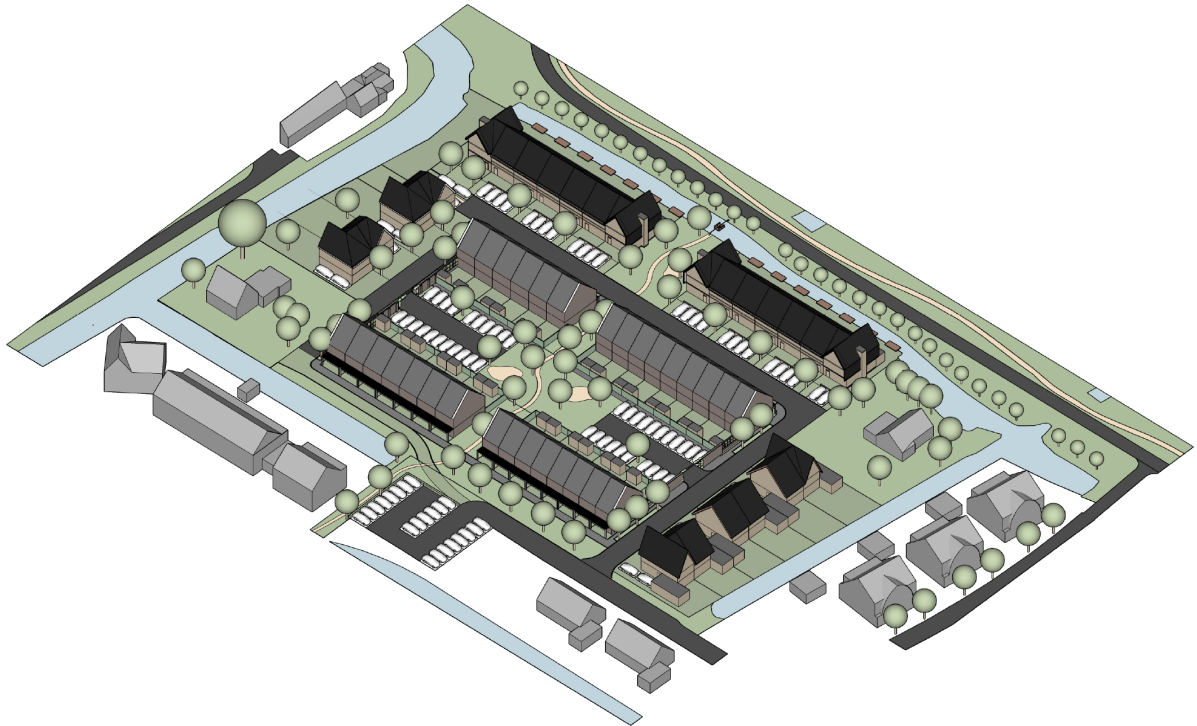
Het voorliggende plangebied ligt in het noordwestelijke deel van deelgebied Sion. Het betreft de voormalige Van der Maarel-locatie, inmiddels bekend onder de naam 'Sion-Parck'. Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van deze voormalige bedrijfslocatie tot woongebied. Het voornemen is om in plaats van de inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing 54 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. De twee bestaande woningen aan de Pastoor Verburchweg 6 en 8 blijven daarbij behouden en zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. Daarbij wordt met dit bestemmingsplan ook de mogelijkheid geboden om in de toekomst op allebei deze bestaande

woonpercelen één extra woning toe te voegen. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen voorhanden; deze percelen zijn dan ook in principe niet in de onderzoeken meegenomen. Als voorwaarden hiervoor is daarom onder meer bepaald dat moet worden voldaan aan alle op dat moment geldende onderzoeksverplichtingen en een positief advies is gegeven door de gemeentelijk stedenbouwkundige.

Afbeelding 2.5 toont een situatieschets van de toekomstige situatie. Deze is nog in bewerking maar geeft de beoogde inrichting van het plangebied weer. In afbeelding 2.6 is een 3D-impressie van het beoogde ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven.



Afbeelding 2.5: Voorlopige situatieschets toekomstige situatie (bron: Venster Architecten, 2 februari 2022).



Afbeelding 2.6: 3D-impresie opzet ontwerp (bron: KOW, 3 september 2021).

Het voorlopig ontwerp bestaat uit verschillende deelgebieden en typen woningen. Centraal in het plangebied is een hof voorzien, omringd door rijwoningen aan de noord- en zuidzijde. Het hof tussen de woningrijen biedt ruimte voor tuinen en parkeren, en wordt daarnaast groen ingericht. Aansluitend op de groene binnenplaats en doorlopend van de noord- tot aan de zuidrand van het gebied loopt een groene as. Rondom de hofwoningen is een buitenring met woningen ingetekend. Aan de noordkant bestaat dit uit twee rijen waterwoningen, die met de tuin aansluiten op de aangrenzende watergang. Aan de oost- en westzijde zijn twee-onder-een-kapwoningen voorzien. De twee bestaande woningen aan de noordoost- en zuidwestkant blijven behouden, en zijn in de buitenring in het ontwerp geïntegreerd.

Het plangebied wordt ontsloten door een toegangsweg die voor driekwart rondom het centrale hof loopt, en aan de zuidoostkant aansluit op de Pastoor Verburchweg. Het betreft een doodlopende weg die alle woningen ontsluit, maar geen doorgaande route vormt. Naast de parkeerplaatsen binnen het centrale hof, is parkeren op eigen terrein voorzien bij de noordelijke rijwoningen (gestoken parkeerplaatsen) en de twee-onder-een-kapwoningen (opritten). Daarnaast is aan het uiteinde van de Pastoor Verburchweg ten zuiden van de nieuwe woningen een parkeerterrein voorzien. Dit parkeerterrein is momenteel al aanwezig, maar wordt van een aangepaste inrichting voorzien en zal hoofdzakelijk dienen voor bezoekersparkeren. De groene as die door het plangebied loopt fungeert daarnaast als een wandelroute door het gebied heen.

De afbeeldingen 2.7 en 2.8 laten een impressie zien van de beoogde toekomstige situatie van het plangebied, met zicht op de verschillende typen woningen.



Afbeelding 2.7: Impressie toekomstige situatie, hofwoningen en twee-onder-een-kapwoningen (bron: KOW, februari 2022).



Afbeelding 2.8: Impressie toekomstige situatie, waterwoningen en hofwoningen (bron: KOW, februari 2022).

2.5 Planmethodiek

De planmethodiek van dit bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd. Het plan is opgesteld conform het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Rijswijk.

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De

verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan geldt de enkelbestemming ‘Woongebied’, en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waterstaat – Waterkering’. Hieronder volgt een nadere beschrijving van deze bestemmingen.

Woongebied

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling, is voor het hele plangebied de enkelbestemming ‘Woongebied’ opgenomen. Daarmee is aangesloten bij de bestemmingssystematiek in de directe omgeving en deelgebied Sion. Hier zijn de verschillende woonvelden hoofdzakelijk voorzien van een woongebiedbestemming, waarbij alleen de belangrijkste weg- en waterstructuren apart zijn bestemd. Aansluitend bij het vigerende bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” zijn binnen de bestemming ‘Woongebied’ gronden bestemd voor woningen (al dan niet in combinatie met een zorgfunctie), aan huis gebonden beroepen en verschillende daaraan ondergeschikte en daarbij behorende voorzieningen. De bestemming biedt de nodige flexibiliteit, waarbij de exacte positionering van de nieuwe woningen niet middels bouwvlakken is vastgelegd. Wel zijn voor hoofdgebouwen en erfbebouwing verschillende bouwregels gesteld, in lijn met het vigerende bestemmingsplan.

Ook is bepaald dat in voorliggend plangebied het maximaal aantal woningen 56 bedraagt; ten behoeve van 54 nieuwe woningen en de 2 bestaande woningen. Aan de bestaande woonpercelen is de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – bestaand woonperceel’ toegekend. Hier mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Daarbij is een afwijkmogelijkheid opgenomen om – onder voorwaarden – het aantal woningen per aanduidingsvlak met één uit te breiden. Deze voorwaarden (artikel 3.4 onder c) zien onder meer toe op een goed woon- en leefklimaat, geen onevenredige hinder voor de directe omgeving, het voldoen aan alle geldende onderzoeksverplichtingen en een positief advies door de gemeentelijk stedenbouwkundige.

Daarnaast zijn enkele regels opgenomen met betrekking tot gebruik van de gronden dat wel en niet is toegestaan. Zo is het bijvoorbeeld toegestaan om bij percelen grenzend aan de bestemming ‘Water’ (uit aangrenzende bestemmingsplannen) over maximaal 1/3 deel van de oeverlengte van het perceel een terras te realiseren, met dien verstande dat het terras ten minste 0,4 m boven het waterpeil moet worden aangelegd. Daarvan kan worden afgeweken voor een groter terras, mits een positief advies is ontvangen van de waterbeheerder en een positief advies is gegeven door de gemeentelijk stedenbouwkundige. Verder zijn bepalingen opgenomen over inwoning, aan huis gebonden beroepen en risicovolle en gevoelige functies, waarmee is aangesloten bij de regeling in de rest van Sion.

Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is voor het hele plangebied overgenomen uit het

vigerende bestemmingsplan. Deze bestemming dient voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor de voorgenomen ontwikkeling is aangegeven dat archeologisch onderzoek niet benodigd is, zoals beschreven in paragraaf 4.10. Voor eventuele andere ontwikkelingen blijft de dubbelbestemming van kracht.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen in een strook aan de west- en zuidwestkant van het plangebied. Deze bestemming is onverminderd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering, -berging en -huishouding met daarbij behorende voorzieningen. Het bouwen van bouwwerken hierbinnen is alleen toegestaan wanneer geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de belangen van de waterkering en -huishouding, en met een vergunning van de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent erfbouw, ondergronds bouwen en de bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen. Ook is een regeling opgenomen die erop ziet dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2011 of de rechtsopvolger(s) daarvan. Daarvan kan worden afgeweken indien op basis van het advies van een verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Zo is er een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden.

Overige regels

In de overige regels is een voorwaardelijke verplichting akoestiek opgenomen. Hiermee is geborgd dat de (delen van) gevels van de relevante hoofdgebouwen als dove gevel worden uitgevoerd (en in stand worden gehouden), conform de resultaten uit het akoestisch onderzoek.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden

mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd, bijvoorbeeld mits de afwijking van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot. Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 12 van de regels.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo

min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI. Wel draagt de beoogde ontwikkeling van een hoogwaardige en groene woonomgeving in algemene zin bij aan de kwaliteit van leven in stad en dorp.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan dienen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking gezamenlijk te worden beschouwd. In dit bestemmingsplan worden 54 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. De voorliggende ontwikkeling wordt, gezien de omvang, aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ladderonderbouwing is dan ook benodigd.

Behoefte

Voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van uitbreidingslocatie RijswijkBuiten (deelgebied Sion), dat wordt ontwikkeld tot woongebied. Hoewel het plangebied voorheen bestemd was als bedrijfslocatie, is het in de gemeentelijke Woonvisie al wel geheel aangeduid als uitleglocatie voor woningbouw. Daarmee is het een van de locaties om te kunnen voorzien in de forse uitbreiding van de woningvoorraad die de gemeente zichzelf ten doel heeft gesteld. De basis daarvoor wordt gevormd door de grote woningbehoefte die er in de regio bestaat.

Zo heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) eind 2018 meerdere gesprekken gevoerd met een aantal (stedelijke) regio's die te maken hebben met grote woningtekorten. Hieruit kwam naar voren dat er een versnelling nodig is op het gebied van woningbouw. In juni 2019 is de woondeal voor de zuidelijke Randstad ondertekend. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten in de regio trekken samen op om (onder andere) de woningbouwproductie te versnellen. In de periode tot 2025 moeten er 100.000 woningen extra bijkomen, oplopend tot 230.000 in 2040. Het Rijk ondersteunt de opgave met geld voor pilots en mankracht. Bovenop 12 ontwikkellocaties die hiertoe zijn aangewezen, hebben Rijk en regio nog eens 6 projecten geselecteerd waar versneld gebouwd kan worden. RijswijkBuiten is hier één van. Het plangebied bevindt zich zodoende op een nationaal en regionaal afgestemde ontwikkellocatie.

Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland in juni 2021 de actuele Woningbehoefteraming 2021 vastgesteld. Daarin is onderzocht hoeveel extra woningen er in de provincie nodig zijn om in de verwachte vraag tot 2030 te kunnen voorzien. Ten opzichte van de cijfers uit 2019 bleek dit nog eens beduidend meer te zijn. Voor de hele provincie is de toegestane woningvoorraadgroei bepaald op 221.800 tot en met 2030. Daarvan zijn 80.900 woningen toebedeeld aan de regio Haaglanden, waartoe Rijswijk behoort. Van dit aantal zijn 40.350 woningen voorzien voor de periode tot en met 2025. Met een overcapaciteit van 130% betekent het een maximale plancapaciteit van 105.170 woningen t/m 2030.

Met de actualisatie van de Woonvisie uit 2021 speelt de gemeente Rijswijk in op deze grote regionale behoefte en krapte op de woningmarkt. Daartoe wordt ingezet op een forse woningbouwproductie in de aankomende jaren. Hiervoor is RijswijkBuiten (waaronder deelgebied Sion) specifiek aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Met de voorgenomen ontwikkeling van 54 nieuwe woningen wordt invulling gegeven aan een van de laatste nog te ontwikkelen delen van dit deelgebied. Daarmee levert de ontwikkeling een bijdrage aan de beoogde forse uitbreiding van de woningvoorraad in Rijswijk – als onderdeel van de 40.325 te realiseren woningen in de regio tot en met 2025. Met de realisatie van verschillende typen grondgebonden woningen wordt ook in kwalitatief opzicht aangesloten bij de vraag van de beoogde doelgroepen, zoals beschreven in de gemeentelijke Woonvisie. Hierop wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan.

Ligging

Het plangebied ligt binnen de bestaande woonwijk Sion in RijswijkBuiten. De nieuwe stedelijke ontwikkeling vindt zodoende plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt een verdichting gerealiseerd door vervanging van voormalige bedrijfsbebouwing door nieuwe woningen. De locatiekeuze hoeft om deze reden niet verder onderbouwd te worden.

Conclusie

Uit bovenstaande afweging blijkt dat het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, en past binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid. De locatiekeuze behoeft geen nadere onderbouwing, het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

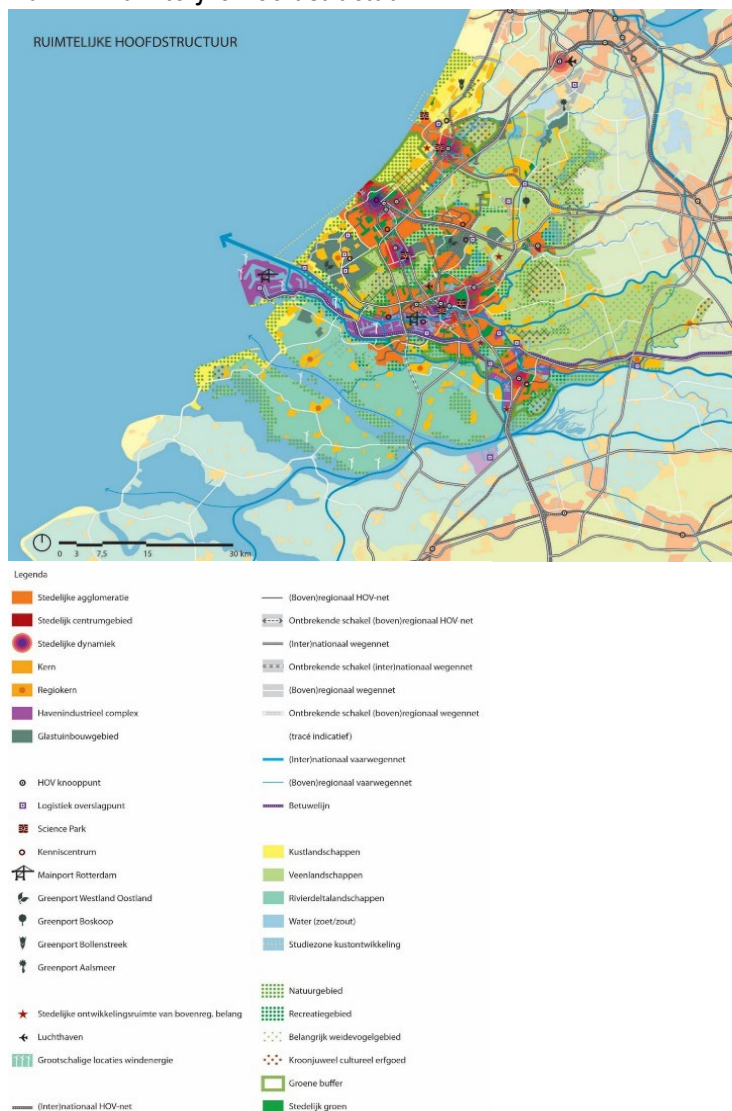
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur Zuid-Holland.

Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie

6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex - Jonge zeelei'. Ontwikkelingen hierbinnen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van zoet-zoutovergangen of specifieke dynamische natuurlijke processen, die door de voorgenomen ontwikkeling worden aangetast. Bovendien was de locatie voorheen al bestemd voor bedrijvigheid en vrijwel geheel bebouwd.

In de laag van de stedelijk occupatie ligt het plangebied binnen de aanduiding 'Steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

Daarnaast valt een kleine strook aan de noordzijde van het plangebied binnen de aanduiding 'stedelijke groen- en waterstructuur'. Richtpunt hierbij is:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.

De nieuwe gebouwen worden ingepast in de bestaande en beoogde stedenbouwkundige structuur, zoals opgenomen in het vastgestelde masterplan en beeldkwaliteitsplan (onderdeel van de Welstandsnota). De ontwikkeling geeft verdere invulling aan de uitbreidingswijk RijswijkBuiten, en transformatie van deelgebied Sion tot woongebied. Het laatst overgebleven bedrijfsperceel in Sion wordt vervangen door woningbouw, waarmee de toekomstige functie van de locatie beter aansluit bij

het karakter van het gebied. De cultuurhistorisch waardevolle lijn van de Noordhoornsche Wetering ten westen van het plangebied, wordt met de ontwikkeling niet aangetast. Daarnaast wordt het plangebied ingepast in de omliggende groen- en waterstructuren. De watergangen rondom het plangebied met daarlangs een groene zone blijven behouden. Verder wordt het plangebied voorzien van een groene dooradering. Deze fungeert onder meer als wandelroute door het plangebied. Zodoende wordt aangesloten bij de richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de beleving ligt het plangebied niet binnen een aanduiding.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn voor de voorgenomen ontwikkeling de relevante opgaven uiteengezet.

- Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.
- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling geeft verdere invulling aan de ontwikkeling van woongebied Sion, als onderdeel van RijswijkBuiten en het daarvoor opgestelde masterplan. Het plangebied vormde de enige nog overgebleven bedrijfslocatie in het gebied. De voormalige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Met de voorgenomen transformatie tot woongebied wordt de locatie van een nieuwe invulling voorzien, die beter past binnen het karakter van het omliggende gebied. Zodoende draagt het bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik en een hoogwaardig en samenhangend bebouwd gebied. Er worden grondgebonden woningen van verschillende typen ontwikkeld, in een groene omgeving. Met de ontwikkeling wordt een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving gerealiseerd. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen.

Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambities en opgaven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (lid 1):

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet wijzigingen op structuurniveau maar past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, en is zodoende aan te merken als ‘aanpassing’. Doordat de bestaande kassenbebouwing is gesloopt en plaatsmaakt voor een nieuw woongebied, wijzigen de ruimtelijke structuren ter plaatse. Het plangebied ligt in deelgebied Sion van uitbreidingslocatie RijswijkBuiten, dat is en wordt ontwikkeld tot overwegend woongebied. Met de beoogde transformatie van een van de laatste bedrijfspercelen binnen Sion wordt daaraan verdere invulling gegeven. Zodoende past de nieuwe invulling van het plangebied bij de bestaande gebiedsidentiteit, zelfs beter dan de voormalige invulling. Daarbij wordt ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd, doordat de voormalige kassen met weinig ruimtelijke kwaliteit plaatsmaken voor een aantrekkelijk woongebied, met verschillende typen grondgebonden woningen en een groene inrichting van de openbare ruimte.

Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Stedelijke ontwikkelingen) voldoet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de omgevingsverordening is zodoende bepaald dat toepassing moet worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Bro. Daaraan is het aspect van regionale afstemming toegevoegd. Voor de voorgenomen ontwikkeling is op de Ladder als onderdeel van het Rijksbeleid nader ingegaan in paragraaf 3.1.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Conclusie

Gezien het bovenstaande past de ontwikkeling binnen het beleid van de provincie Zuid-Holland. Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Masterplan Rijswijk-Zuid

In november 2009 is het Masterplan Rijswijk-Zuid vastgesteld door de gemeenteraad van Rijswijk. Het omschrijft de randvoorwaarden voor het bouwproject en geeft tegelijkertijd de gemeentelijke ambities voor het gebied weer. Na vaststelling van het plan is de gemeente begonnen met de verdere uitwerking van de toekomstige invulling van het gebied. De beschrijving van het plan in hoofdstuk 2 vloeit direct voort uit het Masterplan Rijswijk-Zuid. Daarom wordt hier niet uitgebreid ingegaan op de inhoud van het Masterplan.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities voor Rijswijk-Zuid (RijswijkBuiten) zoals vastgelegd in het Masterplan. De ontwikkeling geeft verdere invulling aan de transformatie van deelgebied Sion tot woongebied. De nieuwe woningen worden daarbij in een groene en parkachtige woonomgeving gerealiseerd. Ook wordt aandacht besteed aan het leidende principe van duurzaamheid, zoals beschreven in paragraaf 4.11. Het specifieke perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt, de voormalige Van der Maarel-locatie, is in het oorspronkelijke plan nog aangeduid als bedrijfslocatie. De bedrijvigheid is echter niet langer aanwezig, waarmee ook de laatste nog overgebleven bedrijfsfunctie uit deelgebied Sion verdwenen is. Transformatie naar een woonfunctie is dan ook een logische ontwikkeling, die beter past bij de omliggende functies en het karakter van het deelgebied.

Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk – Actualisatie van de woonvisie 2015-2025

Op 26 november 2015 is de gemeentelijke woonvisie 'Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk' vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2025 beschreven. De woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de stad maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Rijswijk het best kan inspelen op de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede woningen en onderscheidende woonmilieus voor huidige en toekomstige generaties. Het wensbeeld voor Rijswijk is uitgewerkt in vier pijlers:

1. de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de woningvoorraad;
2. betaalbaar wonen in Rijswijk;
3. wonen in een duurzaam Rijswijk;
4. wonen met zorg, aandacht voor kwetsbare doelgroepen.

Vanwege de verschillende ontwikkelingen in Rijswijk en op de woningmarkt sinds 2015, heeft de gemeente besloten de Woonvisie te actualiseren. Op 11 mei 2021 is de actualisatie van de woonvisie 2015-2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Zo is het voornemen geformuleerd om de woningvoorraad in Rijswijk gevarieerder te maken, om meer te bouwen naar behoefte en om eenzijdige wijken te veranderen door het toevoegen van andere soorten woningen. Ook wordt ingegaan op de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en aangegeven hoe de gemeente de grote behoefte aan nieuwe woningen in Rijswijk in de komende jaren wil realiseren, in zowel de bestaande stad als in de transformatiegebieden en de uitbreidingslocatie RijswijkBuiten.

De speerpunten uit de Woonvisie uit 2015 blijven onverminderd gelden. Daarbij kent de actualisatie van de Woonvisie uit 2021 twee pijlers:

1. Doelgroepgericht woningbouwprogramma;
2. Werken aan een toekomstbestendige stad.

In het kort stelt de gemeente hierbij de volgende ambities centraal:

- We voegen de komende jaren een fors aantal woningen toe.
- We zorgen voor een woningvoorraad waarin alle doelgroepen voldoende aan bod komen.
- We geven daarbij prioriteit aan het toevoegen van middeldure huur- en koopwoningen.
- We breiden de doelgroepeenvoorraad beperkt uit. Het aandeel in de totale voorraad neemt af.
- We verbeteren de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken en zorgen voor een meer gemêleerde woningvoorraad.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 54 nieuwe grondgebonden woningen, met verschillende woningtypen. Daarmee wordt verdere invulling gegeven aan de woonwijk Sion, als deelgebied van RijswijkBuiten. In de Woonvisie geeft de gemeente aan de locatie RijswijkBuiten te willen ontwikkelen tot een gemêleerd, uniek en duurzaam woonmilieu; met betaalbare woningen voor het behouden en aantrekken van jonge gezinnen, naast het bouwen in het duurdere segment. Deelgebied Sion is op de kaart met woningbouw en doelgroepen aangeduid als uitleglocatie, met als doelgroep gezinnen en midden- en hogere inkomens. De beoogde nieuwe woningen worden in een afwisselend, aantrekkelijk en groen woonmilieu gerealiseerd, passend bij het karakter van RijswijkBuiten en Sion. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de forse woningbouwopgave van Rijswijk, en voorziet in een variatie aan middeldure en dure eengezinswoningen in lijn met de doelgroepen zoals aangegeven in de Woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling sluit zodoende aan bij de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de ontwikkeling in het plangebied goed binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plan. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

4.2 M.e.r.-beoordeling

De realisatie van 54 nieuwe woningen kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals dat voorkomt in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit m.e.r. (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) niet wordt overschreden, dient evenwel aandacht te worden besteed aan het gegeven of er sprake kan zijn van nadelige milieueffecten.

Voor de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is aan het begin van het planologisch traject 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 in ruimtelijke procedures voor de ontwikkelingen binnen RijswijkBuiten wederom de m.e.r.-procedure te doorlopen. In het MER zijn verschillende varianten onderzocht. Gebleken is dat in de gekozen variant voor de ontwikkeling van RijswijkBuiten geen onevenredige milieubelasting optreedt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw, waar de locatie aanvankelijk in het Masterplan voor RijswijkBuiten was aangewezen als bedrijfslocatie. Hoewel de ontwikkeling dus niet geheel in lijn is met het Masterplan en MER van destijds, zal de beoogde nieuwe functie geen grotere milieueffecten hebben. De nieuwe invulling met 54 nieuwe grondgebonden woningen levert geen milieueffecten op die groter zijn dan een invulling van de locatie met bedrijvigheid. Het opstellen van een separate vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) is daarom niet nodig. Desalniettemin worden in de volgende paragrafen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling nader afgewogen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

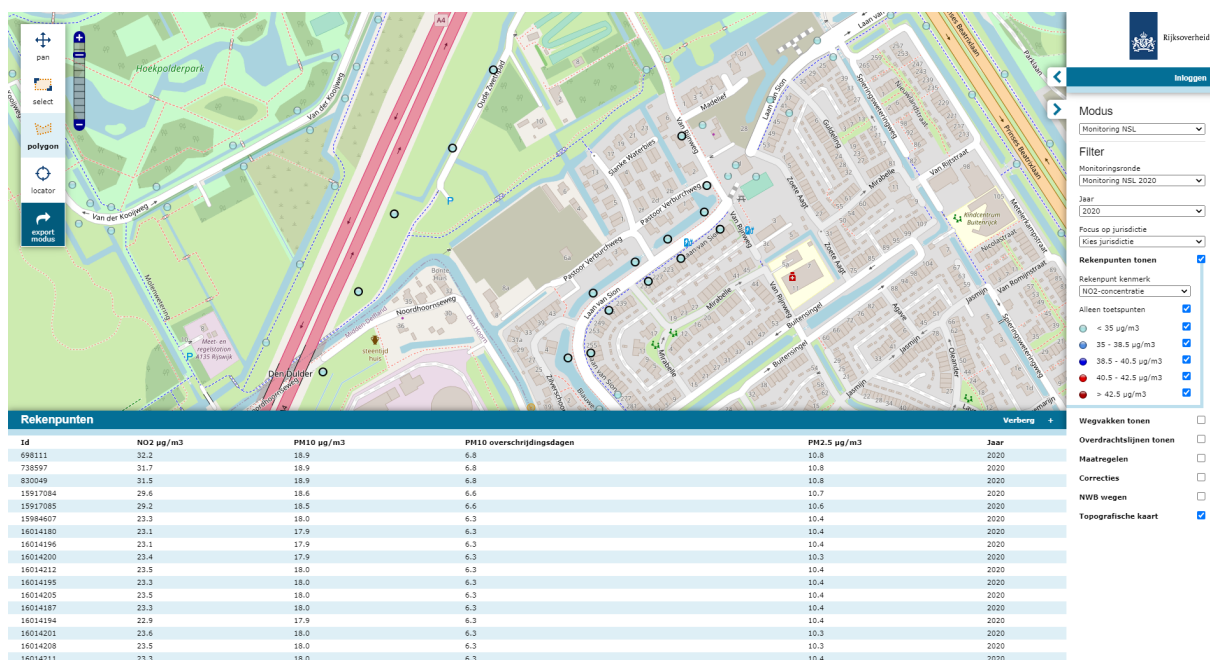
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

4.3.2 Onderzoek

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 54 woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn evenwel de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de omliggende wegen Laan van Sion, Van Rijnweg en de A4 de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 6.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied weergegeven voor het peiljaar 2020.



Abbeelding 4.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 (NSL monitoringstool).

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen respectievelijk 32,2 µg/m³, 18,9 µg/m³ en 10,8 µg/m³ is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt niet overschreden. 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.

4.3.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.

Voorliggend plangebied bevindt zich binnen de onderzoekszone van meerdere wegen op grond van de Wgh. Het betreft de Laan van Sion en de Rijksweg A4. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai door deze wegen is zodoende benodigd.

Het plangebied bevindt zich niet in de onderzoekszone van een spoorlijn of gezoneerd industrieterrein. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industriellawaai niet aan de orde.

4.4.2 Onderzoek

Door M+P is in het kader van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 1. Hieronder worden de conclusies uit het onderzoek samengevat.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting vanwege de Laan van Sion lager is dan de voorkeursgrenswaarde, en daarmee niet relevant is.

De berekende geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A4 is hoger dan de voorkeursgrenswaarde bij diverse woningen, en bij de woonblokken 1 en 2 (rijwoningen aan de noordzijde) ook hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Om de woningbouw mogelijk te maken dienen er zodoende hogere waarden te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De woningen voldoen voor wat betreft de indeling wel aan de randvoorwaarden uit het nog vast te stellen (concept) hogere waardenbeleid van de gemeente Rijswijk. De benodigde hogere waarden per bouwblok zijn weergegeven in tabel 4.1.

	HW waarden, L_{den}	dove gevel	aantal woningen
Blok 1	53 dB	ja, noord- en westzijde (verdieping 1 en 2)	7
Blok 2	53 dB	ja, noordzijde (verdieping 1 en 2)	7
Blok 3	53 dB	n.v.t.	6
Blok 4	53 dB	n.v.t.	9
Blok 5	50 dB	n.v.t.	7
Blok 6	50 dB	n.v.t.	8
Blok 7	53 dB	n.v.t.	2
Blok 8	53 dB	n.v.t.	2
Blok 9	52 dB	n.v.t.	2
Blok 10	51 dB	n.v.t.	2
Blok 11	51 dB	n.v.t.	2

Tabel 4.1: Benodigde hogere waarden (bron: M+P, 30-09-2021).

In de omgeving van het plangebied zijn er al bron- en overdrachtsmaatregelen toegepast; bij de Rijksweg A4 ter hoogte van het plangebied ligt er tweelaags ZOAB en zijn er geluidsschermen aanwezig.

De huidige bron- en overdrachtsmaatregelen zijn echter onvoldoende om de geluidsbelasting voldoende te reduceren tot de gewenste voorkeursgrenswaarde voor het voorliggende bouwplan. Daarom zijn compenserende maatregelen nodig. Bij de woningen van blok 1 en 2 (de rijwoningen aan de noordzijde van het plangebied), zijn dove gevels nodig op de eerste en tweede verdieping. Voor blok 1 gaat het om de noord- en westzijde, voor blok 2 om de noordzijde. Bij een aantal woningen kan er een bloemenraam met zijraam overwogen worden op de eerste verdieping.

Voor blok 1 zijn vanwege overschrijding van de maximale ontheffingswaarde maatregelen nodig voor de eerste en tweede verdieping. Wel kan er in plaats van een gesloten dakvlak overwogen worden om op de eerste verdieping bloemenraam met zijraam afgekeerd van de snelweg toe te passen voor de spui-ventilatie. Dit raam heeft een geluidsbelasting van 53 dB of lager. De tweede verdieping krijgt een gesloten dakvlak (dit houdt in zonder draaiende ramen). Vanaf woning 2 van blok 2 geldt het bovenstaande ook. De eerste woning van blok 2 krijgt een gesloten dakvlak.

Bij de bouwvergunningsaanvraag dient een rapport ingediend te worden met daarin berekeningen van de geluidswering conform het Bouwbesluit 2012, om zo het binnenniveau te garanderen. Deze verplichting is aanwezig, omdat er sprake is van hogere waarden.

4.4.3 Conclusie

De geluidsbelasting vanwege de A4 is bij meerdere woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde, en bij de rijwoningen aan de noordzijde (blok 1 en 2) hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Het vaststellen van hogere waarden is benodigd. Wel wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het – nog vast te stellen – gemeentelijke hogere waardenbeleid. Daarnaast zijn dove gevels nodig bij de verdiepingen voor blok 1 en 2, en kan gedacht worden aan compenserende maatregelen zoals bloemenramen. Voor de bouwvergunning dient een berekening voor de geluidswering en het binnenniveau te worden uitgevoerd.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

4.5.2 Onderzoek

Verkennd bodemonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Terra Milieu verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2. Op basis van een vooronderzoek is hierbij een viertal onderzoeken uitgevoerd: een verkennd bodemonderzoek, verkennd asbest in bodem onderzoek, waterbodemonderzoek en een indicatief asfaltonderzoek. Het doel van de onderzoeken was om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond, het grondwater of waterbodemonderzoek/bagger aanwezig zijn in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen per uitgevoerd onderzoek samengevat.

Resultaten verkennd bodemonderzoek

- Overig terrein: op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van diverse metalen, OCB's, PAK's en PCB's worden aangetroffen. Dit betreffen voornamelijk achtergrondwaarde verhogingen. Op basis van kolengruis/koolas bijmenging is bij boring B37 zink verhoogd ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen; in B5.2 is koper verhoogd ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen. In het grondwater worden diverse metalen, naftaleen en xylenen verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. Ter plaatse van B2 wordt lood verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen.
- Deellocatie 1 (kassen): Ter plaatse van de boringen B4 en B14 (kas nr. 8a) zijn Drins verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde aangetroffen. In de overige kassen zijn geen OCB parameters verhoogd aangetroffen.
- Deellocatie 2 (ketelhuis / werkplaats): Hier zijn geen verhoogde parameters in de verdachte bovengrond aangetroffen. Ook in het grondwater zijn geen parameters verhoogd aangetroffen.
- Deellocatie 3 en 4 (voormalige bovengrondse tanks): ter plaatse van (voormalige) bovengrondse tank 2 is in de steekbus van 80-100 cm -mv een tussenwaarde aan

minerale olie in de bodem aangetroffen. In peilbuis 201 zijn geen parameters verhoogd aangetroffen, ter plaatse van peilbuis 301-2 zijn xylenen en naftaleen verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

- Vanwege de verhoogde tussen- en interventiewaarden blijft de locatie verdacht en wordt geadviseerd om ter plaatse van enkele deellocaties een nader bodemonderzoek (cf. NTA5755) met een gewijzigde onderzoeksopzet uit te voeren.

Resultaten asbest in bodem

- Ter plaatse van de afwateringszone van de gebouwen zonder dakgoot wordt zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest in de bodem aangetroffen.
- Ter plaatse van de boringen waar baksteenpuin in de bodem is aangetroffen wordt zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest in de bodem aangetroffen (NB: het aanwezige menggranulaat onder het asfalt is niet onderzocht op asbest).
- Inpandig in de kassencomplexen wordt (daar waar geen betonverharding ligt), zintuigelijk en analytisch geen asbest in de bodem aangetroffen.

Resultaten waterbodemonderzoek

- Er is gemiddeld een laag slib van 25 cm aangetroffen. De onderzochte 'waterbodemonderzoek' is op basis van het onderzoek is toepasbaar als 'niet toepasbaar' op landbodemonderzoek en het is 'niet verspreidbaar' op aangrenzend perceel. Het slib kan tevens niet worden toegepast in Grootschalige Bodemonderzoeken.

Resultaten indicatief asfaltonderzoek

- De PAK's parameters in het aanwezige asfalt op locatie blijven onder de detectiegrens. Het asfalt is indicatief teevrij.

Aanbevelingen

- De bevindingen uit het bodemonderzoek geven bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van het bodemonderzoek zijn er, op de locaties waar verhoogde tussen- en interventiewaarden in de bodem zijn aangetroffen, belemmeringen met betrekking tot de geplande bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw. Middels een nader bodemonderzoek conform NTA5755 moet voor de bovengenoemde deellocaties, de mate en omvang van de verontreiniging(en) worden vastgesteld.
- Wanneer, in het kader van de herinrichting, grond van de locatie wordt afgevoerd is een partijkering conform Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk en er moet rekening worden gehouden met extra stort- of afvoerkosten.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek, en een toetsing daarvan door de Omgevingsdienst Haaglanden, is door IDDS een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn de aangetroffen verontreinigingen met zink, koper, OCB (drins) en minerale olie in de grond en koper in het grondwater per deellocatie aanvullend onderzocht. De aard en omvang van deze verontreinigingen waren onvoldoende bekend. Om de ernst van de verontreinigingen vast te stellen is nader inzicht gewenst in de verontreinigingssituatie. Doel van het nader onderzoek was na te gaan in hoeverre er vanuit de Wbb sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en saneringsnoodzaak. Ook is per deellocatie de grond aanvullend geanalyseerd op PFAS. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 3, de conclusies worden hieronder samengevat.

Op basis van het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van zink, koper, OCB (drins) en minerale olie in de grond en koper in het grondwater in voldoende mate is vastgelegd. Verder onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de eerder aangetoonde verontreinigingen zijn geen sterke verontreinigingen aangetoond in zowel de grond als het grondwater. Daarom wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van het plangebied.

Daarnaast wordt op basis van de aangetoonde gehalten PFAS de bodem ter plaatse van deellocatie B indicatief ingedeeld als 'Niet Toepasbaar'. De overige deellocaties (A, C en E) zijn indicatief ingedeeld als 'Klasse Landbouw en Natuur', mits vergelijkbare waarden worden gemeten tijdens een officieel AP04 onderzoek. Voor deellocatie D is geen PFAS onderzoek uitgevoerd. Deellocatie D betrof namelijk enkel de bemonstering van de bestaande peilbuis. Belemmeringen inzake de wijziging van het plangebied naar een woonbestemming worden op basis van de verkregen onderzoeksresultaten niet voorzien.

Verder wordt geadviseerd om, indien sprake is van grondverzet (en –afzet), een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

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. 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, beoordeeld 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. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

4.6.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- de transportroute gevaarlijke stoffen over de rijksweg A4;
- hogedruk aardgastransportleiding A-517;
- Gasdrukregel- en meetstation Gasunie A135;
- AWZI Harnaschpolder.

In dit kader is door KuiperCompagnons een onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4, de bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder beknopt samengevat.

De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van hogedruk aardgastransportleiding A-517. De hoogte van het groepsrisico is berekend met CAROLA. Hieruit blijkt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden in zowel de huidige als de plansituatie.

Tevens is het plangebied gelegen binnen het verantwoordingsgebied van de rijksweg A4. De hoogte van het groepsrisico van de A4 is berekend met RBMII. Hieruit blijkt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden in zowel de huidige als de plansituatie.

De risicocontouren van de nabij gelegen risicobronnen afvalwaterzuiveringsinstallatie Harnaschpolder en het (gasdruk)meet- en regelstation aan de Molenwetering 8 reiken niet tot het plangebied en vormen daarmee geen relevante risicobron voor het plangebied.

In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen. Voor de beschouwde risicobronnen gelden verschillende maatgevende ongeval scenario's. In het geval van een BLEVE en fakkelbrandincident kan gevlucht worden, mits men zich niet binnen de 100% letaliteitscontour bevindt. In het geval van een toxisch scenario kunnen aanwezigen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten.

Voor de verschillende ongevalsituaties is het mogelijk om de volgende maatregelen te treffen tot de voorbereiding van bestrijding van rampen binnen het plangebied:

- in het stedenbouwkundig ontwerp rekening houden met de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten;
- effectieve bluswatervoorziening;
- E-Alert;
- afsluitbare mechanische ventilatiesystemen;
- risicocommunicatie naar bewoners.

Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Haaglanden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Voor de vergunningverlening dient advies te worden gevraagd aan de VRH.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.7.2 Onderzoek

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). In het vigerende bestemmingsplan 'Harnaschpolder – Noord' is hiervoor de bestemming 'Bedrijf – Afvalwaterzuivering' opgenomen. Daarbij is in het bestemmingsplan een geurzone aangegeven met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone', waarbinnen geen nieuwe geurgevoelige objecten mogen worden opgericht. Deze geurzone reikt niet tot in het voorliggende plangebied. Bovendien zijn ten noorden en oosten van de afvalwaterzuivering al woningen aanwezig. Deze bevinden zich op kortere afstand dan de woningen in voorliggend plangebied, en kunnen daarom als maatgevend worden beschouwd. Ter plaatse van de nieuwe woningen is zodoende een goed woon- en leefklimaat geborgd, en het bedrijf wordt niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

Hiernaast zijn er op basis van vigerende bestemmingsplannen in de omgeving van het plangebied hoofdzakelijk woonfuncties aanwezig. Er is in de omgeving geen sprake van (bedrijfs)bestemmingen met een richtafstand met betrekking tot milieuzonering die relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om

op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021

De provincie herzielt het regionaal waterbeleid eens in de 6 jaar. Het waterbeleid met een ruimtelijk component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnote Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor de overige onderwerpen is het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ongewijzigd van kracht gebleven.

Voor het ruimtelijk component hanteert de provincie het volgende beleid: vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese topregio te laten zijn, bevordert de provincie de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Die rode draad door de Visie ruimte en mobiliteit staat centraal in het beleid voor water, bodem en energie.

Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Op 10 maart 2022 heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) vastgesteld. Dit is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016-2021. Hiermee geeft Delfland invulling aan de verplichting voor waterschappen onder de Omgevingswet om een waterbeheerprogramma op te stellen. In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van kerntaken voor de aankomende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap in de periode 2022-2027. Daarbij vormt het een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop: waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering. Naast een aantal verplichte onderdelen (de Kaderrichtlijn Water, de richtlijn overstromingsrisico's, de richtlijn zwemwater en Natura 2000), zijn er voor het waterbeheerprogramma geen vormvereisten. Delfland heeft voor het WBP6 gekozen voor een opzet met drie verschillende niveaus: WBP6 op hoofdlijnen, een thematisch overzicht van maatregelen en activiteiten, en een kennisbank.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Keur en legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen, waterkeringen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap van Delfland zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het hoogheemraadschap.

De Legger Oppervlaktewater is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Riolerings- en Waterplan Rijswijk (2021-2025)

In juni 2021 heeft de gemeente Rijswijk een nieuw gemeentelijk riolerings- en waterplan vastgesteld, dat is opgesteld gezamenlijk met het Hoogheemraadschap van Delfland. De voorgaande jaren waren er op het gebied van water in Rijswijk twee plannen: het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het Waterplan. Deze plannen zijn samengevoegd in een overkoepelend plan met een looptijd van 5 jaar. Dit gemeentelijk Riolerings- en Waterplan beschrijft hoe de gemeente samen met het hoogheemraadschap de aankomende jaren (2021-2025) invulling geven aan hun watertaken en hoe dit bijdraagt aan het realiseren van de gestelde ambities. Het gaat over de zorgplichten met betrekking tot afvalwater, hemelwater en grondwater, maar ook over oppervlaktewater in de stad.

De gemeente Rijswijk en het Hoogheemraadschap van Delfland werken daarnaast al jaren nauw samen aan het stedelijk waterbeheer. Met een gezamenlijk waterplan, de wateragenda en het bijhorende uitvoeringsprogramma willen zij een duurzaam, schoon, gezond en veilig watersysteem en een vitale aantrekkelijke leefomgeving realiseren.

De komende jaren wil de gemeente blijven investeren in het vervangen van de bestaande riolering, maar ook aparte hemelwaterriolering aanleggen om te anticiperen op de klimaatverandering en de toename van afvalwater door de toename van woningen. Waterkwaliteit is belangrijk voor de biodiversiteit. De gemeente wil daarom gezamenlijk met Delfland de komende jaren ambities bepalen en kansen voor verbetering uitvoeren. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan ecologisch baggeren, foutaansluitingen van de riolering opsporen en inrichten van natuurvriendelijke oevers.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente/ontwikkelaar en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

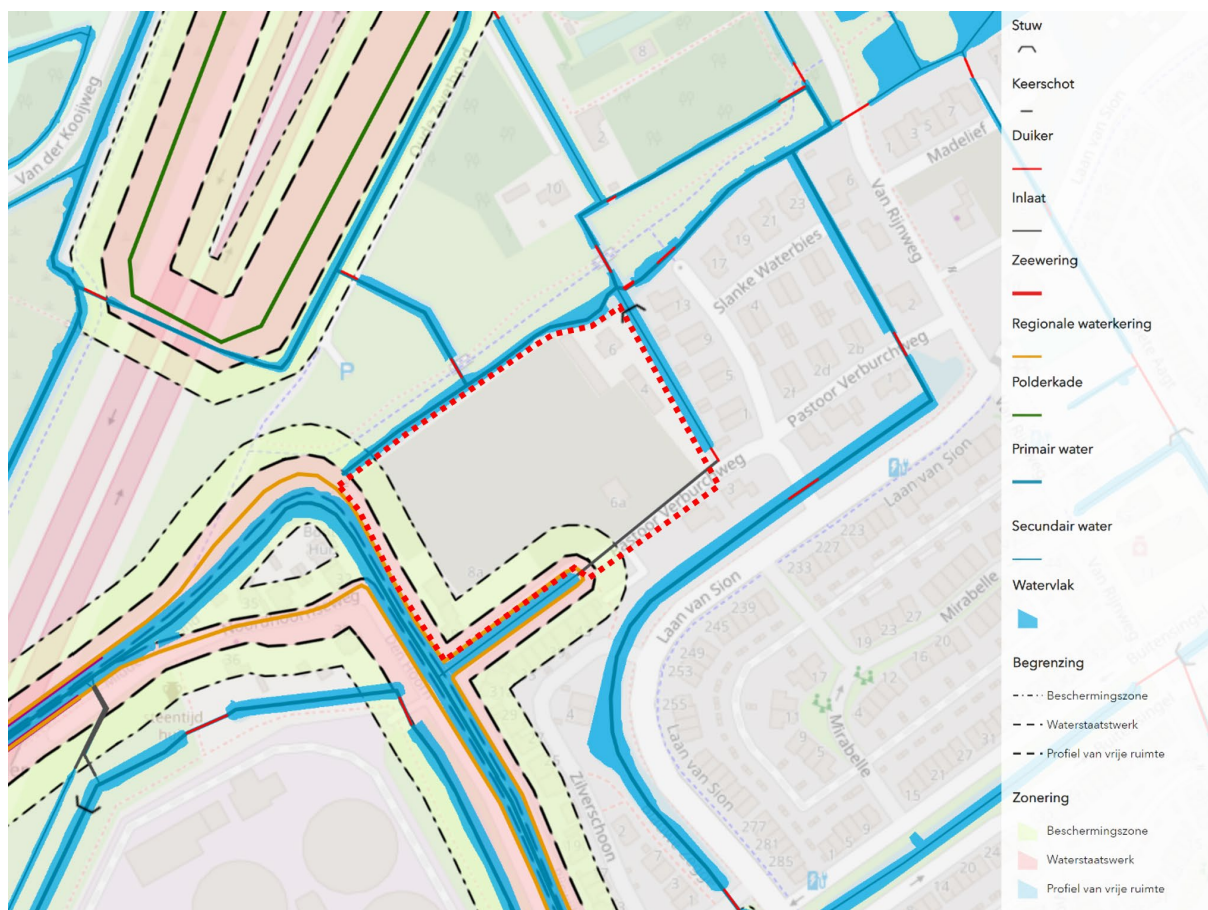
Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied ligt in de polder Plaspoel- en Schaapweipolder in een peilgebied met een vastgesteld waterpeil van -1,25 m NAP (code GPG2017PSH 1). Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, en wordt geen extra oppervlaktewater aangelegd.

Zoals te zien op de leggerkaart van het hoogheemraadschap in afbeelding 4.2, wordt het plangebied aan alle zijden begrensd door een watergang. Het gaat om een primaire watergang aan de west- en noordzijde, en secundair water aan de oost- en zuidkant. Langs de watergang ten westen en zuidwesten van het plangebied, de Noordhoornsche Wetering, ligt een regionale waterkering met bijbehorende waterstaatswerk- en beschermingszone. Deze watergang kent een vastgesteld waterpeil

van -0,43 m NAP. De sloot ten oosten van het plangebied kent een peilafwijking binnen het peilgebied, met een bekend waterpeil van -1,59 m NAP. Aan de noordkant van deze watergang bevindt zich een stuw, in het zuiden nabij de Pastoor Verburchweg vormt de sloot deels een duiker. Het bestaande oppervlaktewatersysteem blijft behouden en wordt door de voorliggende ontwikkeling niet aangepast.

Daarnaast maakt dit bestemmingsplan het mogelijk om bij percelen grenzend aan de bestemming 'Water' (zoals die is opgenomen in aangrenzende bestemmingsplannen) over maximaal 1/3 deel van de oeverlengte van het perceel een terras te realiseren. Het terras moet daarbij ten minste 0,4 m boven het waterpeil worden aangelegd.



Afbeelding 4.2: Uitsnede legger Hoogheemraadschap van Delfland (het plangebied is globaal omkaderd met rode stippellijn).

Veiligheid

Zoals te zien in afbeelding 4.2, bevindt zich ten westen en zuidwesten van het plangebied een regionale waterkering. Dit betreft de boezemkade van de Noordhoornsche Wetering. De watergang ligt buiten het plangebied, de bijbehorende waterstaatswerk- en beschermingszone vallen deels binnen het plangebied. De nieuwe woningen aan de westkant van het plangebied zijn voor een deel binnen de beschermingszone geprojecteerd. Correspondierend met deze zone is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op deze gronden mogen in principe alleen bouwwerken ten dienste van de waterkering, -huishouding en -berging worden gebouwd. Daarvan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken wanneer geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en waterhuishouding, en een vergunning is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling binnen de zone, en bestaande bebouwing binnen de zone ten westen en zuiden van het plangebied, levert de ontwikkeling naar verwachting geen

onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen op. De dubbelbestemming is onverminderd overgenomen in dit bestemmingsplan; voor werkzaamheden binnen deze zone zal separaat een watervergunning worden aangevraagd. In dit kader zal nog nader met het hoogheemraadschap worden afgestemd.

Waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert de regel dat elk plan wordt getoetst aan het 'stand still'-beginsel; de ontwikkeling mag het watersysteem niet negatief beïnvloeden. Dit kan onder meer worden aangetoond door gebruik te maken van de zogenaamde 'watersleutel'. Dit is een hulpmiddel om te bepalen of en hoeveel watercompensatie er bij een ontwikkeling moet worden gerealiseerd. Voor de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten als geheel is in het kader van het stedenbouwkundig masterplan al nagedacht over een integraal watersysteem en watercompensatie voor het hele gebied. Dit bestemmingsplan is desondanks getoetst aan de actuele uitgangspunten van het waterschap, aan de hand van de watersleutel.

Het plangebied in de voormalige situatie bestond uit grotendeels verhard oppervlak. De kassen, bedrijfsgebouwen en overige terreinverharding besloegen een groot gedeelte van het terrein. De opstallen zijn, vooruitlopend op de beoogde herontwikkeling van het gebied, in de loop van 2021 gesloopt. In de toekomstige situatie is voorzien een woongebied, met onder meer een groene dooradering en ruimte voor tuinen. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt zodoende aanzienlijk af. Omdat er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, gaat er met de ontwikkeling ook geen oppervlaktewater verloren. De bestaande watergangen langs de randen van het terrein bevinden zich buiten de plangrenzen, en blijven ongewijzigd. Watercompensatie door een toename in verharding of afname van oppervlaktewater is daardoor niet aan de orde.

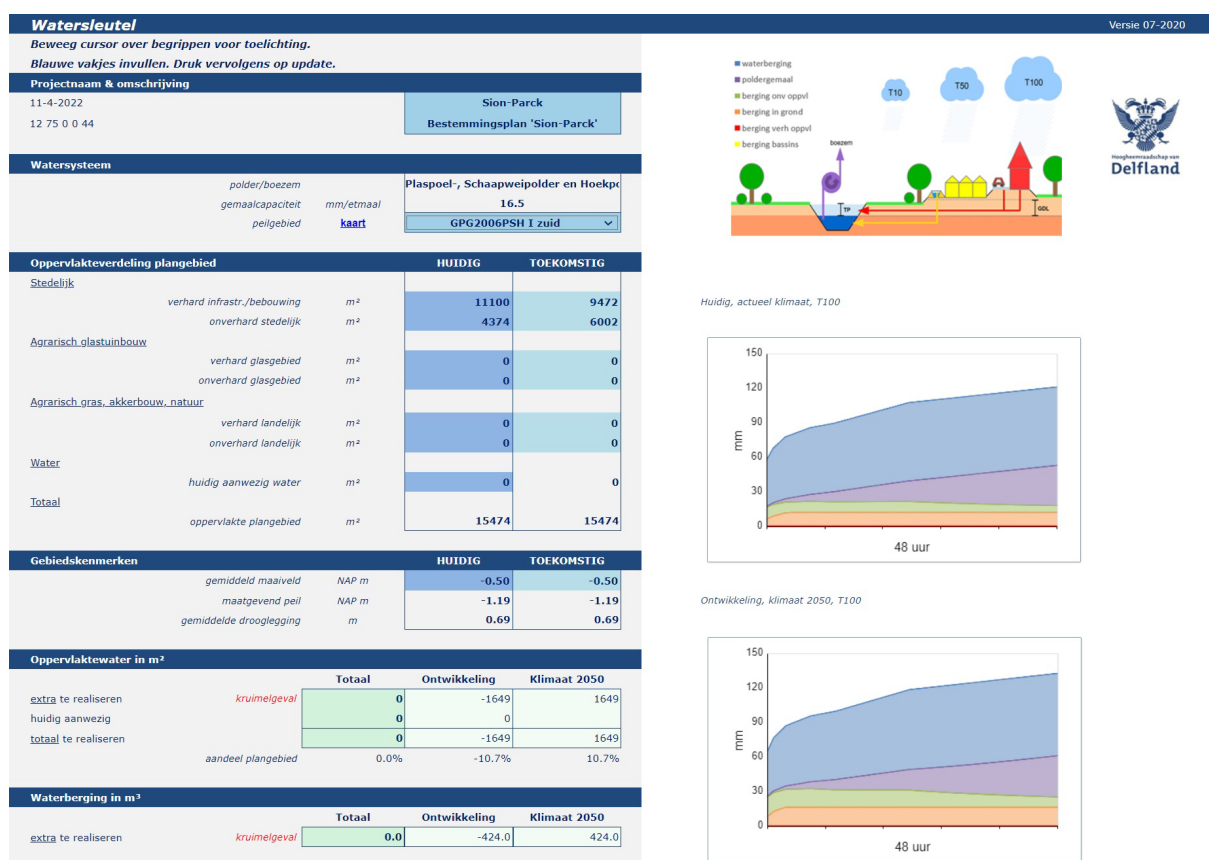
Oppervlakte	Oude situatie	Nieuwe situatie
Bestemmingsplangebied	17.717 m ²	17.717 m ²
Te ontwikkelen deel plangebied (excl. bestaande woonpercelen)	15.474 m ²	15.474 m ²
Voormalige bebouwing (kassen, bedrijfsgebouwen)	10.163 m ²	-
Voormalige overige terreinverharding	937 m ²	-
Nieuwe woningen (incl. bijgebouwen)	-	3.968 m ²
Nieuwe parkeerterreinen	-	1.161 m ²
Wegen nieuwe situatie (ontsluitingsweg, Pastoor Verburchweg)	-	2.342 m ²
Verharding overig oppervlak nieuwe situatie (tuinen, parkeerplaatsen, paden – 25%)	-	2.000,75 m ²
Totaal verhard	11.100 m²	9.471,75 m²
Totaal onverhard	4.374 m²	6.002,25 m²

Tabel 4.2: Overzicht verharding oude en nieuwe situatie.

Tabel 4.2 toont een overzicht van de verharding binnen het plangebied in de voormalige en toekomstige situatie. Daarbij is gefocust op het deel van het plangebied waar het plan direct voorziet in ontwikkelingen. De twee bestaande woonpercelen zijn hier buiten beschouwing gelaten. Indien hier op een later moment ontwikkelingen beoogd zijn, is in de planregels bepaald dat in het kader van de omgevingsvergunning separaat het wateraspect moet worden afgewogen. Binnen het te ontwikkelen deel van het plangebied (15.474 m²) besloegen de voormalige bebouwing en overige terreinverhardingen gezamenlijk een oppervlak van circa 11.100 m². De beoogde nieuwe woningen die hiervoor in de plaats komen, kennen inclusief bijgebouwen een oppervlak van circa 3.968 m².

Daarbij wordt extra verharding gerealiseerd in de vorm van een ontsluitingsweg, en blijft het deel van de bestaande Pastoor Verburchweg binnen de plangrenzen behouden. Gezamenlijk vormen deze wegen een oppervlak van 2.342 m². Verder is voorzien in twee aparte parkeerterreinen, bij de hofwoningen in het middendeel van het plangebied, van circa 1.161 m². Daarnaast is te verwachten dat een deel van het overig oppervlak van het plangebied verhard zal worden, in de vorm van verharding in tuinen, parkeerplaatsen en paden. De resterende delen van het plangebied worden grotendeels groen ingericht. Daarom wordt voor het overig oppervlak van het te ontwikkelen plangebied een verharding van 25% (2.000,75 m²) gerekend. In totaal komt het verhard oppervlak in de toekomstige situatie daarmee op circa 9.471,75 m², wat een afname betekent van ruim 1.600 m².

Met de gegevens uit tabel 4.2 is de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland ingevuld. De ingevulde watersleutel is te zien in afbeelding 4.3. Hieruit volgt dat ten behoeve van de ontwikkeling geen watercompensatie nodig is, en ook om de effecten van klimaatverandering te compenseren geen wateropgave geldt.



Afbeelding 4.3: Watersleutel Hoogheemraadschap van Delfland.

Klimaatadaptatie

Om te kunnen inspelen op de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme neerslag, houdt het hoogheemraadschap met haar watersleutel ook rekening met klimaateffecten (gericht op 2050). Uit de ingevulde watersleutel in afbeelding 4.3 blijkt dat er voor dit plangebied geen sprake is van een wateropgave om de effecten van klimaatverandering te compenseren. De afname van verharding in het plangebied is dusdanig, dat het realiseren van extra oppervlaktewater of waterberging niet benodigd is.

Op het gebied van klimaatadaptatie hebben (onder andere) het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Rijswijk daarnaast het Convenant klimaatadaptatie bouwen ondertekend. Bij de concrete uitwerking van de bouwplannen worden verschillende klimaatadaptatieve maatregelen geïntegreerd.

Daarbij wordt rekening gehouden met het programma van eisen en de leidraad klimaatadaptief bouwen, die onderdeel zijn van het convenant. In paragraaf 4.11 wordt hierop nog nader ingegaan.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater, het beheer en onderhoud aan de waterkering en de hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watgangen ligt bij de kadastrale eigenaar.

Activiteiten binnen de onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

4.8.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de met het Hoogheemraadschap van Delfland gemaakte afspraken. De wateropgave is geborgd in de stedenbouwkundige uitwerking voor RijswijkBuiten als geheel. Omdat het verhard oppervlak afneemt is aanvullende watercompensatie niet benodigd. Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden.

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.9.2 Onderzoek

Soortenbescherming

De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de voormalige bebouwing al gesloopt, en worden op het momenteel braakliggende terrein nieuwe woningen gebouwd. Een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming is hierom benodigd. Door NWC is daarom een quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in het plangebied. In oktober 2021 is de eerder

uitgevoerde quickscan uit 2019 geactualiseerd. De gehele rapportage is opgenomen in bijlage 4. De resultaten zijn samengevat in tabel 4.3, en worden hieronder beknopt besproken.

Soortgroep	Effecten beschermde soorten	Verplichtingen
Vleermuizen	Geen.	Zo min mogelijk lichtverstoring veroorzaken.
Vogels vaste Verblijfplaats	Geen.	Zorgplicht.
Overige vogels	Geen significant nadelige effecten	Zorgplicht.
Grondgebonden Zoogdieren	Geen significant nadelige effecten	Zorgplicht.
Amfibieën	Geen.	Zorgplicht.
Flora	Geen.	Zorgplicht.

Tabel 4.3: Samenvatting resultaten quickscan flora en fauna (bron: NWC, oktober 2021).

Vleermuizen

Op de locatie zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen als gevolg van de afwezigheid van gebouwen en bomen met holtes. Wel kunnen er vleermuizen foerageren. De plannen zullen hier geen negatieve effecten op hebben, maar het is wel raadzaam om tijdens de werkzaamheden zo min mogelijk verlichting te gebruiken om (licht)verstoring te voorkomen.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen met een vaste verblijfplaats waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen zijn.

Overige vogelsoorten

De aangetroffen overige vogelsoorten ondervinden geen significant negatieve effecten van de geplande werkzaamheden en er zijn geen verdere verplichtingen.

Grondgebonden zoogdieren

Aanwezigheid van beschermde marterachtigen en andere beschermde grondgebonden zoogdieren is niet aangetoond in het plangebied. Voor de haas zijn er geen extra maatregelen nodig.

Amfibieën

Er zijn geen beschermde amfibieënsoorten aangetroffen in het plangebied. Kijkend naar de verspreidingsgegevens is er geen verwachting dat er beschermde soorten voorkomen.

Flora

Er zijn geen beschermde soorten waargenomen waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen zijn ten aanzien van flora.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld;

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- In verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Daarnaast zijn binnen een afstand van circa 7 kilometer geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Gezien deze afstand zijn directe nadelige effecten zoals trillingen en lichthinder uit te sluiten.

Stikstof

De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Westduinpark & Wapendal (circa 7 km afstand) en Solleveld & Kapittelduinen (circa 7 km afstand). Ondanks deze afstand, dient op grond van de Wnb voor elke ontwikkeling getoetst te worden of, en zo ja onder welke voorwaarden een menselijke activiteit in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten. Meer concreet heeft deze toets de volgende twee doelen:

1. Zekerheid bieden dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast;
2. Zekerheid bieden dat een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel een verstoring van soorten niet optreedt.

De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstrend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Indien ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden geen stikstofdepositie wordt berekend, kunnen negatieve gevolgen in die gebieden worden uitgesloten.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Door KuiperCompagnons is voor de voorgenomen ontwikkeling een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De bijbehorende notitie is opgenomen in bijlage 6. In dit onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en de gebruiksfase van de nieuwe woningen in het plangebied leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de woningen in het plangebied. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

4.9.3 Conclusie

Wat betreft natuur en ecologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde flora en fauna, en leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb aangaande soorten- en gebiedsbescherming. Er is geen sprake van een toename van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten.

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.

Aanvullend op het beleid uit de Erfgoedwet geldt inzake 'monumenten' het volgende beleidskader. De

provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

4.10.2 Onderzoek

Archeologie

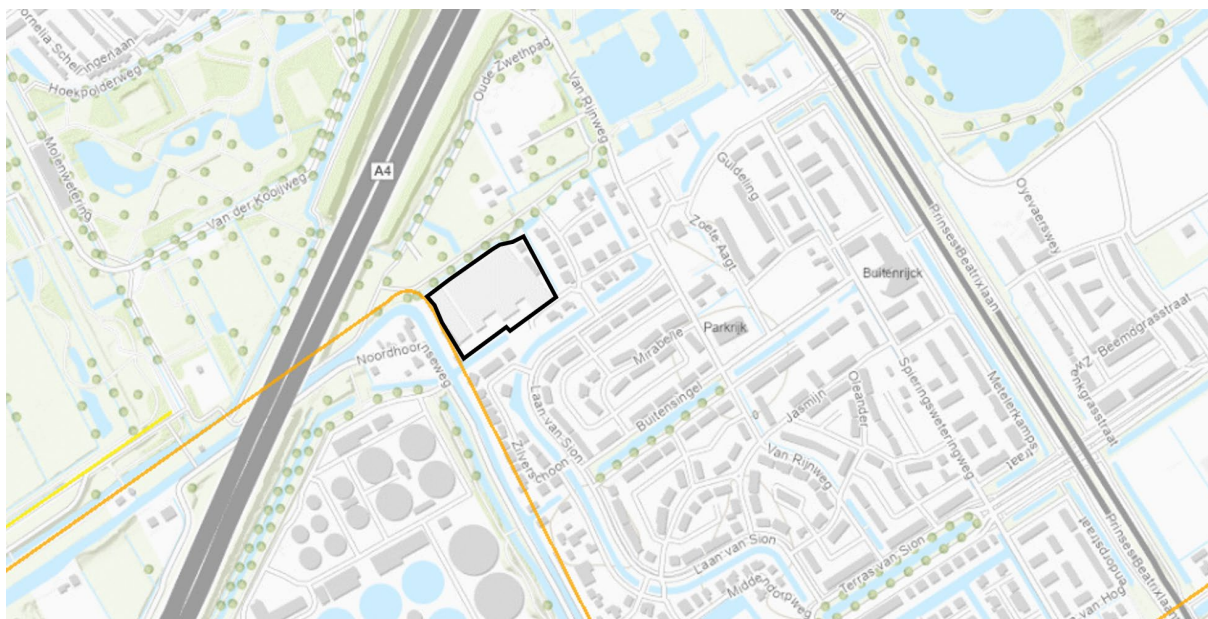
Het beleid van de gemeente Rijswijk is om waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk intact in hun originele positie in de bodem te bewaren. Als er geen of onvoldoende informatie over een gebied voorhanden is, wordt een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om na te gaan, of het gebied van het bestemmingsplan 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.

In grote delen van Sion en 't Haantje is inmiddels archeologisch onderzoek uitgevoerd en afgerond. 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.

De gronden in voorliggend plangebied kennen in het vigerende bestemmingsplan “Sion – 't Haantje, tweede herziening” de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. In de archeologische verwachtings- en beleidskaarten van de gemeente Rijswijk is aan het plangebied echter geen archeologische verwachtingswaarde toegekend. In dit kader heeft afstemming plaatsgevonden tussen archeologisch onderzoeksbureau Vestigia en de gemeente Rijswijk. Naar aanleiding daarvan is door de gemeente per mail (d.d. 17 april 2019) aangegeven dat voor de percelen sectie I 2153, 2015, 1988 en 2084 geen archeologisch onderzoek nodig is. De gronden zijn voor de beoogde ontwikkeling zodoende vrijgegeven.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland is wat betreft het aspect ‘cultuurhistorie’ voor dit plangebied de structuur van de Noordhoorsche Wetering relevant. Deze is gekwalificeerd als landschappelijke lijn met een hoge waarde, en bevindt zich ten westen van het plangebied. Afbeelding 4.3 toont een uitsnede van de CHS-kaart. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de cultuurhistorische waarde van deze landschappelijke structuur niet aangetast. Voorheen stonden op korte afstand van de Noordhoorsche Wetering in het plangebied hoofdzakelijk aaneengesloten kassen, wat weinig recht deed aan de landschappelijke lijn. Met de voorgenomen ontwikkeling maken de kassen aan deze zijde plaats voor enkele twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn met de tuin op de watergang georiënteerd, waardoor mogelijk een meer open en groen beeld ontstaat. Door zorgvuldige inpassing van vlonders aan het water kan betere beleving van of interactie met het water ontstaan. In de regels van dit bestemmingsplan zijn daarbij ook beperkingen gesteld aan de maatvoering van terrassen aan het water. Zo zorgt de ontwikkeling voor behoud en mogelijk een betere beleving van de cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke lijn.



Abbeelding 4.3: Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland (het plangebied is globaal zwart omkaderd).

4.10.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie leiden niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het

aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn vanaf 2021 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen wordt een strategie geschetst om te komen tot bijna-energie neutrale gebouwen, zowel bij nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen. Het grote verschil tussen EPC en BENG is dat bij deze nieuwe eis energiebesparing belangrijker is dan energieopwekking. Waar bij de EPC-eis het nog mogelijk was om energieverliezen met bijvoorbeeld zonnepanelen te compenseren, kan dit met de nieuwe BENG eisen niet meer. Vergunningaanvragen die na 1 januari 2021 worden ingediend moeten voldoen aan deze BENG-norm.

RijswijkBuiten – DuurzaamheidsProfiel op Locatie (DPL)

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.

4.11.2 Onderzoek

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. Zo is voor de verschillende deelgebieden van RijswijkBuiten een DPL opgesteld, waarbij een minimale duurzaamheidsscore van 7 is nagestreefd. Zo wordt duurzaamheid steeds bespreekbaar gemaakt voor de verschillende doelgroepen, voortdurend getoetst en vormt het de motor vormt voor integrale kwaliteitsverbetering van de wijk.

Voor deelgebied Sion is een DPL opgesteld. Het DPL voor Sion is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde score over de gemeten aspecten, een 7,06

bedraagt. De waarderingen van de afzonderlijke aspecten staan in de DPL-rapportage opgenomen. Voldaan wordt dus aan de minimale DPL-score van 7.

Als uitgangspunt geldt dat de nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten energieneutraal worden gerealiseerd. In ieder geval zullen de nieuwe woningen voldoen aan de wettelijke normen en geldende BENG-eisen. Dit is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Daarnaast streeft de initiatiefnemer naar extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. De initiatiefnemer hanteert daarbij een eigen duurzaamheidsbeleid, dat ook in de ontwikkeling van Sion-Parck wordt toegepast. Hierin staan vier duurzaamheidspijlers centraal: klimaat & landschap, energie, circulariteit en mobiliteit. Mogelijkheden tot verduurzaming op deze gebieden worden altijd in onderlinge samenhang gezien, en vertaald in een integraal duurzaamheidsconcept dat per gebied kan verschillen. In voorliggend plangebied wordt onder meer gedacht aan de volgende maatregelen, die in het verdere ontwerptraject nader zullen worden uitgewerkt.

Op het gebied van klimaat & landschap worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Voorkomen van wateroverlast door regenwater te bergen.
 - Binnenstedelijk: zoveel mogelijk water bergen in bovengrondse groene voorzieningen (groene daken, waterparken, waterpleinen).
- Gebieden zijn bestand tegen droogte door infiltratie en waterbuffering.
 - Regenwater zoveel mogelijk vasthouden in het gebied.
- Woningen en gebieden zijn bestand tegen hitte door koeling en koele plekken.
 - Creëren van koele plekken door schaduwwerking.
 - Realiseren van extra groen aan, op en om gebouwen.
 - In woningen is voldoende koeling en ventilatie.
- Verbeteren van de lokale biodiversiteit door natuurinclusief te ontwikkelen en te bouwen.
 - Realiseren van voorzieningen in gebouwen en de openbare ruimte om leefgebied te scheppen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren (bijvoorbeeld vleermuisstenen of -kasten in zijgevels).
 - Passende plant- en boomsoorten toepassen.
 - Bewoners stimuleren om hun tuin klimaatbestendig in te richten.

Wat betreft energie staan de volgende uitgangspunten centraal:

- Terugdringen energieverbruik door de energievraag te beperken.
 - Voldoende isoleren van woningen voor lagetemperatuur-warmtesystemen.
 - Bij voorkeur ontwikkelen van woningen die voldoen aan de groene-hypotheekvoorwaarden (duurzaam houtkeurmerk, ambitie is BENG 2=0).
- Ontwikkelen van slimme gebieden met efficiënte, integrale energieconcepten.
 - Extra aandacht aan een prettig woonklimaat door op gebieds- en woningniveau gerichte maatregelen te nemen, zoals koeling en ventilatie.
- Verduurzamen van gebruik en opwek van energie door hernieuwbare en duurzame energie.
 - Alle woningen krijgen zonnepanelen.
 - Zoveel mogelijk gebruik maken van lokale warmte- en koudebronnen en de bijbehorende energie-infrastructuur en warmteopwekinstallaties.

Voor de pijler circulariteit zijn de volgende doelen geformuleerd:

- Voorkomen van onnodig materiaalgebruik door de vraag naar grondstoffen te beperken.
 - Waar mogelijk pionieren door casco's, gevels, voorzieningen en de inrichting van gebouwen en de openbare ruimte één-op-één te hergebruiken, of door het aandeel gerecycled materiaal te verhogen.
- Verduurzamen van materiaalgebruik met hernieuwbare en milieuvriendelijke materialen.

- Samenwerken met regionale bedrijven aan een efficiënte, slimme en afvalvrije bouwlogistiek.
- Voorbereiden van gebieden zodat deze in gebruik en daarna hun waarde behouden.
 - Ruimte reserveren in de woning en in het openbare gebied om afval gemakkelijk te scheiden.

Tot slot worden de volgende doelstellingen gehanteerd op het gebied van mobiliteit:

- Voorkomen van mobiliteit door het beperken van reisbewegingen.
 - Het ontwerp van de woning en de leefomgeving faciliteert thuiswerken.
 - Beperken van (overlast van) logistiek door slimme oplossingen.
- Veranderen van mobiliteit door actieve mobiliteit te stimuleren en autobezit en autogebruik te ontmoedigen.
 - Gebieden zijn zoveel mogelijk autovrij en autoluw.
 - Stimuleren van actieve mobiliteit (wandelen en fietsen).
- Verduurzamen van mobiliteit door elektrische (deel)mobiliteit te stimuleren.
 - Aanbieden van slimme laadinfrastructuur (elektrische auto).

4.11.3 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke normen en vereisten, en aangesloten bij de gestelde duurzaamheidskaders. Zo worden de nieuwe woningen gasloos en als BENG gerealiseerd. In aanvulling daarop wordt gedacht aan verschillende extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.12 Mobiliteit

4.12.1 Kader

Structuurvisie mobiliteit 2020

Rijswijk ligt centraal in de regio Haaglanden en is goed bereikbaar. Met de fiets kunnen de korte afstanden binnen de gemeente Rijswijk comfortabel en snel afgelegd worden. Woonwijken, winkelcentra en bedrijfsterreinen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Toch zijn er ook aandachtspunten en kansen voor verbetering. Naar verwachting worden de wegen drukker, vooral in de spits en op de invalswegen. Oorzaken zijn de economie die weer aantrekt, de aanleg van nieuwe infrastructuur in de regio en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Rijswijk zelf en in de regio om ons heen. Ook de reiziger zelf stelt steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de informatie over zijn reis en reistijden.

Om als gemeente een bijdrage te blijven leveren aan leefbaarheid, veiligheid en doorstroming, zijn duurzame oplossingen nodig. Ruimtelijke ontwikkelingen zoals Rijswijk-Zuid en Eikelenburg vragen om aanpassing en uitbreiding van de infrastructuur.

Om een antwoord te bieden op deze trends is de Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020 opgesteld. In deze visie staan de volgende 3 thema's centraal:

1. Bereikbaarheid
2. Verkeersveiligheid
3. Leefbaarheid

Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040

In september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 vastgesteld. Het mobiliteitsprogramma is een samenhangend pakket van maatregelen waarmee de gemeente de bereikbaarheid van de stad wil veiligstellen en de

leefbaarheid en veiligheid van Rijswijk verbeteren. Het mobiliteitsprogramma is opgesteld op basis van onderzoek en nieuwe inzichten, in samenspraak met Rijswijkers en partners in de stad en de regio. Aan hen is gevraagd hoe zij aankijken tegen mobiliteit en wat zij belangrijk vinden in de stad, hun woon- en leefomgeving.

Daarbij is geïnventariseerd wat de belangrijkste knelpunten binnen de gemeente zijn, en waar belangrijke verbeterpunten liggen. Op basis daarvan heeft de gemeente voor de uitwerking van het mobiliteitsprogramma een aantal uitgangspunten geformuleerd, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van kansen. Meer aandacht voor de leefomgeving en de betrokkenheid van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties staat daarbij centraal. De gemeente wil daarnaast Rijswijkse gebiedsontwikkelingen benutten, bijvoorbeeld door te zorgen voor goede openbaar vervoerverbindingen en de aanleg van looproutes en fietspaden en door deelmobiliteit te faciliteren. Ook de opkomst van nieuwe vervoermiddelen zoals e-bikes, elektrische auto's en deelauto's, deelfietsen en deelscooters biedt nieuwe mogelijkheden om efficiënt te reizen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wil de gemeente op meer wegen de toegestane maximumsnelheid verlagen naar 30 kilometer per uur. Daarnaast gaat de gemeente meer gebruik maken van beschikbare data over waar, wanneer, hoe en waarom we ons verplaatsen. Dit biedt inzicht in knelpunten om zo tijdig te kunnen bijsturen, bijvoorbeeld door wegaanpassingen, slimme verkeerslichten en reisadvies in apps.

Parkeerbeleid en parkeernormen

Parkeerbeleid vormt een wezenlijk onderdeel van het verkeers- en vervoersbeleid. Rijswijk heeft te weinig ruimte om iedere auto een parkeerplaats op de openbare straat een plaats te bieden. De gemeente stelt de vanzelfsprekendheid van het parkeren op straat of voor de deur ter discussie. Het gemeentelijke beleid richt zich bij nieuwbouwprojecten op parkeren op eigen terrein en voldoende gebouwde onder- of bovengrondse parkeergelegenheid, zo nodig op centrale plaatsen in de wijk. Het motto is het beheersbaar houden van de groeiende parkeerdruk. Het parkeerbeleid, de parkeernormen- en kengetallen alsmede het beleid tot toepassing hiervan, worden door de gemeenteraad vastgesteld en eens in de vijf jaar herzien. De normen die voor Rijswijk-Zuid zijn aangehouden, zijn afkomstig uit de Nota Parkeernormen Rijswijk 2011.

Nota Parkeernormen

Op 8 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Rijswijk de gemeentelijke Nota Parkeernormen vastgesteld. De nota is opgesteld om in de toekomst voldoende parkeergelegenheid te kunnen garanderen en duidelijkheid te bieden over de implementatie van de parkeernormen. De nota is het beleidskader voor de komende jaren. Door herziening van de bijlagen bij de nota kan de komende jaren flexibel worden ingespeeld op bijvoorbeeld maatschappelijke trends of een gewijzigde beleidsvisie.

Het gebruik van parkeernormen heeft tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen (of bij uitbreidingen) voor te schrijven, dat de plaatsen voorzien in de vooraf in te schatten parkeervraag. Daarmee moet worden voorkomen dat door aanleg van te weinig parkeerplaatsen een tekort en daarmee parkeeroverlast ontstaat. Tevens voorkomen de normen dat te veel parkeerplaatsen worden aangelegd, waardoor de automobieliteit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid nadelig wordt beïnvloed.

Aan de normen wordt actief getoetst bij (nieuwe) ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen vereist is, zoals nieuwbouwprojecten, uitbreidingen van bestaande bebouwing en functiewijzigingen waarvoor tevens een vergunning is vereist.

Parapluherziening parkeernormering Rijswijk

De parapluherziening parkeernormering Rijswijk is opgesteld n.a.v. de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK. Met deze wetwijziging was het niet langer mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften (waaronder de parkeernormen) op te nemen in de Bouwverordening. Om te voorkomen

dat er in Rijswijk bestemmingsplannen en andere plannen ontstaan waarin geen bepalingen zijn opgenomen over het aantal parkeerplaatsen is deze parapluerziening opgesteld. De Nota Parkeernormen 2011 wordt in deze parapluerziening als leidend gesteld voor het aantal parkeerplaatsen bij een ruimtelijk plan.

4.12.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie en ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een centrale toegangsweg, die rondom het centrale hof loopt en alle woningen in het plangebied verbindt. Deze weg sluit aan de zuidoostkant aan op de Pastoor Verburchweg. Via de Pastoor Verburchweg wordt het plangebied ontsloten op de Laan van Sion, die als gebiedsontsluitingsweg aansluit op de Prinses Beatrixlaan. De Prinses Beatrixlaan, als centrale as tussen Sion en 't Haantje, verdeelt het verkeer in noordelijke richting naar de A4, het centrum van Rijswijk en Den Haag en in zuidelijke richting naar Delft.

In de ontwerpfase van de woonwijk RijswijkBuiten is het aspect mobiliteit uitvoerig behandeld. Het aspect mobiliteit is daarbij afgestemd op de totale realisatie van de woonwijk RijswijkBuiten, inclusief alle ontwikkelingsmogelijkheden. De voorliggende locatie kende voorheen een bedrijfsfunctie, en is in het masterplan en vigerende bestemmingsplan ook als zodanig aangeduid. Er waren hier verschillende bedrijven aanwezig, die elk verkeersbewegingen met zich mee brachten. Een aanzienlijk deel daarvan bestond uit vrachtverkeer. Het is dan ook aannemelijk dat de realisatie van 54 woningen ter vervanging van deze bedrijvigheid niet leidt tot een onevenredige verkeerstoename.

Om inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierin zijn kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van verschillende functies, waarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag. In de Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Rijswijk is het plangebied ingedeeld in deelgebied 'uitleggebied' (als onderdeel van Rijswijk-Zuid). In de CROW-richtlijnen wordt daarom gebiedstype 'rest bebouwde kom' aangehouden. Daarnaast kan op basis van de nota uitgegaan worden van de stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk'.

Kijkend naar de bestaande planologische situatie, kent het gehele plangebied een bedrijfsbestemming. Daarbinnen zijn functieaanduidingen opgenomen voor een loodgietersbedrijf, verhuurbedrijf voor roerende goederen en opslag. Van de functies opgenomen in de CROW-publicatie komen deze vormen van bedrijvigheid het meest overeen met de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Dit kan bovendien als 'worst case' worden beschouwd, omdat hiervoor de laagste verkeersgeneratie geldt. Voor deze categorie is in het betreffende gebiedstype een gemiddeld kencijfer van 4,05 (3,2-4,9) motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo bepaald.

De vigerende bedrijfsbestemming (en daarmee het plangebied) kent een oppervlak van 17.717 m². Daarbinnen bevinden zich ook de twee bestaande woonpercelen. Omdat deze in de toekomstige situatie behouden blijven, worden deze in de verkeersgeneratieberekening buiten beschouwing gelaten. Exclusief deze twee percelen beslaat de bedrijfsbestemming circa 15.474 m². Uitgaande van dit oppervlak en het gemiddelde CROW-kencijfer geldt voor de bestaande (planologische) situatie een verkeersgeneratie van 626,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de toekomstige situatie worden 54 nieuwe woningen toegevoegd. Daarvan worden er 44 als rijwoning gerealiseerd en 10 als twee-onder-een-kapwoning. In de CROW-publicatie is voor woningen in de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' een gemiddeld kencijfer van 7,3 (6,9-7,7) opgenomen. Voor de categorie 'koop, huis, tussen/hoek' geldt een gemiddeld kencijfer van 6,8 (6,4-

7,2). Gezamenlijk leveren de nieuwe woningen zodoende een verwachte verkeersgeneratie van $73 + 299,2 = 372,2$ motorvoertuigbewegingen per etmaal op.

Ten opzichte van de bestaande situatie, leidt de voorgenomen ontwikkeling zodoende tot een afname in verkeersgeneratie van circa 254,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De capaciteit van de omliggende wegen zal dan ook voldoende zijn om de verkeersgeneratie als gevolg van de toekomstige invulling van het plangebied goed te kunnen verwerken. Gezien het type verkeersbewegingen neemt bovendien de overlast als gevolg van vrachtverkeer binnen de woonwijk af. Het aspect verkeer en ontsluiting vormt zodoende geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Parkeren

Wat betreft parkeren geldt ter plaatse van het plangebied het paraplubestemmingsplan 'Paraplusherziening parkeernormering Rijswijk', zoals vastgesteld op 12 juni 2018. Hierin is bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2011', of de rechtsopvolger(s) daarvan. Hiervan kan worden afgeweken indien op basis van het advies van een verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

In beginsel dient de parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling bepaald te worden aan de hand van de normen uit de Nota Parkeernormen van gemeente Rijswijk uit 2011. In de Nota Parkeernormen is echter opgenomen dat, indien de wens bestaat af te wijken van de parkeernormen (naar boven of beneden), of geen overeenstemming bestaat over de toe te passen parkeernormen, een voorstel voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen en een onderbouwing voor het afwijken van de parkeernormen dient te worden opgesteld. Om inzicht te verkrijgen in de toekomstige parkeersituatie, is in onderhavige situatie in overleg met de gemeente gebruik gemaakt van gemeentelijke kencijfers omtrent autobezit en -beschikbaarheid onder huishoudens in Sion die woonachtig zijn in vergelijkbare wooneenheden qua woonoppervlak en eigendomssituatie.

Op basis daarvan zijn nieuwe parkeernormen gedistilleerd, die voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij de voorgenomen ontwikkeling gehanteerd kunnen worden. Voor dure woningen is een parkeernorm van 1,54 bepaald, voor woningen in het tussensegment een parkeernorm van 1,46. Deze normen gelden voor de 'eigen' parkeeropgave van de woningen; daarbovenop dienen per woning nog 0,3 bezoekersparkeerplaatsen in openbaar gebied te worden gerealiseerd.

Van de 54 nieuwe woningen worden er 24 in het dure segment gerealiseerd (de herenhuizen en twee-onder-een-kapwoningen). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 36,96 parkeerplaatsen. De 30 hofwoningen vallen in het middensegment, en leveren zodoende een parkeerbehoefte van 43,8 parkeerplaatsen op. Gezamenlijk betekent dit een (berekende) parkeeropgave van 80,76 parkeerplaatsen ten behoeve van de 'eigen behoefte' van de woningen. Daarnaast zijn in openbaar gebied nog minimaal 16,2 parkeerplaatsen voor bezoekers benodigd.

Op basis van de berekende parkeerbehoefte is voor de voorgenomen ontwikkeling een sluitende parkeerbalans opgesteld. Bij de woningen worden in totaal 90 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeervoorzieningen zijn ingetekend in verschillende varianten: dubbele opritten zonder garage en lange opritten zonder garage bij de herenhuizen en twee-onder-een-kapwoningen, en parkeerhoven bij de hofwoningen. Rekening houdend met de berekeningsaantallen voor deze typen parkeerplaatsen, resteert een 'netto' aantal parkeerplaatsen van 83,4. Daarmee wordt aan de berekende parkeerbehoefte voldaan. Daarnaast worden in het bestaande en nieuw in te richten parkeerterrein aan de zuidkant nog 20 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Zodoende wordt ook voldaan aan de parkeeropgave voor bezoekersparkeren.

Het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting, die is overgenomen uit de 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk'. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid die deze bepaling en de daaraan gekoppelde Nota Parkeernormen biedt. De gekozen parkeeroplossing is getoetst aan gemeentelijke kencijfers en met de gemeente afgestemd.

4.12.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

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.

4.13.1 Kabels en leidingen

Kader

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn geen planologische relevante kabels, leidingen of andere belemmeringen aanwezig. In de groene zone ten noorden van het plangebied bevinden zich wel een gas-, riool- en hoogspanningsleiding. De bijbehorende beschermende dubbelbestemmingen reiken echter niet tot in het plangebied. Op het aspect externe veiligheid in relatie tot deze leidingen wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld die tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Artikel 6.12 van de Wro meldt het volgende: “De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen”, of het kostenverhaal moet anderszins verzekerd zijn.

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd, het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 54 nieuwe grondgebonden woningen, ter vervanging van een voormalige bedrijfsfunctie. De bedrijvigheid is inmiddels niet langer aanwezig, de bedrijfsbebouwing is al gesloopt. De ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur van RijswijkBuiten. Met de ontwikkeling wordt verdere invulling gegeven aan de transformatie van Sion tot woongebied. De locatie betrof het laatste perceel van het deelgebied dat nog geen woonfunctie kende. De nieuwe functie sluit dan ook beter aan bij het karakter van het omliggende gebied. Het (concept) voorlopig ontwerp (VO) voor de ontwikkeling is in juli 2021 voorgelegd aan het gemeentelijke Q-team, en positief beoordeeld. In de verdere uitwerking zijn en worden opmerkingen vanuit het Q-team meegenomen en optimalisaties doorgevoerd.

Daarnaast is aandacht besteed aan participatie van alle belanghebbenden, waaronder de omwonenden. Hiervoor is een communicatieplan opgesteld, waarin onder meer het doel van de communicatie, de doelgroepen en de planning van communicatiemomenten uiteen zijn gezet. Zo is vooraf onder meer afgestemd met de woningeigenaren binnen het plangebied en zijn de wensen/ambities vanuit de buurt geïnventariseerd. Door middel van een aantal informatiemomenten zullen tijdens de ontwikkeling, verkoop en bouwperiode omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden geïnformeerd worden over de status van het plan, de korte- en de langetermijnplanning. Afhankelijk van de status van het plan worden suggesties afgewogen en indien mogelijk geïntegreerd.

In een eerste sessie heeft afstemming plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en huidige bewoners van het plangebied zelf. Daarnaast heeft op 2 februari 2022 een eerste informatieavond plaatsgevonden, om alle omwonenden te informeren. In een later stadium wordt in ieder geval rondom

de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals een informatieavond georganiseerd.

Hiermee wordt verondersteld dat de voorliggende ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure ook formeel de mogelijkheid geboden om zienswijzen (op het ontwerpbestemmingsplan) in te dienen (zie ook hoofdstuk 6 van deze toelichting).

5.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

6 Procedure

6.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan “Sion-Parck” voor advies toegezonden aan de relevante overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro. Zo heeft in dit kader afstemming plaatsgevonden de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Zij hebben de diverse milieuonderzoeken beoordeeld. Naar aanleiding daarvan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het nader bodemonderzoek, onderzoek externe veiligheid en de ecologische quickscan. Met het Hoogheemraadschap van Delfland vindt met betrekking tot de waterparagraaf nog afstemming plaats. De eventuele wijzigingen die hier mogelijk uit voortkomen zullen in de toelichting worden doorgevoerd. Verder zijn geen overlegreacties ontvangen die hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Met dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling conform artikel 3.30 Wro. Dat wil zeggen dat de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen gelijktijdig in één voorbereidingstraject worden doorlopen. De omgevingsvergunningen worden ook als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunningen zullen gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze hierop in te dienen.

De eventueel ontvangen zienswijzen zullen te zijner tijd in een Nota van Zienswijzen worden samengevat en voorzien van een reactie. De Nota van Zienswijzen wordt opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Als daartoe aanleiding is, wordt hierin per reactie in een conclusie aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.