

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	2
2	Beschrijving plangebied	4
2.1	Het plan RijswijkBuiten	4
2.2	't Haantje Noord	4
3	Wettelijk kader en beleidskader	12
3.1	Het wijzigings-/uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	12
3.2.	Procedurele aspecten	12
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Algemeen	13
4.2.	Milieueffectrapportage	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Geluid	14
4.5	Bodem	14
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Bedrijven en milieuzonering	21
4.8	Water	22
4.9	Natuur en ecologie	23
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.11	Geur	26
4.12	Duurzaamheid	27
4.13	Overige aspecten	27
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (versie zoals onherroepelijk in werking getreden na einduitspraak Raad van State d.d. 23 januari 2019)
- Bijlage 2: Quicksan flora en fauna i.h.k.v. herontwikkeling 't Haantje te Rijswijk (concept), Natuur-Wetenschappelijk Centrum, d.d. augustus 2020
- Bijlage 3: Verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek t.p.v. deelplan H7 te Rijswijk, VanderHelm Milieubeheer B.V., d.d. 29 januari 2020
- Bijlage 4: Notitie Stikstofdepositie-onderzoek Bedrijvenstrook 't Haantje, KuiperCompagnons, d.d. 19 oktober 2020
- Bijlage 5: Duurzaamheidsprofiel 't Haantje, Programmabureau RijswijkBuiten, d.d. 12 augustus 2016
- Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan Kavel H7 – Rijswijk, Parkrijk, Inbo, d.d. 1 oktober 2019



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



Afbeelding 1.2: globale ligging en begrenzing plangebied.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van RijswijkBuiten

In het zuiden van Rijswijk wordt een groot woon-/werkgebied ontwikkeld: RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid). Hiertoe is in maart 2018 het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” vastgesteld, dat op 23 januari 2019 onherroepelijk in werking is getreden. Dit plan vormt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden van RijswijkBuiten: Sion en ’t Haantje. Deelgebied ’t Haantje heet inmiddels in het stedenbouwkundig plan ‘Parkrijk’. In het plan zijn aan grote delen van het te ontwikkelen gebied, uit te werken bestemmingen toegekend.

In een groot deel van deelgebied ’t Haantje is ten behoeve van de ontwikkeling van een woongebied een uit te werken woonbestemming opgenomen. Aan de zuidzijde hiervan is een bedrijvenstrook voorzien. Hiertoe is op een aantal percelen een uit te werken bedrijventerreinbestemming opgenomen. Op gronden met een uit te werken bestemming kan pas worden gebouwd nadat burgemeester en wethouders een (ontwerp)uitwerkingsplan hebben vastgesteld, een bouwplan binnen de daarin gestelde regels past en het college bereid is het bouwverbod uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” op te heffen.

De vigerende bestemmingen ter plaatse van het plangebied

In het zuidelijk deel van ’t Haantje, ten zuiden van de uit te werken woonbestemming is het voornemen om een van de percelen binnen de bedrijvenstrook te gaan ontwikkelen. Ter plaatse van voorliggend plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijventerrein – Uit te werken’. Het is nu wenselijk om deze gronden uit te werken in een uitwerkingsplan, zodat een ‘directe bestemming’ ontstaat op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er is momenteel nog geen concreet bouwplan voorhanden. Daarom is het gewenst een globale bestemmingsregeling op te nemen, waarbij aan het gehele perceel de bestemming ‘Bedrijventerrein’ wordt toegekend. Deze bestemming sluit aan op de naastgelegen bedrijfspercelen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het uitwerkingsplan “Bedrijvenstrook ’t Haantje” is gelegen aan de zuidzijde van de kern Rijswijk, binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied RijswijkBuiten. Het plangebied wordt globaal begrensd door de (inmiddels uitgewerkte) woonbestemming en Laan van ’t Haantje aan de noordzijde. De zuidelijke grens van het plangebied volgt de weg Haantje en de zuidelijke grens van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” (minus de bestaande woning). Aan de west- en oostkant wordt het plangebied ingesloten door de Poldermeesterstraat en Kerstanjeburch. Evenwijdig aan beide wegen ligt een watergang. De watergang langs de Poldermeesterstraat maakt onderdeel uit van het plangebied.

Op afbeelding 1.1, 1.2 en 1.4 is de globale ligging van het plangebied van dit uitwerkingsplan weergegeven.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan “Bedrijvenstrook 't Haantje” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.



Afbeelding 1.3: ligging plangebied en plangrens in relatie tot vigerende bestemmingen (paars = “Bedrijventerrein – Uit te werken”).



Afbeelding 1.4: structurenkaart van RijswijkBuiten, waarbij de plangrens van dit uitwerkingsplan zwart is omkaderd.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Het plan RijswijkBuiten

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

Rijswijk-Zuid wordt getransformeerd naar een woon-/werkgebied, “RijswijkBuiten”, met een groenstedelijk woonmilieu. Duurzaamheid is in het ontwerp het leidende principe. In het totale plangebied RijswijkBuiten zijn maximaal 4.250 woningen gepland, waarvan maximaal 3.400 binnen de eerste twee deelgebieden Sion en 't Haantje. Onderhavig plangebied maakt deel uit van de bedrijvenstrook ten zuiden van het woongebied in 't Haantje.

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

Het stedenbouwkundig ontwerp voor RijswijkBuiten gaat uit van het zoveel mogelijk respecteren van de bestaande (historische) structuren, zoals bijvoorbeeld de weg Haantje en de Kerstanje, waaraan het plangebied aan de zuidzijde grenst.

2.2 Bedrijvenstrook 't Haantje

2.2.1 Bestaande situatie

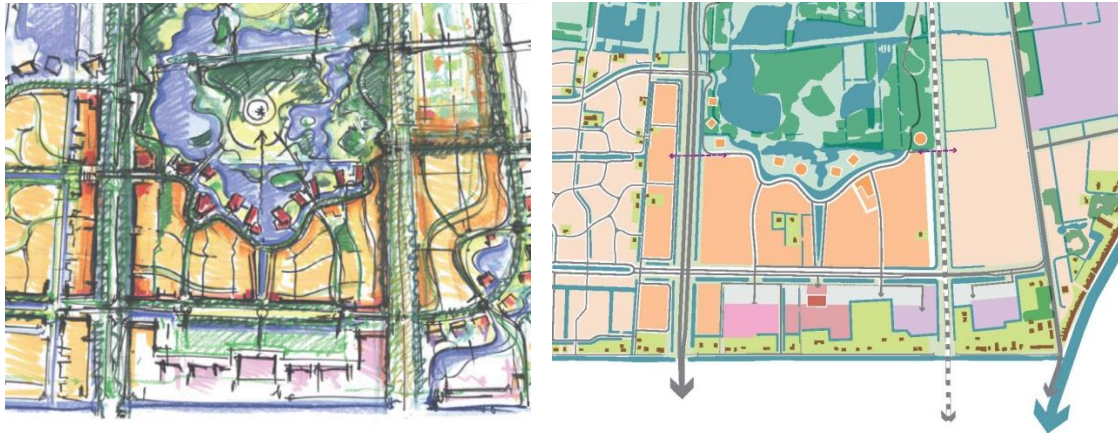
In het plangebied bevonden zich voorheen diverse kassencomplexen, (tuinders)woningen en (kleinschalige) bedrijven. Deze zijn de afgelopen jaren deels gesloopt en/of verplaatst. Het bebouwingslint Haantje en de watergang Kerstanje begrenzen het bedrijventerrein aan de zuidzijde. De woningen langs het lint zijn behouden gebleven. Ten noorden van het lint, aan de westzijde van het plangebied zijn reeds enkele bedrijven ontwikkeld, waaronder een tuincentrum en een autobedrijf. Het overige deel van de bedrijvenstrook, globaal ten oosten van de Poldermeesterstraat, ligt grotendeels braak. Dit zal in de toekomst verder worden ingevuld; delen ervan zijn reeds voorzien van een directe bouwtitel. Voorliggend plangebied is momenteel onbebouwd en bestaat uit grasland. Direct grenzend aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een bestaande woning met tuin, die buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt.

2.2.2 Toekomstige situatie

't Haantje (Parkrijk)

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

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



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

Bedrijvenstrook 't Haantje

Ten zuiden van het woongebied Parkrijk, gescheiden door de Laan van het Haantje, is een bedrijvenstrook voorzien. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt deel uit van deze bedrijvenstrook, en omvat het vlak tussen de Poldermeesterstraat en Kerstanjeburch. In dit deel van 't Haantje is voorzien in de realisatie van een bedrijventerrein, met bedrijven tot categorie 3.2. Voor voorliggend plangebied wordt daarom voorzien in een uitwerking in een bestemming 'Bedrijventerrein' met een directe bouwtitel.

In dit uitwerkingsplan wordt uitgegaan van een maximale benutting van het plangebied, dat wil zeggen de ontwikkeling van circa 8.700 m² bedrijventerrein. Deze ontwikkeling is reeds planologisch mogelijk gemaakt in het moederplan middels de uit te werken bedrijfsbestemming.

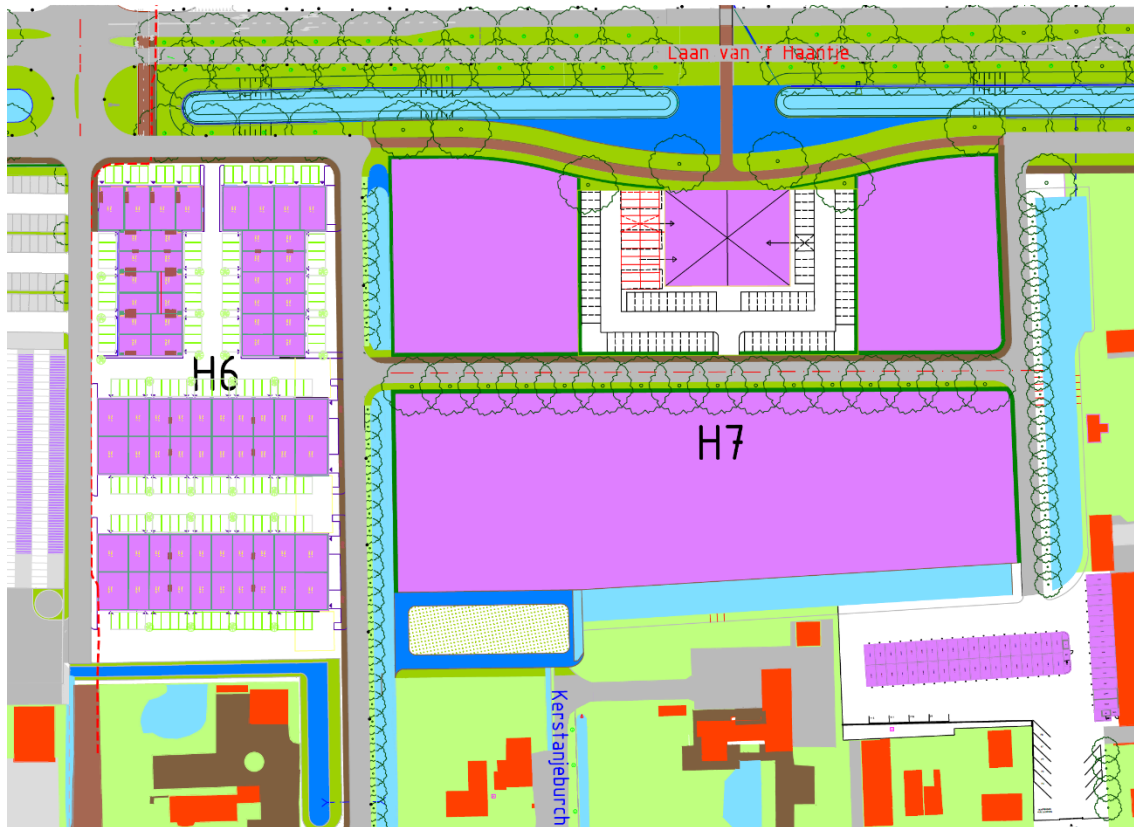
Voor de voorgenomen ontwikkeling is nog geen stedenbouwkundig plan of bouwplan voorhanden. Zodoende wordt – voor het gehele vlak – aangesloten bij de omliggende bestemmingen 'Bedrijventerrein'. Dat wil zeggen dat gewerkt wordt met een inwaartse zonering (richtafstanden vanaf de omliggende woningen) en dezelfde bouwregels, bijvoorbeeld met betrekking tot bouwhoogte (maximaal 12 meter) en voorgeschreven afstanden van bebouwing tot aan de perceelsgrenzen.

Wel is voor de locatie 'Kavel H7' binnen deelgebied Parkrijk een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voorliggend plangebied beslaat het westelijk deel hiervan, zoals te zien in afbeelding 2.2. In dit beeldkwaliteitsplan zijn basisprincipes voor de verdere invulling van de verschillende (deel)percelen binnen kavel H7 verwoord en verbeeld. Per perceel is een kavelpaspoort opgesteld, waarin randvoorwaarden zijn opgenomen die hierbij dienen te worden gehanteerd. Het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort fungeert als toetsingskader bij de beoordeling van bouwinitiatieven door de gemeente en welstandscommissie. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Toekomstige ontwikkelingen in voorliggend plangebied zullen worden afgestemd op het beeldkwaliteitsplan en betreffende kavelpaspoort (perceel 1 en perceel 4).



Afbeelding 2.2: Uitsnede beeldkwaliteitsplan 'Kavel H7', ligging H7 in de omgeving (het plangebied van dit uitwerkingsplan is globaal rood omkaderd).

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van een overzichtstekening met voorbeeldverkaveling weergegeven. Het betreft voornamelijk een indicatieve verkaveling, waaruit blijkt dat voor het plangebied nog geen concreet bouwplan voorhanden is. Wel is hierop onder meer te zien dat aan de zuidkant van het plangebied, ten noorden van de bestaande bebouwing een waterpartij en groen is voorzien. Dit bestaat uit een groen, moerasachtig eilandje, met daaromheen water dat de watergang langs de Poldermeesterstraat en de watergang haaks op de Kerstaneburch verbindt. Dit water zal nog worden gegraven. Het eilandje met bijbehorende waterpartij zal fungeren als buffer tussen het bedrijventerrein en de woningen aan het Haantje. In de regels van dit uitwerkingsplan is hiervoor de aanduiding 'groen en water' opgenomen.



Afbeelding 2.3: Uitsnede overzichtstekening en voorbeeldverkaveling.

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Poldermeesterstraat aan de westzijde van het plangebied. Via deze weg kan het verkeer via de Laan van het Haantje aan de noordzijde, of de weg Haantje aan de zuidzijde worden afgewikkeld naar de Prinses Beatrixlaan. Via de Prinses Beatrixlaan zijn Delft, Rijswijk, Den Haag en de Rijksweg A4 snel te bereiken.

Parkeren

Op grond van artikel 29.8 van het vigerende bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan moet worden aan de geldende gemeentelijke parkeernota. Op 12 juni 2018 is de parapluherziening parkeernorming Rijswijk vastgesteld. Hierin wordt verwezen naar de op de op 8 februari 2011 vastgestelde Nota parkeernormen van de gemeente Rijswijk (of diens rechtsopvolger), op grond waarvan voor RijswijkBuiten specifieke parkeernormen gelden. De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn niet langer actueel. De gemeente werkt op dit moment aan het actualiseren van de nota. Bij de invulling van de nieuwe bedrijvenstrook worden de meest recente inzichten toegepast.

Vanwege een nog ontbrekend bouwplan wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 8.700 m² bedrijventerrein. De parkeernormen voor werkfuncties zoals opgenomen in de Nota parkeernormen zijn afhankelijk van het type bedrijvigheid. Dit uitwerkingsplan maakt bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 (of 3.2 die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan 3.1) mogelijk; nadere specificering is nog niet aan te geven. Zodra concretere bouwplannen bekend zijn, zullen deze voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen ten

tijde van de omgevingsvergunning getoetst worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

2.2.3 Juridische regeling

Uitwerkingen

In dit uitwerkingsplan wordt een uitwerking van het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje, tweede herziening” (het ‘moederplan’) doorgevoerd.

Het gehele voorliggende plangebied kent in het moederplan de bestemming ‘Bedrijventerrein – Uit te werken’. In dit uitwerkingsplan wordt toepassing gegeven aan de hier geldende uitwerkingsverplichting uit het moederplan. De gronden van het gehele plangebied (bestemming ‘Bedrijventerrein – Uit te werken’) worden op grond van artikel 20 uitgewerkt naar de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Deze bestemming is grotendeels ongewijzigd overgenomen uit het moederplan, waarbij enkele wijzigingen zijn doorgevoerd toegespitst op het voorliggende plangebied.

Het kader en de uitwerkingsregels waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het moederplan (artikel 20). Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht, geldt dat de regels van het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje, tweede herziening” van overeenkomstige toepassing zijn op het onderhavige uitwerkingsplan. De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waterstaat – Waterkering’, en de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – industrie 1’, ‘geluidzone – industrie 2’ en ‘milieuzone – geurzone’ zijn in dit uitwerkingsplan integraal overgenomen uit het moederplan.

Opgenomen bestemmingen en aanduidingen

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

Bedrijventerrein

De gronden met de uit te werken bestemming zijn in dit plan voorzien van de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Hiermee wordt aangesloten bij de naastgelegen percelen, en een groot deel van de gehele bedrijvenstrook. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 (of 3.2 die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan 3.1). Hierin is met behulp van functieaanduidingen een inwaartse zonering aangebracht, ten opzichte van bestaande woningen. Dat houdt in dat binnen een zone van 10 meter uit de woonbestemming uitsluitend bedrijven tot en met categorie 1 zijn toegestaan, in de zone van 10 tot 30 meter bedrijven tot en met categorie 2, en in de zone van 30 tot 50 meter bedrijven tot en met categorie 3.1 of bedrijven tot en met categorie 3.2 die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan 3.1.

Voor de gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is een bouwvlak opgenomen dat gelijk is aan de bestemmingsgrens. In de regels is bepaald dat bouwen uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan, waarbij de bebouwing tenminste 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens dient te worden gepositioneerd. Voor zover het perceel grenst aan de bestemmingen ‘Wonen – 1’ (de woningen aan 't Haantje) en/of ‘Verkeer - 2’ dient de bebouwing op tenminste 10 meter uit de perceelsgrenzen te worden gesitueerd.

Waterstaat – Waterkering

In het moederplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” is voor de gronden parallel aan de Kerstanjewetering de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen. Deze dubbelbestemming bevat een beschermende regeling voor de aanwezige waterkering. De dubbelbestemming is integraal overgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – industrie 1’, ‘geluidzone – industrie 2’ en ‘milieuzone – geurzone’ ongewijzigd overgenomen uit het moederplan. Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – industrie 2’ is de bouw van geluidsgevoelige objecten niet toegestaan, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – industrie 1’ alleen indien wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Verder zijn binnen de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’ sterk geurgevoelige functies uitgesloten. Daarnaast is de functieaanduiding ‘groen en water’ aan de verbeelding toegevoegd. Deze is opgenomen ten behoeve van het groene eilandje dat fungeert als buffer ten noorden van de bestaande woningen aan het Haantje. Ter plaatse van deze aanduiding zijn gronden uitsluitend bestemd voor groen en water.

Bestemmingen / aanduidingen uit het moederplan die zijn komen te vervallen

Waarde – Archeologie

Een groot deel van het plangebied kende in het moederplan de beschermende dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Gezien de resultaten van verkennend archeologisch onderzoek dat inmiddels is uitgevoerd in de directe omgeving van het plangebied, hoeft (het resterende deel van) het perceel niet meer te worden onderzocht en worden de gronden ‘vrijgegeven’. De archeologische dubbelbestemming uit het moederplan is zodoende niet opgenomen in dit uitwerkingsplan. Dit laat onverlet dat de gemeente het graag hoort wanneer toch onverhoopt vondsten tevoorschijn komen, en indien gewenst het grondwerk bezoekt.

Gebiedsaanduiding ‘overige zone – zoekgebied groen’

Een groot deel van de gronden van dit plangebied zijn in het moederplan voorzien van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – zoekgebied groen’. Ter plaatse van deze aanduiding (waarvan slechts een deel binnen het voorliggende plangebied is gelegen) is tenminste 3,2 hectare bestemd voor de aanleg van groenvoorzieningen, water en paden. Deze zone loopt verder door richting het noorden, en beslaat tevens een groot deel van het woongebied van ’t Haantje, tussen voorliggend plangebied en het Wilhelminapark. In het recent vastgestelde wijzigings- en uitwerkingsplan “’t Haantje Noord”, dat geheel binnen deze gebiedsaanduiding ligt, is gesteld dat deze groenzone in de meest recente stedenbouwkundige onderlegger in het midden van dat plangebied is geprojecteerd. Deze moet gaan fungeren als overgangszone tussen het nieuwe woongebied en het Wilhelminapark. De noord-zuid georiënteerde uitloper van dit groengebied reikt tot de Laan van het Haantje. In het betreffende wijzigings- en uitwerkingsplan is hiertoe de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied – groen en water’ opgenomen. Om deze reden is de aanduiding uit het moederplan (‘overige zone – zoekgebied groen’) in voorliggend uitwerkingsplan niet overgenomen.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

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

Toetsing aan uitwerkingsregels

De uitwerking van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' gebeurt op basis van artikel 20 uit het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening". Hierna is per uitwerkingsregel (**dikgedrukt**) toegelicht hoe hieraan bij dit uitwerkingsplan wordt voldaan. Aangezien er ten tijde van het opstellen van dit uitwerkingsplan nog geen stedenbouwkundig plan of bouwplan voorhanden is, is gedetailleerde toetsing van bepaalde aspecten niet mogelijk. Een deel van de uitwerkingsregels is daarom overgenomen in de regels van dit uitwerkingsplan (*schuingedrukt*).

In de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' (artikel 20) is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.2 (**artikel 20.1 sub a**). Het voorliggende plan voorziet hierin, de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt overgenomen waarbij bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan, of uit categorie 3.2 die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan categorie 3.1 (*artikel 3.1.1*).

Verder is in de uitwerkingsregels aangegeven dat de oppervlakte per bouwperceel minimaal 1.000 m² moet bedragen (**artikel 20.2 sub a**). Voor voorgenomen ontwikkeling is nog geen bouwplan bekend. Deze voorwaarde is opgenomen in de bouwregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' (*artikel 3.2.1 sub b*).

Per bouwperceel mag niet meer dan 70% worden bebouwd (**artikel 20.2 sub b**). Deze voorwaarde is toegevoegd aan de bouwregels van dit uitwerkingsplan (*artikel 3.2.1 sub c*).

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter (**artikel 20.2 sub c en d**). De maximale bouwhoogte van gebouwen is opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein' (*artikel 3.2.1 sub d*). De maximaal toegestane bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in deze bestemming reeds lager dan 10 meter (*artikel 3.2.2*).

De waterbergingscapaciteit moet, beschouwd over diverse bestemmingen tezamen, tenminste 325 m³ per hectare te bedragen (**artikel 22.2 sub e**). Zoals in paragraaf 4.8 wordt omschreven, wordt de benodigde waterberging elders in het gebied opgelost, waarmee aan deze eis wordt voldaan.

De bestemming mag niet worden uitgewerkt voordat een actueel duurzaamheidsprofiel (DPL 2011) is opgesteld voor het gebied waar de gronden deel van uitmaken. De gemiddelde duurzaamheidsscore van de gezamenlijke bestemmingen in het deelgebied dient minimaal 7 te zijn (**artikel 20.2 sub f**). Zoals in paragraaf 4.12 van deze toelichting wordt omschreven, is voor voorliggend plangebied een duurzaamheidsprofiel opgesteld, waarmee aan de gestelde eis wordt voldaan. Bij de voorbereiding hiervan is advies gevraagd bij de betrokken overheidsdiensten.

Bij de uitwerking moet in verband met externe veiligheid, ter beheersing van uitpandige vluchtroutes en de bereikbaarheid voor de brandweer, rekening worden gehouden met de realisatie van voldoende vluchtmogelijkheden (**artikel 20.2 sub g**). Zoals in paragraaf 4.6 van deze toelichting wordt omschreven, wordt aan deze eis voldaan. Bovendien is dit geborgd in de regels van dit uitwerkingsplan (*artikel 3.3.1*).

Bij de uitwerking worden met het oog op externe veiligheid ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, zo nodig regels gesteld aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie

(**artikel 20.2 sub h**). Dit is geborgd in de regels van dit uitwerkingsplan, met de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen (*artikel 3.3.2*).

Bij de uitwerking worden met het oog op externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, zo nodig regels gesteld aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand (**artikel 20.2 sub i**). Omdat het voorliggende plangebied niet is gelegen binnen een plasbrandaandachtsgebied, is de voorgenoemde eis in het kader van dit uitwerkingsplan niet relevant.

Bij de uitwerking wordt artikel 13 van het Bevi gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van de hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (**artikel 20.2 sub j**). Hier wordt in paragraaf 4.6 van dit uitwerkingsplan nader op in gegaan.

Tot slot zijn met betrekking tot het gebruik bepaalde zaken niet toegestaan (**artikel 20.2 sub k**):

- Bevi-inrichtingen;
- Opslag van consumentenvuurwerk;
- Wgh-inrichtingen;
- activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994, in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- verkooppunten voor motorbrandstoffen met LPG-installatie.

Dit is geborgd door het opnemen van specifieke gebruiksregels in dit uitwerkingsplan (*artikel 3.5*).

Voor de volledigheid is de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' uit het vastgestelde bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar detailleert als het ware de (uit te werken) bestemmingen. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening”.

Omdat in de toelichting van het plan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daar in dit uitwerkingsplan kortheidshalve naar verwezen. Evenwel is het volgende vermeldenswaardig: na vaststelling van het plan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” is door de provincie Zuid-Holland nieuw Omgevingsbeleid vastgesteld. Het voorliggende uitwerkingsplan heeft alleen betrekking op het juridisch-planologisch mogelijk maken van een reeds voorgenomen ontwikkeling en niet op het wijzigen van beleid. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

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

Het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hetzelfde geldt voor dit uitwerkingsplan. Het voorliggende uitwerkingsplan wordt beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn de RO-standaarden 2012 van toepassing.

3.2 Procedurele aspecten

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerp-uitwerkingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Eventueel ontvangen zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. Tevens kunnen ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd.

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

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Milieueffectrapportage

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

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

4.3 Luchtkwaliteit

De ontwikkelingen binnen het plan RijswijkBuiten zijn opgenomen in het NSL. Omdat vanuit het NSL zorg gedragen wordt dat tijdig aan de grenswaarde wordt voldaan, is een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit niet aan de orde. In het NSL is de ingeschatte verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling van RijswijkBuiten opgenomen. Om die reden zijn in het NSL ook maatregelen opgenomen om op deze locatie aan de grenswaarden te kunnen voldoen.

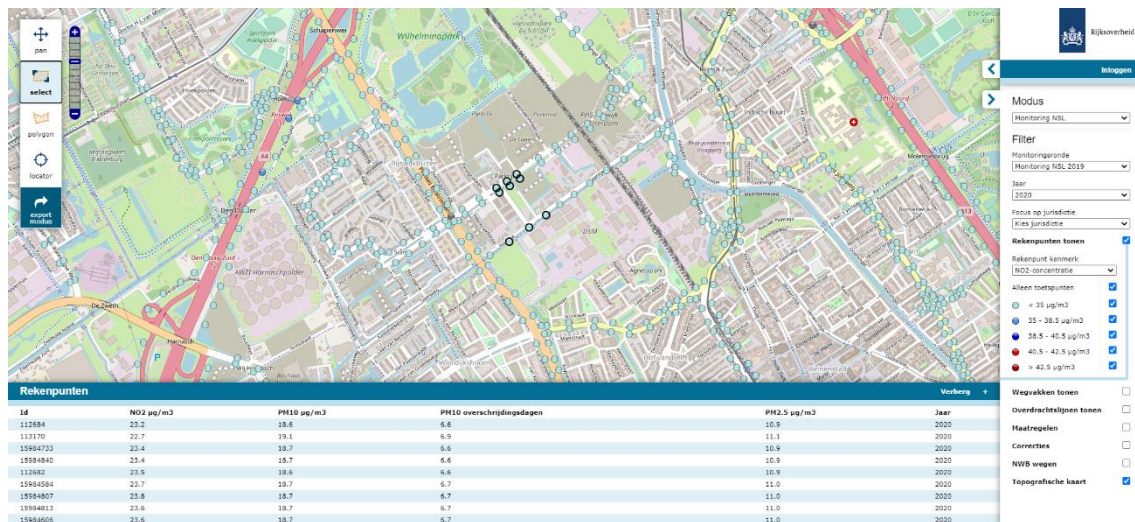
Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” wel aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van (woon)bestemmingen in het plan. Daarnaast is ook langs de Rijksweg A4 onderzoek gedaan naar de concentratie luchtverontreinigende stoffen. In dat onderzoek wordt geconcludeerd dat langs de Rijksweg A4 en langs de gemeentelijke wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden optreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor dit uitwerkingsplan nagegaan of nog steeds kan worden voldaan aan de grenswaarden in het NSL. Hiertoe is gekeken naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen nabij voorliggend plangebied. De onderstaande uitsnede van de NSL-monitoringstool (afbeelding 4.1) bevestigt de uitkomsten van het onderzoek uit het moederplan. In de betreffende uitsnede zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2020.

Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂, en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de

achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit dan ook niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het uitwerkingsplan “Bedrijvenstrook 't Haantje”.



Afbeelding 4.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool).

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet echter niet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, of van een nieuwe weg onder het Wgh-regime. Akoestisch onderzoek is derhalve in het kader van dit uitwerkingsplan niet benodigd.

4.5 Bodem

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

De bodemkwaliteit van in eigendom verkregen percelen alsmede van percelen die reeds tot het eigendom van de gemeente behoorden, is vastgesteld door middel van bodemonderzoeken. Door VanderHelm Milieubeheer B.V. is ter plaatse van deelplan H7 van RijswijkBuiten, dat ook voorliggend plangebied beslaat, een verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (conform de NEN 5740 en 5707). Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen transactie van de onderzoekslocatie. De doelstellingen van het onderzoek zijn het, middels een steekproef, bepalen van de algemene bodemkwaliteit met het oog op de voorgenomen transactie en het bepalen of het terrein, milieuhygiënisch gezien, geschikt is voor het toekomstig gebruik. Aangezien het onderzoeksgebied groter is dan voorliggend plangebied is daarbij uitgegaan van

de meest gevoelige functie (wonen met tuin). De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek worden hieronder samengevat.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor het voorgenomen gebruik. Ter onderbouwing van deze algehele conclusie wordt het volgende geconcludeerd:

- De boven- en ondergrond maximaal licht verontreinigd is;
- Het grondwater ter hoogte van peilbuis 01 en 02 maximaal licht verontreinigd is;
- Het grondwater ter hoogte van peilbuis 03 matig verontreinigd is met arseen en maximaal licht met barium. Vermoedelijk is er sprake van een verhoogde achtergrondconcentratie. Op basis van de Nota vergunningverlening, toezicht en handhaving (2018-2021, d.d. 19 december 2017) en het feit dat de interventiewaarde niet wordt overschreden, is geen nader onderzoek noodzakelijk;
- Visueel zowel op het maaiveld als in het opgegraven en opgeboorde materiaal geen asbestverdachte (plaat)materialen zijn aangetroffen. De totaal gewogen asbestconcentratie (max. 1,2 mg/kg d.s.) overschrijdt in geen geval het criterium voor nader asbestonderzoek;
- Op basis van het tijdelijk handelingskader PFAS de bovengrond van MM2 en ondergrond van MM8 (bij grondverzet) 'Niet toepasbaar' is;
- Op basis van het tijdelijk handelingskader PFAS de bovengrond van MM1 (bij grondverzet) indicatief toepasbaar in de bodemfunctieklasse 'Wonen/Industrie' is;
- Op basis van het tijdelijk handelingskader PFAS de bovengrond van MM4 (bij grondverzet) indicatief toepasbaar in de bodemfunctieklasse 'Landbouw/Natuur' is;
- Ingevolge de Wet Bodembescherming nader bodemonderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen niet noodzakelijk is.

Het aspect bodemkwaliteit levert zodoende geen belemmeringen op voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, 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. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen in sommige gevallen de verplichting om het GR bestuurlijk te verantwoorden.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

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

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

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

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

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

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

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

4.6.2 Onderzoek

Risicobronnen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, zoals bedrijven. In de omgeving van de locatie zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- DSM Anti-Infectives;
- Vuurwerkhandel Groenrijk 't Haantje;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Prinses Beatrixlaan;
- Aardgastransportleidingen W-514-01 en A-517.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven met de globale ligging van het plangebied.

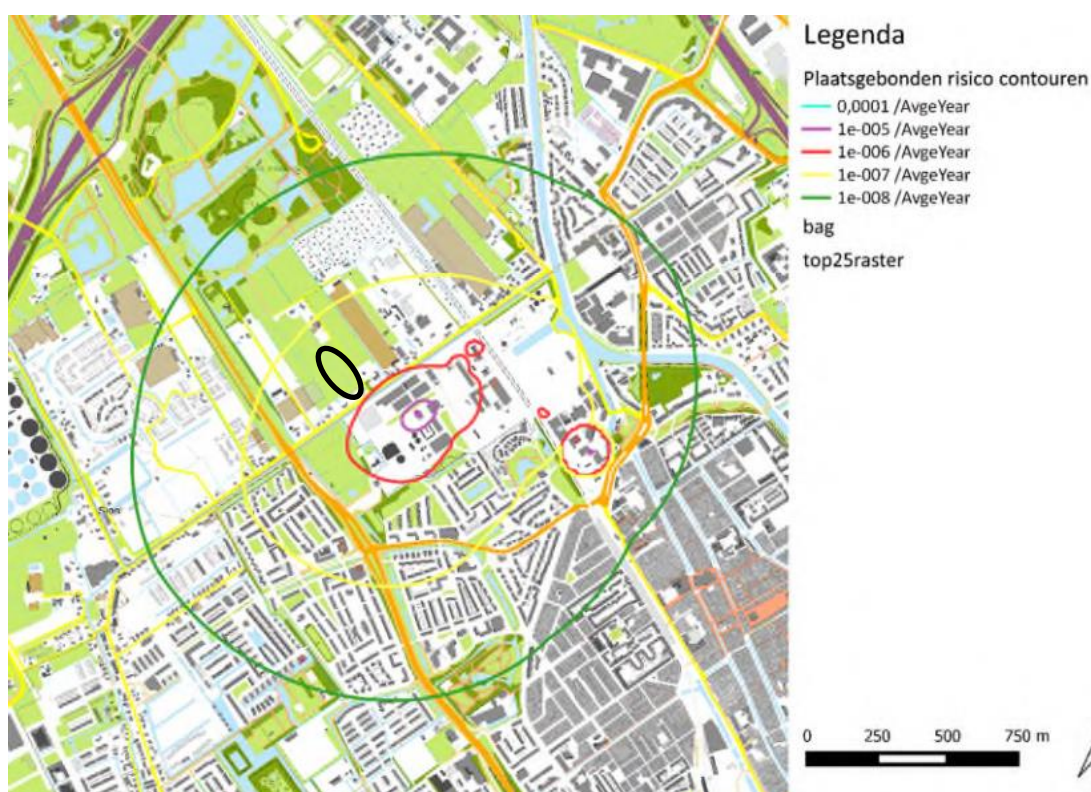


Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe lijnen).

DSM Anti-Infectives

Industrieel complex DSM Anti-Infectives bevindt zich direct aan de overzijde van het kanaal en heeft een invloedsgebied van 1500 meter. Het plangebied bevindt zich binnen deze zone. DSM is een biotechnologisch productiebedrijf dat antibiotica, anti-schimmelmiddelen en aroma's voor de voedingsmiddelenindustrie en diverse andere (bij)producten vervaardigt. Het maatgevende scenario is een toxische brand in een opslagloods, genaamd Hannibal.

Voor deze inrichting is in het kader van bestemmingsplan: 'Sion – 't Haantje, tweede herziening' een QRA¹ opgesteld door Antea. In de QRA is de PR 10^{-6} contour berekend. De ligging van de PR 10^{-6} contour wordt voornamelijk bepaald door opslagloods Hannibal. De PR 10^{-6} contour overlapt het plangebied niet. Het plangebied bevindt zich echter wel binnen de PR 10^{-7} contour. Op onderstaande afbeelding zijn de PR contouren weergegeven.



Afbeelding 4.3: PR contouren DSM Anti-Infectives uit de QRA voor bestemmingsplan: 'Sion – 't Haantje, tweede herziening', globale ligging plangebied is zwart omcirkeld.

Het groepsrisico van DSM Anti-Infectives is bij een volledige invulling van de bestemmingsplancapaciteit van het bestemmingsplan 'Sion – 't Haantje, tweede herziening' een factor 1,27 maal de oriëntatiewaarde en 1,33 maal de oriëntatiewaarde bij de maximale bestemmingsplancapaciteit (inclusief het volledig toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 33 onder n. van bestemmingsplan 'Sion – 't Haantje, tweede herziening').

Inmiddels is er een nieuwere versie voor het rekenprogramma Safeti-NL beschikbaar waarmee de groepsrisicoberekening van DSM Anti-Infectives is uitgevoerd. Het berekende groepsrisico is

¹ Groepsrisico berekeningen Rijswijk op basis van de QRA van DSM Delft Permit B.V' van 9 mei 2017

met deze versie gemiddeld genomen aanmerkelijk lager dan in de vorige versie. Volgens de DCMR blijkt uit eigen berekeningen dat met het nieuwe rekenmodel geen sprake meer is van enige overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Daarnaast zal de maatregel om de gevaarlijke stoffen in loods Hannibal gescheiden te houden van de overige stoffen tot gevolg hebben dat er in het geheel geen groepsrisico meer wordt berekend. Deze maatregel is opgenomen in de omgevingsvergunning voor dit bedrijf.

Vuurwerkhandel Groenrijk 't Haantje

De vuurwerkhandel bevindt zich op circa 90 meter ten westen van het plangebied. Dit bedrijf heeft geen invloedsgebied voor het groepsrisico en de PR 10^{-6} contour ligt ver buiten het plangebied. Dit bedrijf vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen over Prinses Beatrixlaan

De Prinses Beatrixlaan bevindt zich op circa 300 meter ten westen van plangebied. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van GF3 dat over deze weg vervoerd worden. Hierdoor is een beschrijving van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' benodigd.

Aardgastransportleidingen W-514-01 en A-517

De aardgastransportleidingen W-514-01 en A-517 bevinden zich ten noorden/oosten van het plangebied. Het invloedsgebied van deze leidingen reikt niet tot het plangebied, waardoor een berekening van het groepsrisico niet benodigd is en dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen.

Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario voor de Prinses Beatrixlaan is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Maatgevende scenario toxische gassen DSM

Het maatgevende scenario is een toxische brand in de loods Hannibal. Bij een toxische brand

komen toxische stoffen vrij waardoor een toxische wolk ontstaat. De omvang van het effectgebied wordt bepaald door de hoeveelheid toxische damp die vrijkomt en de verspreiding van de dampwolk. De verspreiding van de dampwolk is mede afhankelijk van de weersomstandigheden (windrichting en snelheid e.d.). In het meest ongunstige geval kunnen tot op 1.500 meter dodelijke slachtoffers vallen. Bij het scenario van een toxische wolk is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatiepompen worden gesloten. Hiermee wordt een safe-haven principe gecreëerd.

Het meest waarschijnlijke ongeval bij DSM is lekkage van waterstofsulfide bij de biogasinstallatie. Bij accuraat optreden van hulpdiensten zullen de concentraties van dit toxische gas in het plangebied niet leiden tot doden.

Vluchtmogelijkheden

Men kan vanuit het plangebied richting het noorden vluchten naar de Laan van 't Haantje. Vervolgens kan men dan in noordoostelijke richting, van de bron af, verder vluchten.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot de gebouwen. De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden. Het plangebied is gelegen langs de Laan van 't Haantje. Hierdoor is de locatie uitstekend bereikbaar voor hulpdiensten.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden.

Risicocommunicatie naar de toekomstige eigenaren/werknemers is zeer belangrijk. Bij indienstreding kunnen werknemers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Alle LPG-tankwagens in Nederland zijn voorzien van een hittewerende bekleding. De uitvoering en de keuring van de hittewerende bekleding is geregeld in de NTA 8820:2015. Deze maatregel is overigens alleen effectief tegen het optreden van een warme BLEVE.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De aanwezigheid van effectieve grootschalige bluswatervoorziening is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit uitwerkingsplan. Bij uiteindelijke planvorming dient advies te worden gevraagd aan de veiligheidsregio Haaglanden.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Bij een ruimtelijke procedure dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

In het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Op deze gronden zijn, na uitwerking, bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. In de nieuwe bestemming 'Bedrijventerrein' die met dit uitwerkingsplan wordt bestemd, worden bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 (of milieucategorie 3.2 die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan 3.1) mogelijk gemaakt. Dichter bij de naastgelegen woningen wordt categorie 2 mogelijk gemaakt en nog dichterbij alleen categorie 1. Op basis van dit principe (inwaartse zonering) wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (omgevingstype gemengd gebied).

In de directe omgeving van het plangebied (de bedrijvenstrook) zijn vergelijkbare bedrijfscategorieën toegestaan, waarbij ook wordt gewerkt met een inwaartse zonering. Deze interne milieuzonering is in het vigerende bestemmingsplan aangebracht om het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan 't Haantje te waarborgen. Dit houdt in dat de bedrijvenstrook zodanig is ingedeeld dat de richtafstanden als leidraad worden gebruikt voor het toestaan van nieuwe bedrijven. Door het toepassen van richtafstanden tot de woonbebouwing ontstaat een interne milieuzonering, waarbij lichtere vormen van bedrijvigheid aan de randen van de bedrijvenstrook toegelaten zijn en op grotere afstanden zwaardere bedrijfsactiviteiten (tot en met milieucategorie 3.1, of 3.2 die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan 3.1). De interne milieuzonering is bepaald op basis van de afstand tot de woonbestemming ten zuiden van de bedrijvenstrook. Daarbij is uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Dat betekent dat binnen een zone van 10 meter uit de woonbestemming uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 1 zijn toegestaan; in de zone van 10 tot 30 meter uit de woonbestemming bedrijven tot en met milieucategorie 2; en in de zone van 30 tot 50 meter bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 (of tot en met categorie 3.2 die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan 3.1).

Met deze inwaartse zonering is zodoende de leefbaarheid en leefkwaliteit van de omliggende bebouwing geborgd, en is geen sprake van belemmering van bedrijfsvoering.

In de uitwerkingsregels van het moederplan is bepaald dat in het plangebied geen BEVI-inrichtingen zijn toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling sluit hierop aan, en de bepaling is overgenomen in de gebruiksregels van voorliggend uitwerkingsplan. Aanvullend onderzoek is niet benodigd.

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

4.8 Water

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Op nationaal niveau is dat onder meer het Nationaal Waterplan, de Waterwet en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Op provinciaal niveau is dat onder meer het Provinciaal Waterplan. Op het niveau van de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Delfland) is dat onder meer het Waterbeheerplan en de Beleidsregel Medegebruik Regionale Waterkeringen.

Voor RijswijkBuiten is in het stadium van het stedenbouwkundig Masterplan en de uitwerking daarvan in 2011 reeds een samenhangend en integraal watersysteem ontworpen. In het kader van de MER, het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” en de daarop volgende eerste en tweede herziening van het bestemmingsplan is op basis hiervan een waterparagraaf opgesteld. Hierin is het toekomstige watersysteem voor het plangebied uitgebreid beschreven. Conform het toenmalige beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland is het uitgangspunt dat er in RijswijkBuiten 325 m³/ha waterberging gerealiseerd wordt (ABC-norm). Voor Sion en ’t Haantje zijn aparte waterhuishoudingsplannen opgesteld en per deelgebied gelden andere afspraken. Voor wat betreft te realiseren wateroppervlak worden de deelgebieden apart bekeken hoewel de deelgebieden met elkaar in verbinding staan en er sprake is van één watersysteem.

Voor deelgebied ’t Haantje, waar het voorliggende plangebied onderdeel van is, is het op basis van de voornoemde afspraken noodzakelijk dat er op polderpeil 6,66 ha wateroppervlak aanwezig is waarmee in 26.650 m³ waterberging wordt voorzien. Uit het waterhuishoudingsplan ’t Haantje blijkt dat er reeds 1,22 ha wateroppervlak aanwezig is dat gehandhaafd blijft. Dit betekent dat er tenminste 5,44 ha wateroppervlak gerealiseerd moet worden. Op basis van het huidige stedenbouwkundig plan, dat per fase steeds gedetailleerder wordt uitgewerkt, blijkt dat (minimaal) wordt voldaan aan deze norm van 5,44 ha wateroppervlak. Voldaan wordt dus aan de afspraken inzake watercompensatie.

Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert momenteel de regel dat elk plan wordt getoetst aan het ‘standstill’-beginsel; de ontwikkeling mag het watersysteem niet negatief beïnvloeden. Dit kan ondermeer worden aangetoond door gebruik te maken van de zogenaamde ‘watersleutel’. Dit is een hulpmiddel bij het bepalen van hoeveel watercompensatie moet worden gerealiseerd. Voor grootschalige gebiedsontwikkelingen, zoals in RijswijkBuiten, is dit middel echter minder geschikt. Daarbij komt dat voor RijswijkBuiten met de afspraken uit 2011 en de toen geldende normen wordt gerekend. Voor dit uitwerkingsplan is dan ook geen watersleutel ingevuld.

Het oppervlaktewater dat in het plangebied aanwezig is blijft in de toekomstige situatie in stand en wordt uitgebreid. De watergang aan de westzijde van het plangebied, evenwijdig aan de Poldermeesterstraat wordt behouden en enigszins verbreed. Daarnaast is als buffer tussen het bedrijventerrein en de woningen aan het Haantje aan de zuidkant van het plangebied een nieuwe waterpartij rondom een groen eilandje voorzien (zie afbeelding 2.2). Dit water wordt nog gegraven, en zal een verbinding vormen tussen de watergang langs de Poldermeesterstraat en de watergangen evenwijdig aan en haaks op de Kerstanjeburch.

Een concept van dit uitwerkingsplan en deze waterparagraaf zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder.

4.9 Natuur en ecologie

Beschermde soorten

Voor het vigerende bestemmingsplan 'Sion – 't Haantje tweede herziening' zijn in 2015 ecologische onderzoeken uitgevoerd. In beginsel wordt een 'houdbaarheid' van 2 jaar voor ecologische onderzoeken aangehouden. Er is dan ook een risico aanwezig dat gaandeweg de procedure door een partij wordt geconstateerd dat de onderzoeken te oud zijn. Bovendien is de Flora- en faunawet inmiddels vervangen door de Wet natuurbescherming, waarin een (net) anders beschermingsregime geldt.

Om deze redenen is in het kader van dit uitwerkingsplan, een actualiserende quickscan flora en fauna uitgevoerd door NWC. De bijbehorende rapportage (d.d. augustus 2020) is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De belangrijkste resultaten zijn in onderstaande tabel samengevat:

Soortgroep	Effecten beschermde soorten	Verplichtingen
Vleermuizen	Geen.	Zorgplicht.
Vogels vaste Verblijfplaats	Geen.	Zorgplicht.
Overige vogels	Mogelijke verstoring of vernieling legfels	Zorgplicht; werken buiten broedseizoen en/of check door ecologisch deskundige.
Grondgebonden zoogdieren	Geen.	Zorgplicht.
Amfibieën	Geen.	Zorgplicht.
Vissen	Geen.	Zorgplicht.

Afbeelding 4.4: Overzicht resultaten quickscan flora en fauna (bron: NWC, augustus 2020).

Er zijn in het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen voor beschermde soorten, behalve de zorgplicht. Wel wordt er geadviseerd om de aanwezige vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen, in verband met eventuele aanwezigheid van broedvogels. Hiervoor kan globaal de periode van maart tot en met augustus worden aangehouden.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van, en grenst niet aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen verdere toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

Het plangebied ligt op 8,3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Vanwege deze afstand tot aan het Natura 2000-gebied worden geen (significant) nadelige effecten verwacht op de aangewezen habitattypen, soorten en instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

Voor ieder project is het evenwel nodig uit te sluiten dat negatieve effecten als gevolg van onder andere stikstofdepositie optreden. Een AERIUS-berekening is hiervoor noodzakelijk. Door KuiperCompagnons is voor dit uitwerkingsplan een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De volledige notitie hierbij is opgenomen in bijlage 4.

De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn 'Westduinpark & Wapendal' (circa 8 km afstand), 'Solleveld & Kapittelduinen' (circa 8 km) en 'Meijendel & Berkheide' (circa

10 km). In het onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en gebruiksfase van de bouw en het gebruik van de bedrijvenstrook in het uitwerkingsplan 'Bedrijvenstrook 't Haantje' leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen de genoemde Natura 2000-gebieden.

Uit dit 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 voorgenomen ontwikkeling van de bedrijvenstrook. 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.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

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

4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland zijn wat betreft het aspect 'cultuurhistorie' in RijswijkBuiten de structuren langs de Noordhoornsche Watering/Noordhoornseweg en de Sionsweg/'t Haantje relevant. Deze structuren zijn gekwalificeerd als landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Het voorliggende uitwerkingsplan leidt echter niet tot een aantasting van deze waardevolle landschappelijke lijnen.

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

Archeologie

In het moederplan is voor een groot deel van voorliggend plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Er geldt hierop een bouwverbod, waar bij een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken als is vastgesteld de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, of als aan gestelde verplichtingen wordt voldaan. Er is voor burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om onder voorwaarden de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

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

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

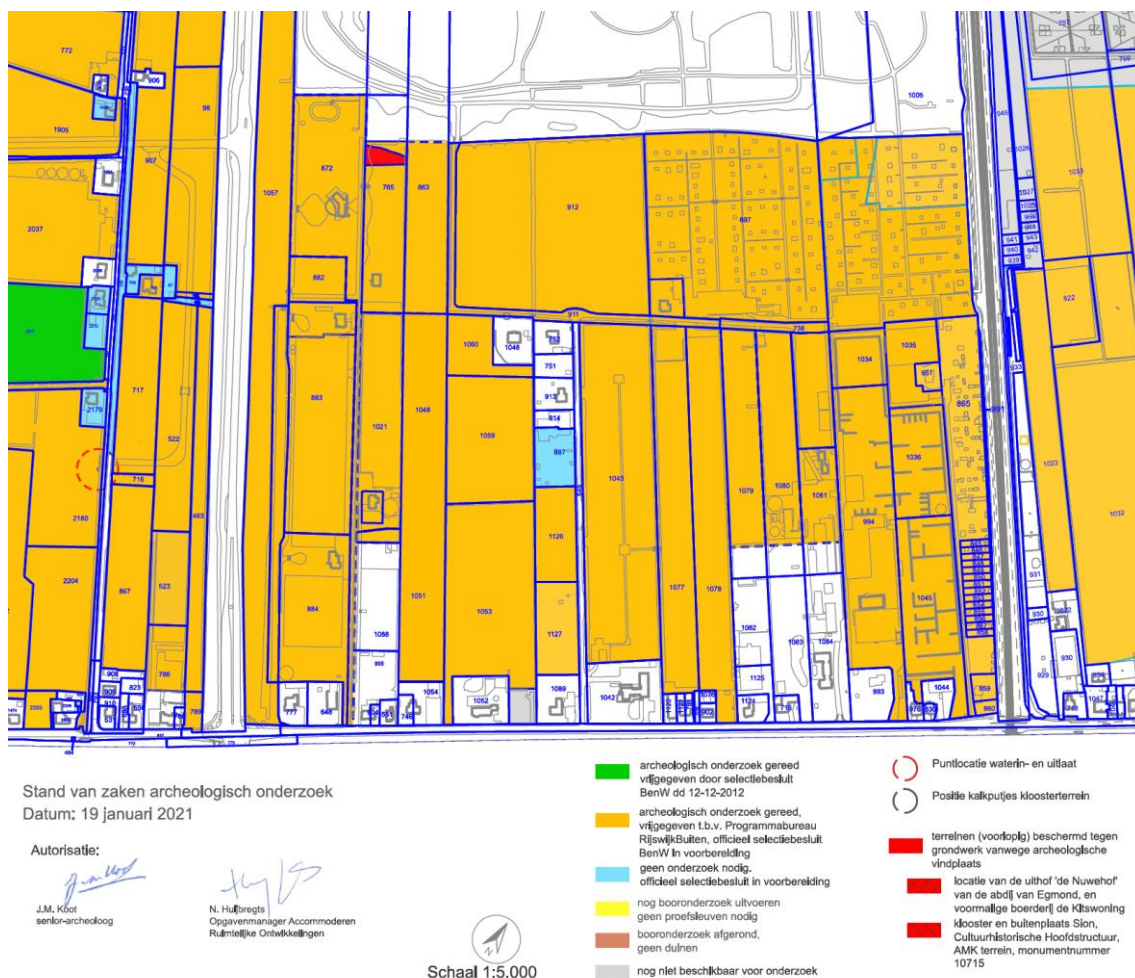
Ten behoeve van de ontwikkeling van RijswijkBuiten als nieuwe woonwijk is bij aanvang van de gebiedsontwikkeling in 2010 gestart met het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Voor een aantal (uit te werken) plandelen zijn de veldwerkzaamheden nog in uitvoering. Het archeologisch onderzoek moet zo veel mogelijk uitgevoerd worden vóór het voorbelasten en het ophogen van de percelen. Wanneer waardevolle archeologische resten redelijkerwijs in het plan ingepast kunnen worden door wijziging van de planvorming, worden de onderzochte percelen na het vooronderzoek niet vrijgegeven, maar aangewezen voor bescherming.

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

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

In grote delen van Sion en 't Haantje is het archeologisch onderzoek inmiddels afgerond (zie afbeelding 4.8). Als gevolg hiervan is voor delen van het gebied de voorheen geldende archeologische dubbelbestemming reeds komen te vervallen. Gezien de resultaten van het verkennend onderzoek dat in de directe omgeving van het plangebied inmiddels is uitgevoerd hoeft (het resterende deel van) het perceel niet meer te worden onderzocht. Zodoende wordt ook voorliggend plangebied vrijgegeven, zoals te zien in afbeelding 4.8.

Mochten er in de toekomst onverhoopt toch archeologische vondsten tevoorschijn komen, dan hoort de gemeente Rijswijk hierover graag. In dat geval zal de gemeente beoordelen of zij het grondwerk wil bezoeken, en wat er met deze toevalsvondst gedaan wordt.



Abbeelding 4.5: Uitsnede overzichtskaart stand van zaken archeologisch onderzoek per 19 januari 2021 (bron: gemeente Rijswijk).

4.11 Geur

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

Voor het voorliggende plangebied is alleen DSM relevant; de 3 ge/m³-contour van DSM valt geheel over het plangebied. De geurcontour van DSM is in het moederplan voorzien van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geurgevoelige objecten (waaronder woningen) worden gerealiseerd (type 1 inrichtingen), alleen minder en licht geurgevoelige functies (type 2 en 3 inrichtingen). Bedrijventerreinen vallen onder de laatste categorie. Voorgenomen ontwikkeling voorziet dus niet in de realisatie van geurgevoelige objecten. De gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’ is overgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

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

4.12 Duurzaamheid

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

Monitoring van duurzaamheidsaspecten tijdens het planproces vindt onder meer plaats door het toepassen van het model “DuurzaamheidsProfiel op Locatie” (DPL). Met deze methode verkrijgt de wijk op vijftientig duurzaamheidsaspecten een rapportcijfer, waarop tijdens de verdere planvorming en uitvoering getoetst wordt.

In de regels van de uit te werken bestemmingen binnen het bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” en de daarop volgende herzieningen is bepaald, dat voor elk van de afzonderlijke deelgebieden van RijswijkBuiten een DPL zal worden opgesteld, zodat duurzaamheid steeds bespreekbaar wordt gemaakt voor de verschillende doelgroepen, voortdurend getoetst wordt en de motor vormt voor integrale kwaliteitsverbetering van de wijk. Daarbij wordt een DPL-score van minimaal 7 nagestreefd (toetsdatum 2011).

Voor deelgebied ‘t Haantje is een DPL opgesteld. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde score over de gemeten aspecten, een 7,29 bedraagt. De waarderingen van de afzonderlijke aspecten staan in de tabel in de DPL-rapportage opgenomen. Voldaan wordt dus aan de DPL-eis uit de uit te werken bestemming. Het DPL voor ‘t Haantje van augustus 2016 is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

4.13 Overige aspecten

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

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels, of leidingen. Wel bevindt zich ten (noord)oosten van het plangebied de spoorlijn Den Haag – Rotterdam die mogelijk trillingshinder veroorzaakt.

Trillingen

In het kader van het tracébesluit “PHS Spoorvervoer viersporigheid Rijswijk-Delft Zuid” is onderzoek verricht naar het aspect trillingen. De onderzoeksrapportage met referentie RIS432-26 en projectcode RIS432-28 is opgenomen als bijlage XIV van het tracébesluit.

Op basis daarvan is in het aangrenzende uitwerkingsplan “‘t Haantje Midden” een regeling opgenomen voor een zone van 100 m vanuit het spoor (gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf na spoorverdubbeling). Deze regeling regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen eerst nader onderzoek moet zijn gedaan naar trillinghinder. Daarbij moet voldaan worden aan de SBR-richtlijn deel B, en als dat niet lukt, moet met maatregelen alsnog aan die richtlijn worden

voldaan. Gezien het feit dat voorliggend uitwerkingsplan een minder trillingsgevoelige functie (bedrijvigheid in plaats van wonen) mogelijk maakt, en ruim verder van het spoor gelegen is (tenminste 400 m), worden geen belemmeringen op het gebied van trillingshinder verwacht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Evenwel is dit uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage gelegd. Het uitwerkingsplan heeft vanaf vrijdag 30 juli 2021 tot en met donderdag 9 september 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Er hebben bij de vaststelling van het plan dan ook geen inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant planfiguur dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in de toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Alle gronden die deel uitmaken van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan zijn in eigendom van de gemeente. Tussen de gemeente en initiatiefnemer zal een gronduitgifteovereenkomst worden gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De economische uitvoerbaarheid en haalbaarheid is daarmee gewaarborgd.