



Eikelenburg



TOELICHTING

op het bestemmingsplan 'Eikelenburg' van de gemeente Rijswijk

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht

30 juni 2011

	Procedurefase	Datum
01	Concept	Maart 2010
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	Juli 2010
	na inspraak/overleg	November 2010
03	Ontwerp	Maart 2011
04	Vaststelling gemeenteraad	30 juni 2011
11	Onherroepelijk	7 maart 2012

Bestandsnaam: 20110630_443_TO_Eikelenburg_PKO_v02.doc



Inhoudsopgave

1	INLEIDING		1
	1.1	Aanleiding	1
	1.2	Procedure	1
	1.3	Leeswijzer	2
2	GEBIEDSBESCHRIJVING		3
	2.1	Ligging	3
	2.2	Historie	4
	2.3	Omgeving plangebied	5
	2.4	Infrastructuur	5
3	PLANBESCHRIJVING		7
	3.1	Stedenbouwkundige inpassing	7
	3.2	Programma	10
	3.3	Verkeerskundige aspecten	11
	3.4	Groen en speelvoorzieningen	12
4	BELEID		15
	4.1	Nationaal Beleid	15
	4.2	Provinciaal Beleid	18
	4.3	Regionaal Beleid	20
	4.4	Gemeentelijk Beleid	22
5	OMGEVINGSASPECTEN		42
	5.1	Flora en fauna	42
	5.2	Watertoets	45
	5.3	Bodem	47
	5.4	Luchtkwaliteit	48
	5.5	Wegverkeerslawai	49
	5.6	Externe veiligheid	50
	5.7	Milieuaspecten bedrijven	55
	5.8	Cultuurhistorie en archeologie	58
	5.9	Kabels en leidingen	59
6	ECONOMISCHE HAALBAARHEID		63
	6.1	Exploitatieovereenkomst	63
	6.2	Planschade	63
7	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING		64
	7.1	Opbouw van het plan	64
	7.2	Bestemmingsregeling	64
8	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID		66
9	BIJLAGEN		67



1 INLEIDING

Voorliggend document vormt de toelichting op het bestemmingsplan Eikelenburg. Het bestemmingsplan bestaat verder uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

In 2003 heeft de gemeente Rijswijk het initiatief genomen voor de mogelijke ontwikkeling van woningbouw in de polder Eikelenburg. De ontwikkeling van woningbouw in de polder past echter niet binnen het huidige bestemmingsplan. Dit was de aanleiding om het onderliggende bestemmingplan op te stellen. Naast het deel van de polder waarin deze woningbouw zal plaats vinden heeft de gemeente de keuze gemaakt om de overige gronden in de polder ook in het bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan uit 1981 is verouderd en wordt op deze manier geactualiseerd.

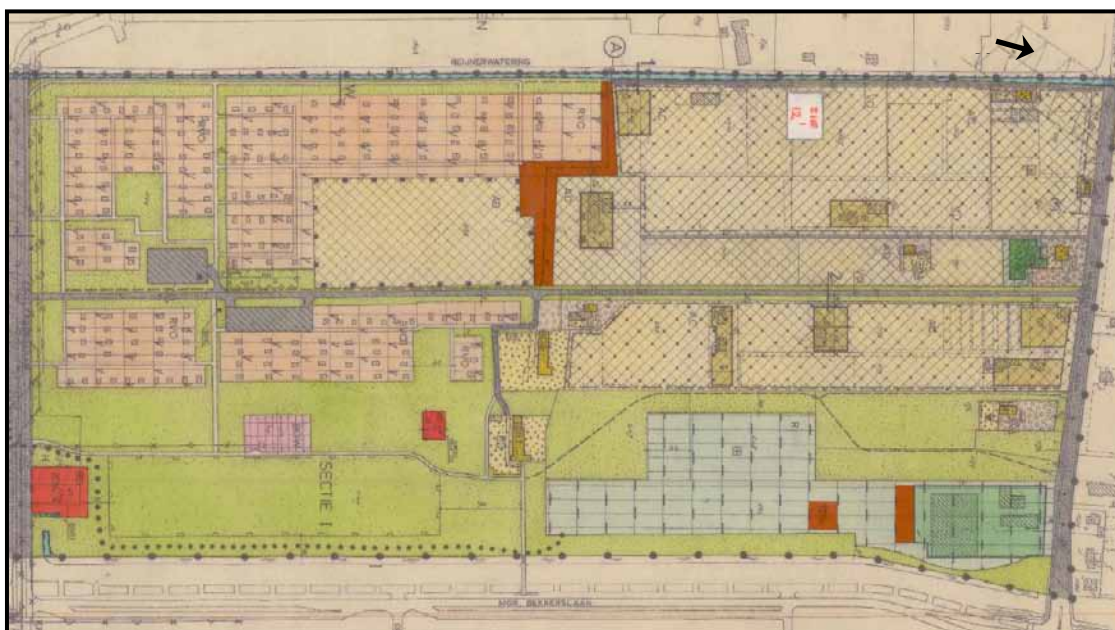
1.2 Procedure

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente wordt geacht voor het hele grondgebied één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Bestemmingsplannen zijn een middel om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente Rijswijk het gereedschap in handen om de nieuwe situatie in Eikelenburg te reguleren.

1.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Eikelenburg d.d. 15-04-1981 kent voor het plangebied met name de bestemming agrarisch. Andere bestemmingen zijn openbaar groen, plantsoen of berm en bijbehorende erven van recreatiedoeleinden. Binnen deze huidige bestemmingen is de beoogde woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Verder zijn de vigerende bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. In de Wro is aangegeven dat bestemmingsplannen iedere 10 jaar geactualiseerd moeten worden. Voor de gemeente is dit tevens een belangrijke rede voor vervanging van de vigerende bestemmingsplannen.

Voor een klein deel van het bestemmingsplan uit 1981 had de Provincie Zuid-Holland haar goedkeuring onthouden. Voor dit gebied geldt de oude bestemming Agrarische Doeleinden uit het bestemmingsplan van 1972. Het 3e bestemmingsplan dat binnen het plangebied valt is het bestemmingsplan Steenvoorde II uit 1972. De Mgr. Bekkerslaan uit dit bestemmingsplan komt binnen het voorliggende bestemmingsplan te vallen als oostgrens van het plangebied.



figuur 1: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Eikelenburg 1981

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, voorliggende toelichting met bijlagen en een verbeelding. Het gehele bestemmingsplan is tevens digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en de site van de gemeente Rijswijk.

De toelichting is opgebouwd zoals onderstaand beschreven.

Na deze inleiding beschrijft het tweede hoofdstuk de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. Hierbij komen meerdere onderwerpen aan bod. Vervolgens gaat hoofdstuk drie in op het stedenbouwkundig ontwerp van de te ontwikkelen woningbouwlocatie in Eikelenburg.

Hoofdstuk vier beschrijft het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving. In hoofdstuk vijf zijn verschillende omgevingsaspecten, zoals lucht, geluid en archeologie, beschreven. De gewenste situatie, onderzoeksgegevens en de beleidsoverwegingen komen hierin aan bod en worden getoetst aan de wet- en regelgeving.

Hoofdstuk zes gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk zeven worden de bestemmingen die weergegeven zijn op de verbeelding toegelicht. Hoofdstuk acht gaat vervolgens in op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Tot slot is in hoofdstuk negen een overzicht van de bijlagen te vinden.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

Rijswijk is een gemeente in de provincie Zuid-Holland. De gemeente ligt ingeklemd tussen de steden Den Haag en Delft. Rijswijk kent een lange geschiedenis, er zijn resten gevonden van een menselijke nederzetting daterend uit 3800 v. Chr. Tussen 1150 en 1200 na Chr. is er sprake van een permanente nederzetting en ontstaat het dorp Rijswijk.

2.1 Ligging

Het plangebied bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente Rijswijk tegen de grens met Wateringen (gemeente Den Haag). Het plangebied ligt tussen de Sir Winston Churchilllaan, Mgr. Bekkerslaan, Eikelenburglaan en Reijnerwating en is één van de laatste agrarische gebieden tussen Rijswijk en Den Haag (zie figuur 2). Het gebied wordt doorsneden door een historisch boerderijlint en aan de oostzijde bevindt zich een manege. De volkstuinen, de begraafplaats en het voormalige kassengebied vormen een groene lob tussen de wijken Wateringse Veld en Steenvoorde. Binnen het plangebied ligt een woningbouwlocatie van circa 12,3 ha groot. Het betreft een terrein tussen de Sir Winston Churchilllaan, de Reijnerwating, de wijk Steenvoorde en het historische boerderijlint.



figuur 2: Plangebied en haar omgeving.



figuur 3: Ligging plangebied in de gemeente Rijswijk. Gearceerd plandeel wordt als woningbouwlocatie ontwikkeld.

2.2 Historie

2.2.1 Historische elementen

De planlocatie is gelegen in het oude polderlandschap tussen Wateringen en Rijswijk. Het is vanouds een nat gebied met een slagenverkaveling in de polders. Op de hogere, droge gronden van de strandwallen of oeverwallen vindt men de historische boerderijen. De Reijnerwatering zorgt voor de afwatering zodat de polders droog blijven. Ook de planlocatie zelf heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde.

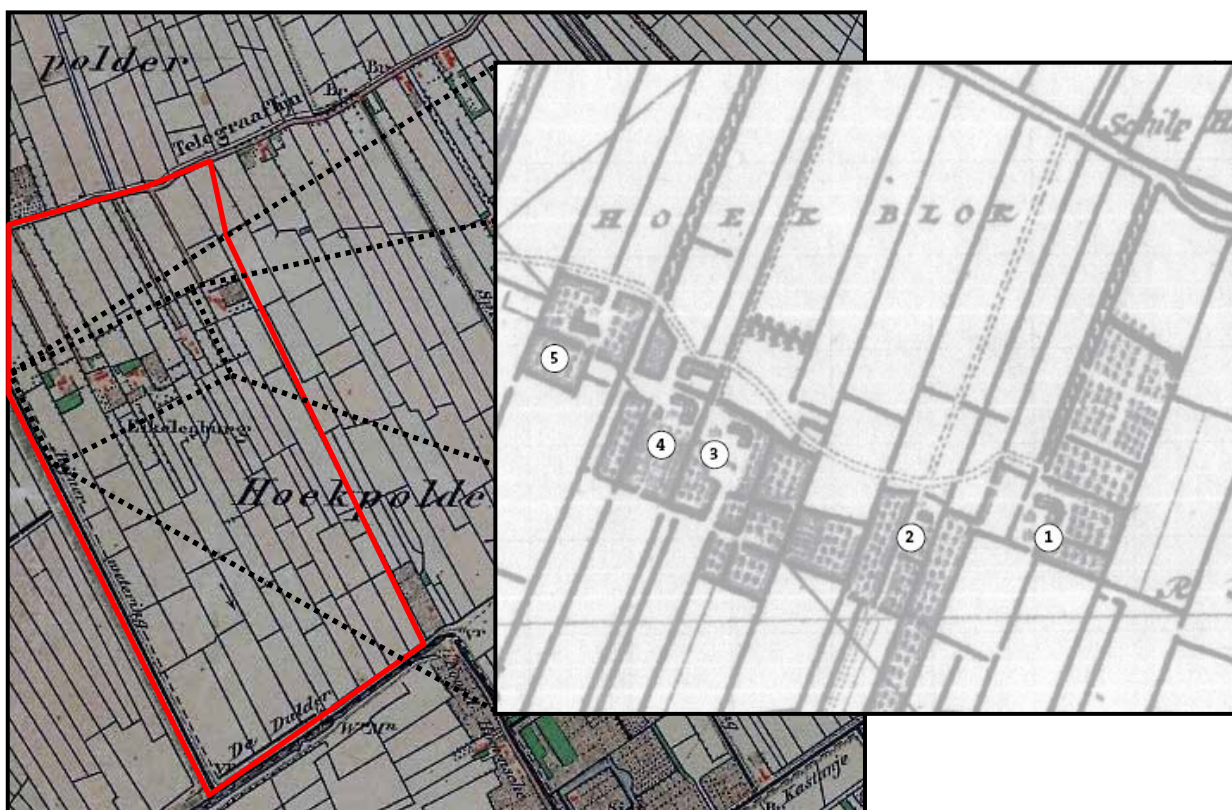
De Sir Winston Churchilllaan, die de noordelijke grens van het plangebied vormt, was vroeger een Vlietweg en ook een Kleiweg. Het plangebied wordt doorsneden door een zogenoemd boerderijenlint, oorspronkelijk bestaande uit vijf boerderijen, waarvan er nu nog drie over zijn. De boerderijen zijn rond de zeventiende eeuw gebouwd op de hoger gelegen, zuidelijke oeverwal van de voormalige getijdenstroom de Gantel (circa 300 v.Chr). Op de noordelijke oeverwal zijn Romeinse mijlpalen gevonden. Het gebied heeft daarom ook een hoge archeologische waarde.

Op de kaart van Cruquius uit 1712 staat het plangebied aangegeven als het Hoekblok, op de militaire kaart van 1876 als de Hoekpolder. De nummers op de kaart van Cruquius (figuur 4) geven de vijf boerderijen van het historische lint aan; 1 en 2 zijn met de bouw van de wijk Steenvoorde verdwenen; 3, 4 en 5 zijn de nog bestaande boerderijen in het plangebied. De stippellijn aan de noordkant van de boerderijen geeft een zogenoemd overpad of kerkenpad weer. Op deze kaart is ook duidelijk het oude verkavelingspatroon van het gebied te zien.

Tot 2006 waren tevens kassen (met agrarische functie) op het noordelijke deel van het gebied aanwezig. De kassen zijn vanwege de toekomstige woningbouw verwijderd.

2.2.2 Slagenverkaveling

In het plangebied vormt de slagenverkaveling, haaks op de Sir Winston Churchilllaan, nog een restant van de historische landschappelijke structuur. De smalle kavels van de polder worden afgewisseld met sloten. Het is een nat gebied dat lager ligt dan de Reijnerwatering. In de plannen is het van belang voldoende aandacht te schenken aan waterberging. Centraal door het plangebied loopt evenwijdig aan de verkaveling een oude langzaam verkeersroute, de Endehoekseweg.



figuur 4: Topografische Militaire kaart 1876, inzet Cruquius 1712.

2.3 Omgeving plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen verschillende woonwijken. De wijken stammen uit verschillende tijdsperiodes, maar kenmerken zich vrijwel allemaal door een voornamelijk groen- en waterrijk karakter. De meest recent gebouwde wijk in de omgeving is Waringse Veld, gelegen in de gemeente Den Haag, aan de westzijde van het plangebied. Ten noorden van het plangebied is in de jaren negentig de wijk "De Strijp" ontwikkeld.

In het landschap en de infrastructuur van de omgeving van het plangebied zijn de historische elementen en verkavelingstructuur nog terug te vinden. Elementen zoals de wetering en de historische linten op de oeverwallen zijn in de huidige situatie nog duidelijk aanwezig. De context van de elementen in de huidige tijd, de bruikbaarheid en de context van de ligging zijn hierbij uiteraard veranderd en de structuren zijn verrommeld door elementen die er in de tijd zijn bijgekomen. Aan de oost-, west-, en noordzijde van het plangebied is tevens de woonbebouwing van zowel Rijswijk als Den Haag/ Waringen opgerukt tot aan de plangrenzen.

Voorzieningen in de vorm van sportaccommodaties, scholen, wijkcentra en winkels zijn in de omliggende wijken van het plangebied voldoende aanwezig en op korte afstand bereikbaar via verschillende verbindingen.

2.4 Infrastructuur

Het plangebied ligt binnen een raamwerk van belangrijke regionale infrastructuur. In de directe omgeving van het plangebied zijn de belangrijkste wegen de volgende: Sir Winston Churchillaan, Mgr. Bekkerslaan en de Eikelenburglaan (zie figuur 5). Deze wegen vormen de randen van het plangebied aan de noord-, oost- en zuidzijde. Binnen het plangebied liggen enkele (onverharde) erftoegangspaden en de recreatieve langzaamverkeersroute de Endehoekseweg.

Het plangebied wordt vanaf verschillende richtingen goed ontsloten voor zowel gemotoriseerd- als langzaam verkeer. Via de Sir Winston Churchillaan (noordzijde) en de Mgr. Bekkerslaan (zuidoostzijde) is de A4 zeer snel bereikbaar. De Sir Winston Churchillaan is onderdeel van een N-weg (N466) en vormt tevens een goede verbinding met het Westland. De Mgr. Bekkerslaan sluit in noordelijke richting aan op de Schaaapweg en vormt hiermee een goede verbinding met Den Haag en Scheveningen.

Als we wat verder uitzoomen dan is de volgende infrastructuur in de omgeving van het plangebied van belang: A4 (rood /100km/h), de Wippolderlaan -N211- (oranje/80km/h), de Prinses Beatrixlaan, Erasmusweg en de Sir Winston Churchilllaan/Oosteinde (geel/50km/h).



figuur 5: Belangrijke infrastructuur in de omgeving van het plangebied. Plangebied is rood gearceerd.

3 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk gaat in op het noordelijke deel van het plangebied. Binnen dit deel van het plangebied wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het zuidelijke deel van het plangebied blijft behouden zoals het in de huidige situatie is. Voor dit deel van het plangebied is er dan ook geen planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende aspecten van het plan zoals de stedenbouwkundige inpassing, ontsluiting en de openbare ruimte.

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

3.1.1 Identiteit en woonkwaliteit

De gemeente heeft met dit bestemmingsplan de ambitie om in Eikelenburg een woonwijk te realiseren. Het wordt een wijk met een hoge omgevingskwaliteit en een sterke identiteit. Deze toekomstige identiteit kan worden gekenmerkt als een groen tuindorp aan de rand van Rijswijk. De woonomgeving bestaat uit korte straten, plantsoenen en een divers aanbod van woningen met overwegend grote tuinen. Het geheel levert een ontspannen woongebied op, dat een verrijking vormt voor de Rijswijkse woningmarkt.

Voor het ontwerp van Eikelenburg is inspiratie gezocht in vergelijkbare woonmilieus elders in de regio. Daarnaast zijn specifieke eigenschappen van de omgeving in het plan opgenomen. Inspiratie enerzijds en locatiegebonden kenmerken anderzijds bieden samen een goede basis voor een uniek ontwerp afgestemd op de behoefte en op de locatie. De inspiratie voor een passend groen woonmilieu is overwegend gevonden in de Haagse wijk Marlot. Marlot is rond 1928 gebouwd volgens de principes van de Nieuwe Haagse School. Goed zichtbaar is dat de wijk volgens één architectonisch concept is gebouwd, waarbij sprake is van een sterke samenhang tussen de architectuur van de woningen, de erfafscheidingen en de inrichting van het openbaar gebied.



figuur 6: Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan woningbouwontwikkeling Eikelenburg (het plan kan op onderdelen nog wijzigen).

3.1.2 Stedenbouwkundige kenmerken

Uit het bovengenoemde referentieplan is een aantal stedenbouwkundige kenmerken naar voren gekomen die zijn geselecteerd en getransformeerd naar de opgave van Eikelenburg. De kenmerkende elementen van Eikelenburg zijn onder andere:

- Een rationele opzet, bestaande uit een centrale as (de Endehoekseweg), een carré rondom een centraal plantsoen en korte straten;
- Een groen kader bestaande uit het centrale plantsoen, een aantal hoogwaardige groene plantsoentjes verspreid door de buurt en groene woonstraten. Het park ten zuiden van het woongebied behoort eveneens tot het ontwerp. Dit park vormt een overgangszone tussen het woongebied en het multifunctionele groengebied Eikelenburg;
- Een sterke begeleiding van het straatbeeld door de aangrenzende woningen, afgewogen rooilijnen, meentworpen erfafscheidingen en ruime voortuinen;
- Gevels met een overwegend horizontaal karakter in baksteen architectuur met beeldbepalende kappen door o.a. steile dakvlakken, overstekken en bijzondere kapvormen;
- Eenvoud in materiaal- en kleurgebruik (geldt zowel voor de bebouwing als de inrichting van het openbaar gebied).

3.1.3 Stedenbouwkundige opzet

Voor het stedenbouwkundig plan is niet alleen inspiratie gehaald uit referentieplannen, maar zijn ook de specifieke eigenschappen van de locatie vertaald in het plan. De randen van het plangebied spelen hierbij een belangrijke rol, omdat juist daar de 'aanhechting' plaatsvindt van het woongebied aan de omgeving. Met de randen wordt als volgt omgegaan:

- *Noordrand/ Sir Winston Churchillaan.* Langs deze laan bevindt zich op dit moment een aantal grote kavels met woningen, een houthandel en een manege. Deze worden gehandhaafd, zodat er aan de noordzijde van het woongebied een ruime en groene rand ontstaat. Aan de noordwestzijde wordt met een nieuw woongebouw de ligging van het plangebied aan de Sir Winston Churchillaan gemarkeerd. De Hoeve is hét visitekaartje van Eikelenburg naar de Sir Winston Churchillaan. Dit ensemble wordt als eenheid ontworpen. De Hoeve heeft een representatieve uitstraling naar alle zijden. Aan de Sir Winston Churchillaan is deze uitstraling wat meer stedelijk met een hogere bouwhoogte en verbijzondering op de hoeken. Aan de zuidzijde sluit de Hoeve goed aan bij het groene woonmilieu van het tuindorp en is hier iets kleinschaliger. In de zicht-as vanuit de woonwijk wordt de Hoeve gemarkeerd met een bijzonder element. Het ensemble bestaat uit een familie van gebouwen, waarbij het kappenspel, de geleding en kleurkeuze zorgen voor een passende schaal en sfeer bij de andere ensembles in Eikelenburg.



figuur 7: Impressie van 'De Hoeve'.

Ter plaatse van de ontsluiting op de Sir Winston Churchillaan is het uitgangspunt de bestaande woning Sir Winston Churchillaan 1005 te behouden. Deze woning is daarom direct bestemd met Wonen – 1. Daarentegen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 7' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen – 2', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' met inachtneming van de op die bestemmingen van toepassing zijnde regels en met dien verstande dat ten hoogste 6 woningen zijn toegestaan.

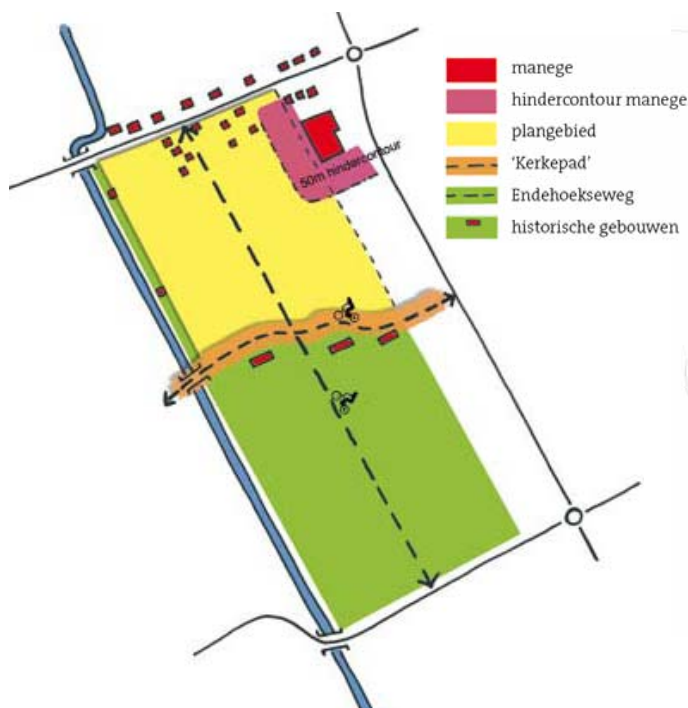
- *Oostrand/ Mgr. Bekkerslaan.* Langs de oostrand van het stedenbouwkundig plan bevindt zich een zone met het uitloophet gebied van de manege en een ecologische verbindingzone. Dit is een landschappelijk gebied met weiland, bosschages en waterpartijen. De laanbeplanting langs de Mgr. Bekkerslaan vormt een prachtige afronding van het gebied en de overgang naar de hoogbouw aan de andere kant van de weg.
- *Zuidrand/ boerderijenlint.* Dit is een zeer divers landschappelijk gebied met verschillende gebruiksfuncties, waaronder de oorspronkelijke en historisch belangrijke boerderijen (wonen), volkstuinten, paden en weilanden. Deze parkkwaliteit wordt met het stedenbouwkundig plan vergroot, waardoor een goede overgang ontstaat tussen de noordelijke en zuidelijke gebiedsdelen, maar ook de functie als recreatief uitloophet gebied voor Eikelenburg wordt versterkt.
- *Westrand/ Reijnerwatering.* Deze waterloop vormt een oud element in de ontstaansgeschiedenis van het landschap en is ook nu nog een opvallende en belangrijke waterloop in het landschap.

De kwaliteiten van het gebied en de randen zijn in het stedenbouwkundig plan opgenomen en benut als nieuwe kwaliteitsdragers.

Symmetrie, stratenpatroon en verbijzondering

De planstructuur is grotendeels symmetrisch opgezet met de Endehoekseweg als centrale as. Halverwege deze as is een ruim plantsoen opgenomen. Het fietspad vanuit zuidelijke richting is in het zuidelijke plandeel opgenomen als een ruime laan met een groene middenberm. Ter plaatse van het plantsoen wordt het profiel geknepen door bijzondere hoekwoningen. In het noordelijk plandeel wordt het bestaande fietspad naar de Sir Winston Churchillaan weer opgepakt.

Het stratenpatroon is rationeel van opzet en is op vele manieren verbijzonderd, zowel in de vorm van plantsoentjes als door bebouwing. Verspreid in Eikelenburg bevinden zich enkele plantsoenen of groenstroken die (analoog aan Marlot) de woonomgeving verbijzonderen. Ter plaatse van de entree bijvoorbeeld bevindt zich een groenstrook met bomen en liggen de woningen iets terug. Eén van de woonstraatjes naar de Reijnerwatering heeft een verbreding, zodat een 'vizier' wordt gevormd op de historische boerderij aan de overzijde van het water.



figuur 9: Structuur opzet stedenbouwkundig plan.



figuur 9: Handhaven en benutten van de bestaande kwaliteiten (ingetekend in indicatief schetsplan).

3.2 Programma

3.2.1 Verdeling van woningtypen

De woningen in Eikelenburg bestaan uit rijwoningen, patio-woningen, twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen, appartementen en maisonnettes. De grondgebonden woningtypen worden zo min mogelijk per woningtype geclusterd, maar juist verspreid en gemêleerd in de stedenbouwkundige structuur opgenomen. Daardoor ontstaat er voor het gehele plan dezelfde basiskwaliteit. Daarnaast draagt het groen van de tuinen bij aan de beleving van het straatbeeld: door grote kavels in het straatbeeld af te wisselen met kleinere kavels zal per saldo de ruimtebeleving in alle straten ongeveer gelijkwaardig zijn.

Tabel 1: Woningtypenprogramma

Omschrijving	Percentage woningen van totaal
vrije sector	70 %
sociale sector	30 %
totaal	100 %

In het woongebouw aan de Sir Winston Churchilllaan kunnen naast appartementen ook maisonnettes worden opgenomen. Deze grotere bouwvolumes zullen in schaal en architectonische verschijningsvorm aansluiten bij de kwaliteiten en sfeer van de grondgebonden woningen. Voor de stijl, de materialen en de kleuren gelden daarom dezelfde architectonische randvoorwaarden en kwaliteiten als voor de eengezinswoningen.

Op de locatie Van Zundert wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat er nieuwbouw plaatsvindt in de vorm van een kantoor en een loods, aangrenzend aan de westelijke perceelgrens. Het terrein verkrijgt de bestemming 'Bedrijf – Houthandel'.

Op het terrein van A.T.M. van Paassen aan de Sir Winston Churchilllaan / Reijnerwating is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen – 2', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' met inachtneming van de op die bestemmingen van toepassing zijnde regels en met dien verstande dat ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan.

Op het terrein van N. van Paassen aan de Sir Winston Churchilllaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen - 2' met inachtneming van de op die bestemming van toepassing zijnde regels en met dien verstande dat, inclusief de bestaande woning, ten hoogste 3 woningen zijn toegestaan.

3.2.2 Maatschappelijk

In de groenzone is onder meer de maatschappelijke functie scouting opgenomen. In het bestemmingsplan is een eventuele toekomstige uitbreiding van het scoutingcomplex mogelijk gemaakt met een wijzigingszone. Op basis hiervan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' te wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk - Scouting' of 'Recreatie – Volkstuin', met inachtneming van de op de betreffende bestemming van toepassing zijnde regels. Hierbij is binnen de bestemming Maatschappelijk-Scouting op basis van een afwijkingsregeling op de functies ook buitenschoolse opvang mogelijk gemaakt.

3.3 Verkeerskundige aspecten

3.3.1 Ontsluiting

De verkeersstructuur in het stedenbouwkundig plan heeft een heldere opzet. Twee wegen ontsluiten het plan op de Sir Winston Churchilllaan en de Mgr. Bekkerslaan. De ontsluiting op de Mgr. Bekkerslaan dient als hoofdontsluiting terwijl de ontsluiting op de Sir Winston Churchilllaan een secundaire ontsluiting is met eenrichtingsverkeer voor bewoners de wijk uit. Hulpdiensten kunnen hier tevens de wijk in.

In verband met de grondeigendommen ligt de ontsluiting op de Sir Winston Churchilllaan meer naar de oostzijde van Eikelenburg en niet in het verlengde van de Strijplaan, zoals wellicht logisch lijkt. De planstructuur is echter zodanig dat tegenover de Strijplaan een ontsluiting gerealiseerd kan worden indien dit in de toekomst mogelijk wordt en gewenst blijft. In het bestemmingsplan zijn hiervoor de juridische randvoorwaarden opgenomen door de betreffende locatie te bestemmen als 'Tuin' en ter plaatse een wijzigingsmogelijkheid op te nemen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming worden gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer' met inachtneming van de op die bestemming van toepassing zijnde regels.

Voor de interne ontsluitingsstructuur is uitgegaan van een verblijfsgebied met een gemengde structuur. Hierin is sprake van een beperkte toegang (geen sluipverkeer) en een op het verblijfsgebied afgestemde snelheid. Conform de principes van Duurzaam Veilig wordt het doorgaande autoverkeer geconcentreerd op de belangrijke verkeersaders en wordt dit in verblijfsgebieden geweerd. Alle wegen binnen het plangebied zijn 30-km/h wegen, waardoor er een gelijkwaardige stratenstructuur ontstaat. Wel is er in verband met de intensiteit van wegen een onderscheid aangebracht: de entreestraten, de centrale rechthoek en twee verbindingsstraten naar het randpark hebben een iets breder profiel dan de overige straten.

3.3.2 Parkeren

Het woningbouwprogramma (zie Tabel 2) levert voor de gehele woningbouwlocatie een parkeerbehoefte op van 571 parkeerplaatsen. Een groot deel van de parkeerplaatsen zal op eigen terrein gerealiseerd worden. Daarnaast moet er per woning ten minste 0,3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd ten bate van bezoekers, naast het parkeren voor bewoners. De aantallen in de tabel zijn inclusief bezoekersparkeren.

Tabel 2: Woningtypenprogramma met bijbehorende parkeernormen

Omschrijving	Aantal woningen	Parkeernorm	Max. benodigd aantal parkeerplaatsen
vrije sector	Circa 227	2,0	454
sociale sector	Circa 97	1,2	117
totaal	324		571

De gewenste lommerrijke sfeer gecombineerd met de parkeerbehoefte heeft geleid tot een aantal algemene randvoorwaarden om geparkeerde auto's gedeeltelijk aan het zicht van de openbare ruimte te onttrekken. Uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan is dat in het openbaar gebied zoveel mogelijk in de langsrichting aan één zijde van de straat auto's worden geparkeerd. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld ter plaatse van bepaalde woningcategorieën, kan hiervan worden afgeweken.

Daartoe is het noodzakelijk om binnen de verkavelingstructuur van de bouwblokken oplossingen te vinden voor het parkeren. In het geval van vrijstaande woningen en tweekappers zullen daarom zoveel mogelijk opstelplaatsen voor twee auto's op eigen erf gerealiseerd worden. Een garage telt slechts in uitzonderlijke gevallen, bij voldoende ruimte, mee als opstelplek in de parkeerbalans. Voor twee auto's achter elkaar moet minimaal 11 meter worden vrijgehouden vanaf de voorerfgrens.

De parkeerplaatsen van appartementen kunnen deels worden aangelegd op het binnenterrein. Het gaat hierbij om zowel het bewonersaandeel als het bezoekersaandeel. Indien daartoe aantoonbaar behoefte bestaat kan eventueel een gedeelte van het bezoekersparkeren ook buiten het binnenterrein worden aangelegd. De bij het plan behorende parkeerbalans is gebaseerd op de Parkeernota 'balans tussen functies' (Dienst Grondgebiedzaken november 2000).

3.3.3 Langzaam verkeersontsluiting

Vanwege de inrichting als een 30-km/h gebied zijn in beginsel alle woonstraten geschikt voor langzaam verkeer. Daarnaast is er in het plan rekening gehouden met een doorgaande fietsstructuur tussen de Sir Winston Churchilllaan, de historische boerderijen en over het volkstuintencomplex naar de begraafplaats. De route wordt veel gebruikt als recreatieve route en tussen het groen heb je nu het gevoel 'buiten' te zijn. Dit zal in de toekomst door de nieuwe ontwikkelingen veranderen, maar de volkstuinten en de oude boerderijen bieden wel een groene context voor de locatie. Daarbij is het waardevol om de route te handhaven als een recreatieve langzaam verkeersontsluiting naar de volkstuinten, de begraafplaats en het park 'de hoekpolder'.

3.4 Groen en speelvoorzieningen

3.4.1 Groenstructuur

De beoogde sfeer van een eigentijds tuindorp wordt niet alleen in een stedenbouwkundige structuur en typering van de bebouwing beoogd, maar wordt ook doorgezet in de inrichting van de openbare ruimte. Een groene uitstraling, een ingetogen chique sfeer en een open maar intiem karakter zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De combinatie van privé-groen en openbaar groen is daarbij beeldbepalend. Daarnaast vormt de hiërarchische opbouw van het stedenbouwkundig plan een belangrijk aspect voor de beleving van de openbare ruimte. Bepalende factoren hiervoor zijn; de breedte van het straatprofiel, de materialisering en het openbare groen. Het openbare groen bestaat uit het zuidelijk randpark, het centrale plantsoen, diverse kleinere plantsoenen/ groenstroken en straatbomen, die door hun afwisselende toepassing voor veel variatie in de straatprofielen zorgen. Het groen is formeel en verzorgd van karakter.

Binnen de wijk bestaan de straten uit een rijbaan met een brede stoep. Tevens zijn er de secundaire woonstraten zonder stoep. De groene uitstraling van de straten wordt naast de straatbomen in het bijzonder, bepaald door de voortuinen. Doordat de woningen een ruime afstand hebben tot de erfgrans, sluit het privé-groen aan op het openbaar groen. Hierdoor ontstaat een ruim ogend profiel met een open en intieme sfeer.

Faunavoorzieningen

De zuidelijke ontsluitingsweg naar de Mgr. Bekkerslaan doorkruist een ecologische verbindingszone. Hier kunnen fauna voorzieningen zorgen voor een veilige verbinding en continuïteit van de ecologische verbindingszone. De fauna voorzieningen moeten uitgewerkt worden aan de hand van de specifieke eisen die de doelsoorten aan de verbindingszone stellen.

Volkstuinen

Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit groen en volkstuinten. In het bestemmingsplan is een eventuele toekomstige uitbreiding van het volkstuintencomplex mogelijk gemaakt met een wijzigingszone. Op basis hiervan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie – Volkstuin en bijbehorende parkeervoorziening' met inachtneming van de op die bestemming van toepassing zijnde regels.

3.4.2 Speelvoorzieningen

Eikelenburg wordt een kindvriendelijke wijk waar alle leeftijden op korte afstand van de woning een aanleiding hebben om te spelen. Daarbij worden de volgende afstanden gehanteerd:

- Speelplek 0-5 jaar (binnen 100m)
- Speelplek 5-10 jaar (binnen 300m)
- Speelplek 10-15 jaar (binnen 800m)

In Eikelenburg onderscheiden we twee soorten speelplaatsen; de formele speelplaatsen en de informele speelplaatsen. De formele speelplaatsen worden door middel van speeltoestellen doelgericht op spelen ingericht. De informele speelplaatsen zijn elementen in de openbare ruimte die niet direct met spelen te maken hebben, maar daar wel aanleiding voor geven. Voorbeelden van informele speelplaatsen in Eikelenburg zijn de grasvelden die kunnen dienen als trapveld, een grasheuvel, het asfalt op de Endehoekseweg als skatebaan, of de brede stoepen in de straten.

Bij de uitwerking van het definitief ontwerp zal per locatie de speelplaats gedetailleerd worden uitgewerkt en afgestemd op de doelgroepen.





figuur 10 Speelplekken in het plangebied.

4 BELEID

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van Europese, landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de grenzen waarbinnen de wijk wordt gerealiseerd en het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.1 Nationaal Beleid

4.1.1 Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen overleg te voeren met het Rijk.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's".

Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het plan bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

Relevante PKB's

Met de nieuwbouw op de locatie Eikelenburg worden meerdere nationale ruimtelijke belangen gediend of moeten ruimtelijke belangen in ogenschouw genomen worden. Hieronder worden deze verbanden beschreven. De nummers verwijzen naar de volgnummers van de ruimtelijke belangen, zoals die in de Realisatieparagraaf zijn aangehouden. De belangen zijn schuin gedrukt weergegeven. Daaronder is telkens een beschrijving van het verband gegeven.

[1] Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid.

De ligging aan de rand van Rijswijk direct grenzend aan Wateringen, gemeente Den Haag, zorgt voor een verdere versterking van dit, de laatste jaren, toch al ontwikkelde gebied. De woningbouw levert daarmee een bijdrage aan het stedelijk netwerk Randstad Holland. De nabije ligging van het plangebied bij belangrijke infrastructuur als de A4 versterkt ook de bereikbaarheid binnen het netwerk.

[09] Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Bij dit nationaal belang worden onder andere de volgende wetten als instrumenten aangereikt:

- Wet geluidhinder;
- Wet bodembescherming;
- Wet milieubeheer (externe veiligheid en luchtkwaliteit).

Naar deze omgevingsaspecten zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd in het plangebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 5, omgevingsaspecten, van deze toelichting. Op alle drie genoemde aspecten voldoet dit plan.

[14] Behoud, beheer en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de nationale landschappen en het daarbinnen tegengaan van grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuuren.

Het toekomstige 'kerkepad' is een pad langs een bewaard gebleven boerderijlint. Deze boerderijen blijven ook



binnen het woningbouwprogramma behouden. Er zal ook meer nadruk op het boerderijlint worden gegeven, zo worden de mogelijkheden op recreatief gebied in de omgeving vergroot.

[16] Ruimte voor groengebieden, volkstuinen, sportvoorzieningen en andere recreatiemogelijkheden in en om de stad bij nationale stedelijke netwerken.

In het noordelijke deel van het plangebied vindt verstedelijking plaats in de vorm van woningbouw. De volkstuinen in het zuidelijke deel blijven hierbij behouden. Ook zal de bestaande ecologische zone in het oosten van het plangebied worden behouden. Door het benutten van onder andere het historische 'kerkepad' als fietspad worden tevens de recreatiemogelijkheden versterkt.

[23] Randstad Holland: Ruimte scheppen in de Randstad om de grote ruimtevraag voor onder meer wonen en werken te accommoderen.

Hoewel de ontwikkeling van woningen binnen dit bestemmingsplan niet onder de 7 aangewezen gebieden van het rijk hoort levert dit plan toch een bijdrage aan het accommoderen van de woningbehoefte in Randstad Holland. Immers, de woningontwikkeling is een aanvulling op het bestaande woningaanbod. Bij de ontwikkeling is sprake van een samenhangend karakter van het plan met haar omgeving.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan past binnen de doelstellingen van de Nota Ruimte. Het bestemmingsplan voldoet aan de relevante, hierboven genoemde, Nationale Ruimtelijke Belangen.

4.1.2 AMvB Ruimte

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 is vastgesteld dat iedere overheid naast beleid tevens een uitvoeringsinstrument voor dit beleid dient te hebben. De kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Voorheen was alleen het *beleid* van het rijk in planologische kernbeslissingen (PKB's) opgenomen. Met de invoering van de Wro is daarom de Realisatieparagraaf verschenen waarin verantwoord is welke uitvoeringsinstrumenten toegepast kunnen worden om het beleid daadwerkelijk te realiseren. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor Nationale Landschappen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Het kabinet heeft het ontwerp van de AMvB eind mei 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. Nu alle Kamervragen over het ontwerp zijn beantwoord en de aan de minister gezonden opmerkingen zijn beoordeeld en verwerkt, is het besluit nagenoeg ongewijzigd naar de Raad van State gestuurd voor advies.

De AMvB Ruimte blijft uiteindelijk niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's. Ook het nieuwe rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB. Dit zal gebeuren via een aanvulling die in het derde kwartaal van 2010 in ontwerp naar de Eerste en Tweede Kamer is gezonden. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan.

Het plangebied Eikelenburg heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van de AMvB Ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het plan daarmee niet in strijd is met de AMvB Ruimte.



4.1.3 Natuurbeleid

Algemeen

Met betrekking tot natuurwetgeving is vooral wetgeving op Europees niveau van belang. De Europese Unie heeft richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn (samen Natura 2000-gebieden) zijn in de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Daarnaast zijn op nationaal niveau in heel Nederland gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen, dit geldt ook voor het provinciale niveau die haar eigen Provinciale Ecologische Hoofdstructuur kent.

Gezien de aard van de natuurwetgeving kan een opdeling worden gemaakt in gebiedenbescherming en soortenbescherming. Gebiedenbescherming betreft de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming betreft de Flora- en faunawet. In deze paragraaf komt eerst gebiedsbescherming aan de orde, vervolgens soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn de Nationale Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur relevant. De gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de Natura 2000-gebieden, de Beschermd Natuurmonumenten en de Wetlands. In figuur 11 is het plangebied weergegeven met de daar in de buurt liggende natuur- en beschermingszones. Hieruit blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen zones liggen, wel ligt verder naar het zuiden een onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Dit deel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur is de Zwethzone, welke verder wordt toegelicht in hoofdstuk 4.4.8.

Soortenbescherming

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. Daarom is er soortenbescherming welke verankerd is in de Flora- en faunawet.

In de Flora- en faunawet zijn onder andere jacht, schadebestrijding en handel en bezit van dieren en planten geregeld. Daarnaast is er actief soortenbeleid om die soorten te helpen waar het in Nederland erg slecht mee gaat en die het behouden waard zijn. Hiervoor zijn tabellen opgesteld van diersoorten en de mate van bescherming en mogelijkheden voor ontheffing daarbij aangegeven.

Bij iedere ontwikkeling is het belangrijk dat in kaart gebracht wordt welke dier- en plantensoorten in het gebied voorkomen, of deze beschermd zijn en hoe gehandeld dient te worden om ervoor te zorgen dat zij of hun leefomgeving niet onoverkomelijk beschadigd worden.

Meer informatie over de in het gebied aanwezige flora en fauna vindt u in hoofdstuk 5.1.



figuur 11 Ecologische hoofdstructuur. Bron: Synbiosys Alterra

4.2 Provinciaal Beleid

4.2.1 Structuurvisie – ‘Visie op Zuid-Holland’

De Structuurvisie heeft de vier streekplannen van de provincie vervangen. In een herziening van het voormalige streekplan Zuid-Holland West was de woningbouw op Eikelenburg reeds opgenomen. Deze mogelijkheid is onverkort overgenomen in de structuurvisie.

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De belangrijkste aanleiding voor het maken van een provinciale structuurvisie is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in juli 2008 in werking trad waarin is vastgelegd dat provincies, net als gemeenten en regio's, een structuurvisie voor hun grondgebied moeten maken.

Inhoud structuurvisie

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogingen, namelijk:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten (Ontwerp Functiekaart en Ontwerp Kwaliteitskaart), ontwikkelt programma's en en, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

4.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is gekoppeld aan de Structuurvisie – Visie op Zuid Holland en gaat in op de ruimtelijk relevante zaken die vertaling in de gemeentelijke bestemmingsplannen behoeven. De verordening geeft daarbij met kaartbeelden en bepalingen weer hoe deze belangen in het plaatselijke beleid dienen te worden opgenomen. Ruimtelijke aspecten die in de verordening aan de orde komen zijn onder andere: Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Bedrijventerreinen, Luchthavens en Molenbiotopen.

De Verordening Ruimte is tegelijkertijd met de Structuurvisie vastgesteld, te weten op 2 juli 2010.

4.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2005 – 2014

In januari 2005 stelden Provinciale Staten de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 vast. Daarin staat hoeveel woningen er in deze periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het provinciale beleid is erop gericht dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In de woonvisie is daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, aan woningen voor midden- en hogere inkomens en aan woningen voor ouderen en jongeren.

De volgende kwalitatieve accenten worden hierbij gelegd:

- Het is de ambitie om 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting en uitbreiding te realiseren;
- Het streven is om circa 30% van de woningbouwproductie als sociale woningbouw te realiseren, gecombineerd met het stimuleren van de doorstroming van de woningmarkt om te kunnen waarborgen dat alle doelgroepen in een geschikte woning kunnen wonen;
- De belangrijkste prioriteit is om te bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt omdat het aanbod aan geschikte woningen voor deze doelgroepen erg beperkt is. Jaarlijks zullen circa 6.000 zogenaamde 'nultredewoningen' worden gebouwd;
- Stedelijke woonmilieus dienen meer gedifferentieerd te worden in woningtypologieën en daarmee in inkomens- en bevolkingsgroepen;
- Er is een aantoonbaar tekort aan extreem stedelijke en landelijke luxe woonmilieus voor vermogende woningvragers. Jaarlijks worden 1.500 woningen in dit segment toegevoegd.

4.2.4 Monitor Wonen 2009

De Monitor Wonen geeft een beeld van de gerealiseerde woningbouw in de provincie tussen 2005 en 2009. De analyse van de afgelopen jaren die dit beleidsdocument biedt, kan ook worden gebruikt om voor de komende jaren de woningbouwopgave bij te stellen. In principe is de Monitor dan ook een beleidsevaluatie van de Woonvisie. In de monitor komt naar voren dat de bevolking in de provincie minder is gegroeid dan van te voren werd gedacht, in een deel van de gemeenten is zelfs al spraken van incidentele krimp.

Voor de regio Haaglanden, waarbinnen Eikelenburg in de gemeente Rijswijk valt, komen de volgende resultaten en verwachtingen naar voren:

2005-2009

- Groei inwonertal.
- Naar verwachting wordt 82 procent van het programma gehaald.
- Naar verwachting wordt het aandeel binnenstedelijk op basis van de geformuleerde opgave inclusief Vinex gehaald.
- Naar verwachting wordt een aandeel van 24 procent sociaal gehaald.

2010-2019

- Tot 2015 is er voldoende planaanbod om het programma te kunnen halen. Na 2015 is er onvoldoende planaanbod.
- Er zijn geen gegevens over het geplande aandeel sociaal bekend.
- Er is op dit moment onvoldoende planaanbod binnenstedelijk.
- Er is op dit moment onvoldoende planaanbod rondom Stedenbaanstations.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is het Regionaal Structuurplan (RSP) voor de regio Haaglanden vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op de ontwikkelingen in de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het ruimtelijke beleid van de regio, beschreven in dit structuurplan, kent drie hoofddoelstellingen:

- Een internationaal concurrerende regio;
- Een goed functionerend regionaal stedelijk netwerk;
- Een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Deze hoofddoelstellingen worden vertaald naar tien beleidsacties. Het gaat hierbij om drie gebiedsontwikkelingen en zeven en voor een concurrerende Zuidvleugel:

- Internationale Zone/World Forum Den Haag;
- Internationale Stad: Binckhorst Den Haag;
- Technologisch Innovatief Complex Delft.

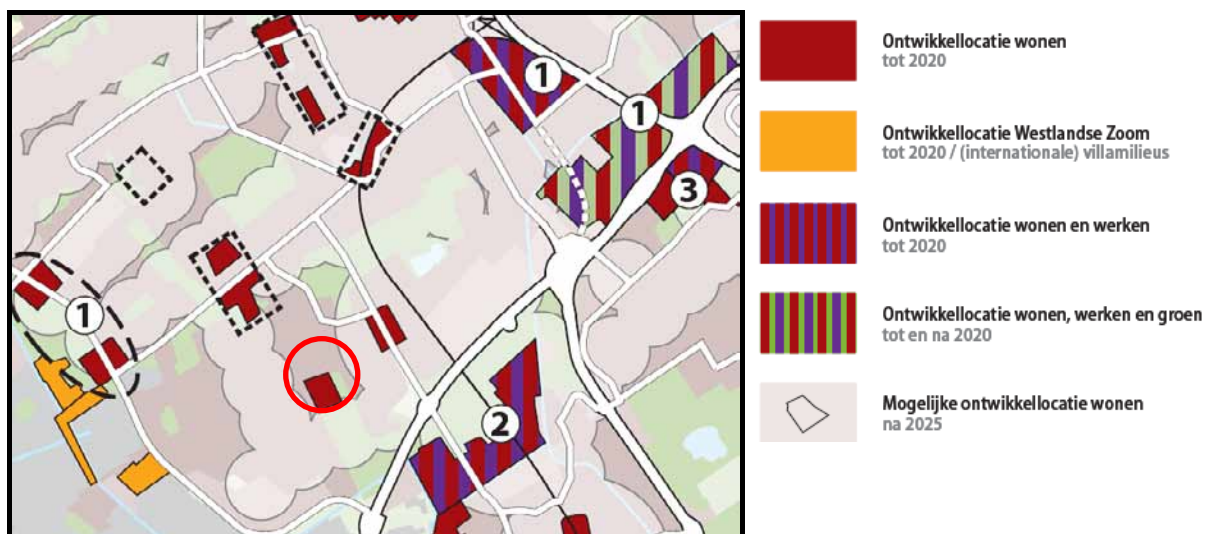
Zeven en voor een concurrerende Zuidvleugel:

1. Greenport Westland - Oostland;
2. Toerisme, recreatie en leisure;
3. Klimaatbestendige en klimaatneutrale regio;
4. Duurzame mobiliteit;
5. Regionale groenstructuur;
6. Herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken;
7. Herstructurering en intensiever gebruik van bedrijventerreinen.

Eikelenburg staat op de kaart van het regionaal structuurplan aangegeven als ontwikkellocatie wonen, zie figuur 12. In principe is de geschetste ontwikkeling in lijn met het regionaal structuurplan. Er zijn echter twee aandachtspunten bij het ontwikkelen van de locatie. Met name het punt 'regionale groenstructuur' is van belang voor Eikelenburg: de planlocatie staat aangegeven als robuuste groenblauwe schakel tussen groengebieden. Dat wil niet zeggen dat de hele planlocatie als zodanig in gebruik moet worden genomen. De kaarten in het regionaal structuurplan zijn erg globaal. Op of naast de planlocatie dient er ruimte gemaakt te worden voor een groenblauwe verbindingzone. Deze is in het huidige stedenbouwkundig ontwerp opgenomen, aan de oostkant van de planlocatie.



Een ander speerpunt is de klimaatbestendige regio. Het regionaal structuurplan geeft hierbij geen specifieke invulling, maar het is hierbij van belang om onder andere waterberging goed af te stemmen met het waterschap.



figuur 12: Regionaal Structuurplan Haaglanden, Ontwikkellocaties.

4.3.2 Regionale Woonvisie Haaglanden

De regionale woonvisie is op 26 november 2003 vastgesteld. De regio stelt in de Woonvisie dat haar ambitie is een kwaliteitsverbetering te realiseren van het woonaanbod. Daarnaast is er sprake van een gespannen woningmarkt op kwantitatief gebied, ook dit wil men oplossen. Om deze ambitie te realiseren wordt ingezet op grootschalige woningbouwontwikkeling op uitleglocaties en binnenstedelijke transformatie. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een taakstelling voor sociale woningbouw en goedkope koopwoningen. Tevens wil men gebruik maken van creatieve oplossingen en het benutten van kansen die zich, soms onverwacht, voordoen. De Woonvisie is een document van de regio, waarbij de gemeenten binnen deze regio aandacht willen besteden aan:

- Samenhang brengen in het gevarieerde woonaanbod van Haaglanden;
- Duidelijk maken welke ambities de gemeenten samen hebben;
- Afstemming en bijsturing van lokaal beleid mogelijk maken;
- Inspiratie bieden voor uitwerking in concrete plannen en acties;
- Handvatten bieden voor uitvoeringsafspraken met beheerders en investeerders;
- Inzet in gesprekken met andere overheden.

Daarnaast wordt aangegeven dat de kernkwaliteiten van Haaglanden als woongebied - groen, blauw en compact - behouden dienen te blijven. Hiervoor worden drie beleidsrichtingen gegeven:

- Conserveren: de open ruimte behouden;
- Verbinden: het buitenliggende groen en het stedelijk groen verbinden;
- Gebruiken: de woonfunctie beter op de open ruimte oriënteren.

Het plan voor Eikelenburg lijkt in eerste instantie niet te stroken met de eerste beleidsrichting: er is een woonwijk gepland op open gebied. Echter, tot 2006 was dit gebied niet "open", maar werd het grotendeels ingenomen door kassenbouw. Deze zijn gesaneerd met het oog op de toekomstige woningbouw.

Bij de woonvisie is een kaart (zie figuur 13) gevoegd waarop de woongebieden met verschillende kwaliteiten staan aangegeven. De planlocatie is daarop niet aangegeven (het gaat immers om huidige woongebieden), maar de omliggende woongebieden wel. Dit zijn:

- Vinexwijken (Wateringseveld);
- Suburbaan vroeg naoorlogs (Steenvoorde Zuid);
- Suburbaan grondgebonden (Steenvoorde Zuid).

De planlocatie voor de woningbouw is geen VINEX locatie en heeft, door de ligging aan de rand van Rijswijk, ook niet de kenmerken van een binnenstedelijke transformatie.

Naast het woningbouwprogramma beschrijft de regio gebiedsprofielen en accenten, die dienen te worden uitgewerkt in lokale woonvisies en ruimtelijke plannen. Voor Rijswijk is het gebiedsprofiel 'Wonen in het groen aan de stad'. Dit gebiedsprofiel onderscheidt zich door de grote variatie in het woonaanbod. De regio streeft ernaar het imago van Rijswijk als ruime en rustige woongemeente te versterken. De gemeente onderschrijft dit beleid in haar reactie op de woonvisie: 'Uitgangspunt bij de differentiatie blijft het behoud van het groene karakter van Rijswijk, het onderscheidend vermogen ten opzichte van de andere stedelijke gemeenten in de regio'. Het ontwerp voor Eikelenburg sluit hierbij aan, zo voorziet het plan in 16% openbaar groen.



figuur 13: Woongebieden met verschillende kwaliteiten in Haaglanden.

4.4 Gemeentelijk Beleid

4.4.1 Coalitieakkoord 2010-2014

Een belangrijk beleidsdocument voor de gemeente is het huidige Coalitieakkoord. Dit akkoord omvat afspraken voor een verantwoord beleid voor de komende vier jaren met een open, goed toegerust en benaderbaar bestuur. De ambities zijn:

1. Continuïteit van beleid.
2. Niemand aan de zijlijn, ieder doet mee
3. Samenwerking, partnerschap en omgeving.
4. Toegankelijke en dienstbare overheid
5. Een veilige stad
6. Solide, verantwoordelijke en democratisch bestuur.
7. Financien op orde
8. De burgers tevreden; Rijswijk scoort hoog.

Voor het bestemmingsplan zijn de onderstaande onderwerpen uit het coalitieakkoord van belang.

Continuïteit van beleid

Het college biedt continuïteit van bestuur door voort te bouwen op het beleid en de plannen uit de periode 2006-2010. Het college verhoogt de kwaliteit en differentiatie van woonmilieus, versterken de stad als vestigingsplaats voor (internationale) bedrijven, behouden het groene karakter van onze gemeente en heeft meer oog voor duurzaamheid. Het wil dat Rijswijk nog schoner, zuiniger, groener, mooier en sterker wordt.

Hiermee spreekt het college zich uit voor de ontwikkeling van Eikelenburg als woningbouwlocatie en onderstreept de ambities voor kwaliteit en kwantiteit en de volgende acties:

- Met het stadsgewest zijn afspraken gemaakt op het gebied van de woningbouwproductie. Deze afspraken, vastgelegd in het meerjaren ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing 2005 – 2009 gaan uit van een totaal aantal te bouwen woningen van ruim 1300 voor 2010. Van deze nieuwbouw valt 30% binnen de categorie sociale woningbouw. Aangegeven is ook op welke locaties deze woningaantallen gerealiseerd zullen gaan worden. Voor de woningbouwperiode vanaf 2010 zal de nog te verschijnen lokale woonvisie de richtinggevende kaders bieden;
- Verder moeten huurwoningen voor mensen met lage inkomens betaalbaar blijven en er komen meer betaalbare woningen voor starters;

- De gemeente spant zich in om op Eikelenburg appartementen, inclusief 30% sociale woningbouw, te realiseren. Die woningen moeten dan vooral gericht zijn op de doelgroep senioren. Het resterende groengebied van Eikelenburg mag niet verder worden bebouwd en moet groen blijven.

Afspraken met betrekking tot de Stad

In de vorige collegeperiode is een aantal beleidsdocumenten vastgesteld. Het nieuwe college onderschrijft respectievelijk de Woonvisie 2007+, de Hoogbouwvisie, het Groenbeleidsplan, de nota Grondbeleid. Daarmee wordt voortgebouwd op het degelijke beleid uit de periode 2006-2010 en wordt continuïteit van bestuur geboden.

Andere beleidskaders, zoals het Waterplan, het milieuprogramma, de Welstandsnota en het Parkeerbeleid bieden de kaders voor de uitvoering van de Ruimtelijke Ontwikkelingen.

Behalve de lokale beleidsuitgangspunten, zijn ook nadrukkelijk de actuele (gebieds-)ontwikkelingen relevant bij de ruimtelijke ontwikkeling van Rijswijk. Concreet gaat het hierbij o.a. ook om Eikelenburg.

4.4.2 Woonvisie 2007+

Op 25 september 2007 is de Woonvisie 2007+ door de gemeente Rijswijk vastgesteld. Deze visie geeft een beeld waar de gemeente staat op het gebied van wonen en waar de gemeente naar toe wil met haar woonbeleid. De visie geeft een blik tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Uitgangspunten voor de visie zijn de volgende:

- Versterken van de kwaliteiten, de identiteit (groen, verschil tussen wijken, werken);
- Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling;
- Inspelen op de veranderende woonwensen;
- Oplossen van knelpunten zoals de aanpak van eenzijdig samengestelde wijken.

Het behoud van de groene kwaliteit ziet de gemeente als een belangrijke leidraad bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties. Daarbij geldt, dat de belevingswaarde minstens zo belangrijk is als het exacte aantal vierkante meters. Kansrijke locaties voor woningbouw met een goede kwaliteit groen zijn Eikelenburg, Sion en 't Haantje. De gemeente houdt de groenbalans goed in de gaten, niet alleen op gemeentelijk niveau maar ook op niveau.

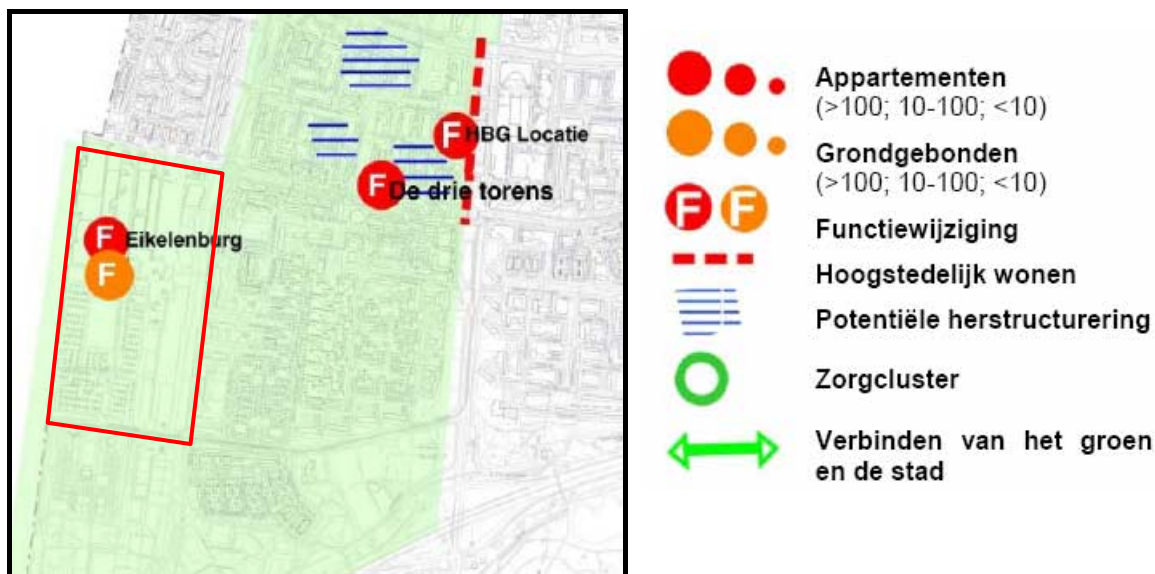
Het plangebied valt in de visie binnen het gebied Steenvoorde. Dit is een wijk met veel hoogbouw met daar tussen groenzones. De wijk kent een tweedeling, Steenvoorde Noord is wat kleinschaliger dan het recentere Steenvoorde Zuid. Zuid kent grotere wooncomplexen en groengebieden.

Eikelenburg dat ten westen van Steenvoorde Zuid ligt, heeft een totaal andere opzet dan de rest van de wijk. Het gebied zal namelijk bestaan uit een groot deel grondgebonden woningen, maar er zal ook ruimte zijn voor appartementen. Die woonvisie zegt over Eikelenburg dat de woonwijk levensloopbestendig zal zijn en daarmee ook geschikt zal zijn voor ouderen. Het groen in de wijk zal een hoge belevingswaarde krijgen volgens een speciaal concept.

De uitleggebieden

Rijswijk kent uitleggebieden op het gebied van woningbouw. Dit zijn Rijkswijk Zuid (Sion/ 't Haantje) en Eikelenburg. In de Woonvisie staat voor Eikelenburg aangeduid dat er 83 sociale woningen en 192 marktwoningen gebouwd zullen worden. Het type en programma waren ten tijde van het schrijven van de Woonvisie nog in ontwikkeling. Wel stond de realisatie van de wijk in het programma om te ontwikkelen tussen 2006 en 2012. Toch zal de realisatie van de woonwijk Eikelenburg goed binnen beleidslijnen passen van de woonvisie, er wordt 30 % sociale woningbouw gerealiseerd, daarnaast worden er woningen voor ouderen gerealiseerd en zal de wijk voor een groot deel bestaan uit grondgebonden woningen.

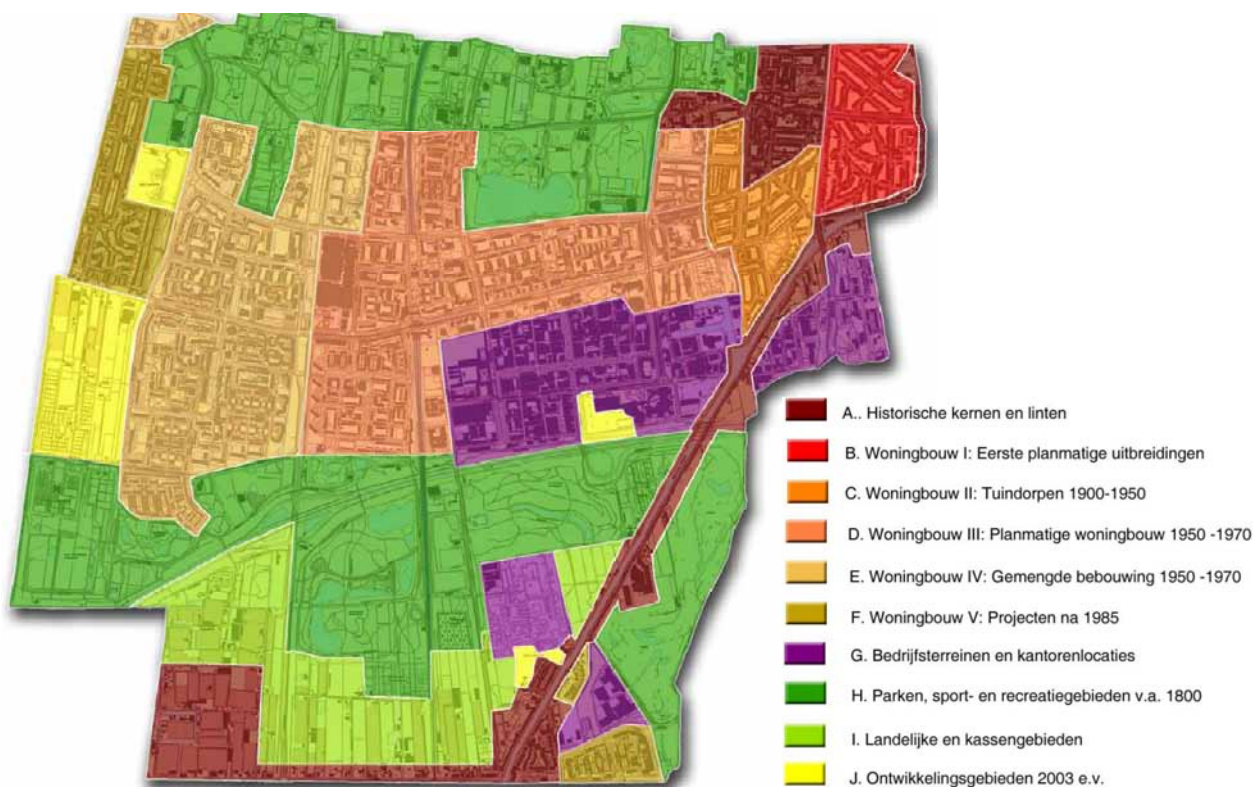




figuur 14: Woonvisie 2007+ Gemeente Rijswijk, Tuinsteden:Steenvoorde.

4.4.3 Welstandsnota

De gemeente Rijswijk heeft op 1 juli 2004 haar Welstandsnota Rijswijk vastgesteld. De welstandsnota is het gereedschap voor de gemeente om bouwplannen te controleren of deze voldoen aan redelijke eisen van ruimtelijke vormgeving. In deze Welstandsnota wordt het gebied Eikelenburg genoemd als ontwikkelingsgebied voor 2003 en later. Omdat de invulling voor na 2003 gepland staat is valt het daarvoor nog onder het welstandsgebied 'Landelijk en Kassengebied'.



figuur 15 Bebouwingsthema's Welstandsnota 2003 Rijswijk.

Landelijk en Kassengebied

Het gebied tussen de Sir Winston Churchillaan, Mgr. Bekkerslaan, Eikelenburglaan en Reijnerwating draagt de naam Eikelenburg. Het noordelijke gedeelte wordt ingenomen door boerderijen en tuinderijen; het zuidelijk deel door een volkstuincomplex. In het gebied hebben altijd boerderijen gestaan. Naar één ervan, de bestaande boerderij Eikelenburg aan de Endehoekseweg, is de buurt vernoemd. Langs de Sir Winston Churchillaan staan enige boerderijen en een enkel landarbeidershuisje, die het agrarische karakter van het gebied aangeven.

Hoewel het noordelijke deel van Eikelenburg zal veranderen door de komst van woningbouw, zal het zuidelijk deel globaal hetzelfde blijven. Voor dit deel zullen de welstandscriteria van 'Landelijk en Kassengebied' dan ook leidend blijven.



figuur 16: Monumentale boerderij in het plangebied.

Typering Landelijk en Kassengebied

Dit type buiten de bebouwde kom liggende groen gebieden betreffen in de eerste plaats agrarische (rest)gebieden en kassen met (van oorsprong) agrarische bebouwing en al dan niet bebouwde historische structuren als dijken, vaarten en sloten. Het gebied is veranderd van productiegebied naar stedelijk uitloopgebied met een aantal sportieve en recreatieve voorzieningen. De kassengebieden zijn grotendeels mono functioneel, de natuurgebieden hebben een recreatieve functie. De middeleeuwse ontginningen hebben steeds een patroon van evenwijdig liggende kavels met op de kop een boerderij, gelegen aan de ontginningsbasis (kade/dijk).

Dit gebiedsthema wordt vooral gekenmerkt door open en gesloten gedeelten. Het open weidegebied biedt vele uitzichten. De spoorlijn en snelverkeerswegen doorkruisen dit landschap en vormen een ruimtelijke barrière.

Welstandscriteria Landelijk en Kassengebied

Bebouwing en omgeving

- Ingrepen houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving; afwijkingen worden duidelijk gemotiveerd.
- Behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het landschap.
- De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekening houdend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen.
- Indien er sprake is van clustering van bouwwerken dient het bouwwerk zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige opzet en landschappelijk te worden ingepast.
- Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving; positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend; het open weidelandschap zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing.

Bebouwing op zich

- Boerderijen en andere historische bedrijfsgebouwen blijven bij verbouw en uitbreiding herkenbaar.
- (Vervangende) nieuwbouw dient te worden afgestemd op de bebouwingshoogte en -massa van de omgeving.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw in het open weidelandschap heeft een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen, zoals de in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke boerderijen, de voorkeur.
- Op de landgoederen dient bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de oorspronkelijke bebouwing.

Materiaal, detaillering, kleur

- Materiaal, detaillering en kleur sluiten aan bij het gebiedstype; bij voorkeur natuurlijke materialen toepassen (hout, baksteen).

- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten dienen te worden behouden.
- Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Bij voorkeur vormgeving en kleur- en materiaal gebruik van bijgebouwen afstemmen op de hoofdbebouwing.
- Aan- en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.
- Voor het aanbrengen van gevelreclames wordt verwezen naar de welstandscriteria voor (gevel) reclames.

Welstandscriteria voor monumenten

Het plangebied Eikelenburg kent een aantal monumenten. Het welstandsniveau voor monumenten is 'bijzonder'. Voor panden aan weerszijden van monumenten geldt eveneens het bijzondere welstandsniveau. Daarbij geldt, dat alleen de ingrepen die de verschijningsvorm vanaf het openbare gebied bepalen, extra worden getoetst. Binnen de planvorming voor de woonwijk Eikelenburg worden de monumenten behouden.

Rijksmonumenten, Eikelenburg

- Endehoekseweg 9, 9a, 9b boerderij Eykelenburg (20042).
- Sir Winston Churchillaan 1009-1009a boerderij (20077).

Gemeentelijke monumenten, Eikelenburg

- Sir Winston Churchillaan 1021-1023 woonhuis (GM 047).



figuur 17: Locatie monumenten.

Bebouwing en omgeving

- Het bouwplan mag niet strijdig zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde waarden.
- Bij renovatie, aan- of verbouw de stijl aanpassen aan het bestaande gebouw, waarbij het bouwplan een relatie moet aangaan met het monument of het beeldbepalende pand.
- Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande en géén kunststoftoepassingen.
- Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle dan wel contrasterende kleuren.
- Bij ingrepen in panden aan weerszijden van een monument, of deel uitmakend van dezelfde architectonische eenheid, wordt een hoge architectonische kwaliteit gevraagd, met bijzondere aandacht voor materiaalgebruik en detaillering.
- Voor de belendingen van monumenten die niet in een oorspronkelijke context staan, zijn meer contrasterende ingrepen mogelijk. Historiserend bouwen van de belendingen is daarbij in principe niet gewenst.
- Het bouwplan mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving.

Bebouwing op zich

- Voor de monumenten zelf fungeert de redengevende omschrijving als toets om de ingreep aan het monument te beoordelen. De ingreep zal meestal de beschreven stilistische karakteristiek, de vormgeving, de detaillering en het materiaalgebruik van het monument intact moeten respecteren.
- Voor de panden aan weerszijden van een monument, of deel uitmakend van dezelfde architectonische eenheid, gelden de criteria van het gebiedsthema waartoe de panden behoren.

Materiaal, detaillering, kleur

- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.



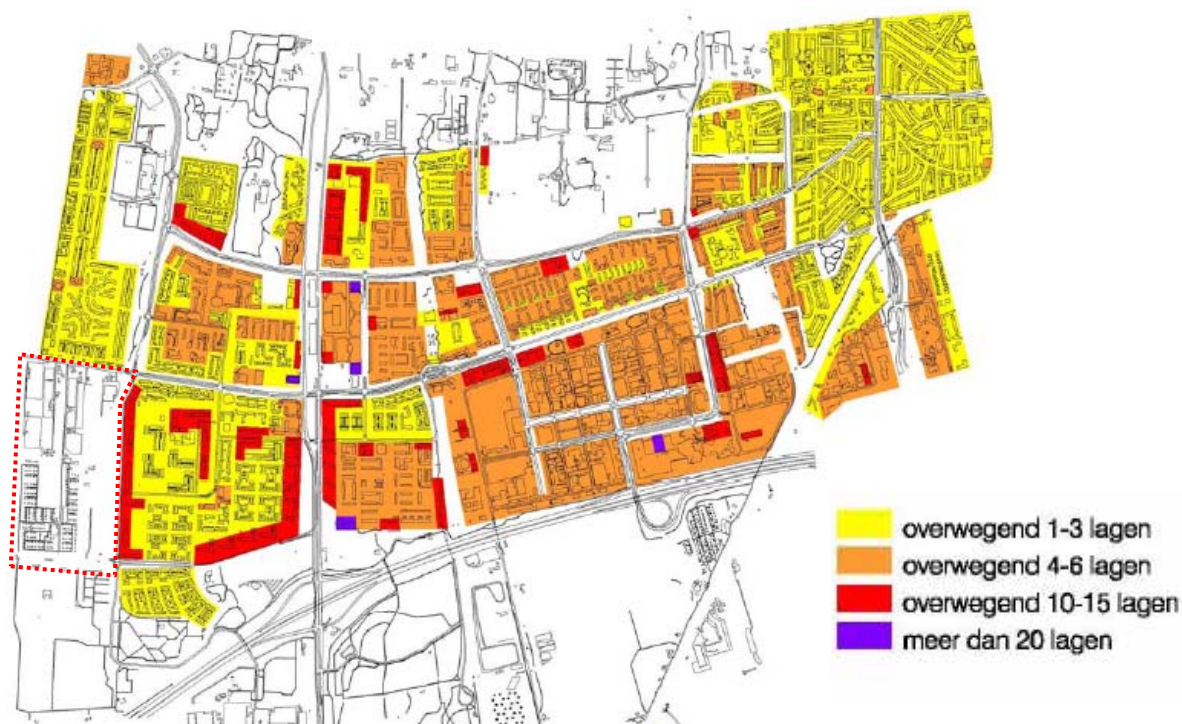
Welstand voor de woonwijk Eikelenburg

Zodra een (her)ontwikkelingsplan aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen, als aanvulling op deze welstandsnota. Dit heeft voor Eikelenburg plaatsgevonden in het beeldkwaliteitsplan Eikelenburg, die gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

Het opstellen van welstandscriteria vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. Tegelijk kunnen afspraken over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling worden vastgelegd. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria voor de ontwikkelingsplannen moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden voor de betreffende gebieden reguliere welstandscriteria opgesteld die gericht zijn op het beheer van het gebied.

4.4.4 Hoogbouwvisie

De hoogbouwvisie van de gemeente Rijswijk is op 24 april 2007 vastgesteld. De visie analyseert de huidige hoogbouw binnen de gemeente en geeft aan waar in de toekomst hoogbouw gewenst of ongewenst kan zijn. Voor Eikelenburg is van belang te noemen dat de naastgelegen wijk, Steenvoorde Zuid, veel hoogbouw kent. De bebouwing van Steenvoorde Zuid langs de Mgr. Bekkerslaan, dat als plangrens fungeert voor het bestemmingsplan Eikelenburg, heeft een directe uitstraling op het plangebied. Deze bebouwing kent een bouwhoogte van tussen de 10 en 15 lagen. (Zie figuur 18).



figuur 18 Locatie hoogbouw Rijswijk.

Nadat inzichtelijk was gemaakt waar alle hoogbouw in de gemeente is gerealiseerd kwam een beeld naar voren waarin weinig samenhang of structuur te vinden was. De gelaagdheid van de stad moet daarom versterkt worden met behulp van een stedenbouwkundig toetsingskader. Daarbij wordt gelet op:

- Visuele en architectonische kwaliteiten;
- Relatie met de omgeving;
- Uitzicht en skyline;
- Creëren van optimale bereikbaarheid en efficiënt parkeren;
- Creëren van woon- en werkgelegenheid dichtbij voorzieningen;
- Intensiveren van bebouwing.

Naast het beschreven stedenbouwkundig toetsingskader wordt gebruik gemaakt van zoneringen. Binnen Rijswijk worden vijf zoneringen met betrekking tot hoogbouw vastgesteld:

- 'Nee, tenzij' zone;
- Groene boulevard;
- Stedelijke boulevard;
- Markering van de stad langs A4;
- Concentratie hoogbouw rond voorzieningen.



figuur 19: Hoogbouwvisie voor de gemeente Rijswijk.

De planlocatie valt binnen de zone 'nee, tenzij' (zie figuur 19). Dit betekent dat hier bij voorkeur geen hoogbouw gerealiseerd wordt. Hoogbouw wordt in de hoogbouwvisie gedefinieerd als 'bebouwing die minimaal 2 tot 3 keer hoger is dan de bebouwing in de directe omgeving'. Het huidige ontwerp voor de woonwijk Eikelenburg voorziet grotendeels in grondgebonden woningen, maar ook in gestapelde bebouwing tot zes lagen hoog. Deze gestapelde bebouwing is in lijn met het hoogbouwbeleid. De hogere bebouwing ondersteunt tevens de Sir Winston Churchilllaan als belangrijke as in Rijswijk die tevens de 'entree' naar Rijswijk vanuit Den Haag en de wijk Wateringseveld vormt.

4.4.5 Milieubeleidsplan 2006-2010

In augustus 2005 heeft de gemeente Rijswijk haar Milieubeleidsplan 2006-2010 vastgesteld. Allereerst heeft het milieubeleid van Rijswijk tot doel een kwaliteitsniveau te realiseren en te bewaken, dat een gezonde en veilige leefomgeving garandeert in de hele gemeente. Deze milieukwaliteit ligt vast in de milieuwetgeving (o.a. normstelling) en in beleid. Dit gedeelte van het milieubeleid stelt voorwaarden voor andere beleidsvelden. Het gaat om milieuaspecten zoals geluidhinder, stank, bodemverontreiniging en luchtverontreiniging. Realisatie en bewaking vindt plaats door sectorale uitvoering van activiteiten en plannen, door adequate vergunningverlening, toezicht en handhaving en door het integreren van milieuaspecten in ruimtelijke plannen.

De structurele inbedding van milieu-inbreng in ruimtelijke planvorming voorkomt niet alleen problemen, maar biedt ook kansen voor kwalitatief betere oplossingen. De milieu-inbreng geldt voor het hele proces: van initiatieffase tot en met gebruiks- en beheerfase. Dat betekent 'milieu naar voren' in de planvorming. De gemeente wil dat milieu-ambities bij ruimtelijke ontwikkelingen, in de toekomst steeds in een vroeg stadium worden benoemd en bij bestuurlijke besluitvorming worden betrokken.

Daarnaast stelt de gemeente Rijswijk zich een aantal aanvullende doelstellingen. Daarvan zijn de volgende van belang voor het plan Eikelenburg:

1. Water en groen:
 - het verbeteren van de groenvoorzieningen;
2. Water en groen:
 - het opstellen van een nieuw Groenbeleidsplan (staat gepland voor de periode 2006 - 2010);
3. Water en groen:
 - het creëren van voldoende waterberging;
4. Milieu in ruimtelijke plannen:
 - nastreven milieuambities op basis van uitgangspunten MIRUP¹;
5. Duurzaam bouwen en energie:
 - gebruik klimaatscan voor input acties en activiteiten;
6. Duurzaam bouwen en energie:
 - Duurzaam Bouwen maakt onderdeel uit van bouwplannen.

De eerste vier punten zijn doelstellingen voor de gemeente zelf. Daarnaast worden duurzaam bouwen en de klimaatscan meegenomen in het ontwerp voor de woonwijk Eikelenburg. Het aspect waterberging komt verder aan de orde in de waterparagraaf. Verder is het Plan voor de woonwijk Eikelenburg in lijn met het Milieubeleidsplan. Overigens voorziet het plan voor de woonwijk Eikelenburg in een aantal van deze doelstellingen door bijvoorbeeld in de nieuwe wijk veel groen te creëren.

Tevens wil de gemeente kansen die zich voordoen om een bijdrage te leveren aan een duurzame ontwikkeling van Rijswijk optimaal benutten. Het gaat hierbij met name om het inbrengen van milieuaspecten zoals duurzaam bouwen en energiebesparing in ruimtelijke planvorming. Op dit moment wordt een energievisie gemaakt, waarbij onderzocht wordt welk(e) duurzame energieconcept(en) het meest geschikt is/zijn voor de woninglocatie Eikelenburg. In de planvorming dient men rekening te houden met de ruimtelijke reserveringen die nodig zijn voor de duurzame energie mogelijkheden.

4.4.6 Duurzaam bouwen, plan van aanpak 2006

Het kader van duurzaam bouwen in de gemeente Rijswijk is in het milieubeleidsplan 2006-2010 gesteld dat het duurzaam bouwen beleid wordt geactualiseerd. Uitgangspunt is dat het vernieuwde beleid aansluit bij het rijksbeleid en de regio.

Duurzaam bouwen heeft ook raakvlakken met overig gemeentelijk beleid zoals: het groenbeleidsplan, het verkeer- en vervoersplan, het rioleringsplan, interne milieuzorg en de milieuparagraaf in het bestemmingsplan. In de jaren negentig is Rijswijk gestart met duurzaam bouwen beleid. Het document was vooral gericht op nieuwbouwwoningen, waarbij de ontwikkeling van Ypenburg een grote rol speelde. In 2001 is het beleid vernieuwd in de vorm van een plan van aanpak en vastgesteld door de raad. Gezien de landelijke en regionale ontwikkelingen rond dit thema is ervoor gekozen om het plan van aanpak in 2006 te actualiseren. Dit plan van aanpak kan bij eerder genoemde beleidstaken dienen als leidraad, als hulpmiddel of als extra informatie.

¹ De handreiking Milieu in ruimtelijke plannen (MIRUP) biedt een structuur voor een traject van duurzame ruimtelijke planvorming waarbij alle stappen gezamenlijk door de betrokken disciplines worden doorlopen.

Ambitieniveau duurzaam bouwen

De gemeente Rijswijk ziet duurzaam bouwen breder dan alleen de bouwmaterialen genoemd in het Nationaal pakket woningbouw. Het stedenbouwkundig niveau, de utiliteitsbouw, de renovatiefase en de sloopfase worden ook in het gemeentelijke beleid opgenomen.

De gemeente wil met dit plan van aanpak een situatie creëren waarin duurzaam bouwen standaard meegenomen wordt. Dit houdt in dat gedurende het gehele bouwproces aandacht is voor duurzaam bouwen. Zowel tijdens de planvorming op stedenbouwkundig niveau, de inrichting van de woonomgeving, woningbouw en utiliteitsbouw, renovatie en beheer op gebouwniveau en de sloopfase.

Het plan voor de woonwijk Eikelenburg houdt hier rekening mee. Zo wil men de energielasten voor de bewoners van de wijk zo laag mogelijk houden. Daarom streven partijen ernaar woningen en woonomgevingen te ontwikkelen waarbij besparen van en duurzaam opwekken van energie centraal staan. Bij het ontwikkelen van de woningen is de Trias Energetica leidend met de volgende uitgangspunten:

1. Vraag beperken;
2. Inzet van duurzame energie;
3. Zo min mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen.

Daarnaast heeft de gemeente Rijswijk ambities opgesteld voor nieuwbouwplannen.

EPC en EPL

Het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en het Energie Prestatie op Locatie (EPL) zijn normen opgesteld door de rijksoverheid voor nieuw te bouwen woningen of woningbouwlocaties. Voor de EPC geldt dat 0 een energie neutrale woning is, hierbij wordt evenveel energie gebruikt als opgewekt wordt. De wettelijke norm voor het EPC is op 1 januari 2006 verlaagd van 1,0 naar 0,8. De norm voor EPL geldt voor de gehele woningbouwlocatie, hierbij wordt gewerkt met cijfers van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een co2 neutrale wijk. Ook deze norm is op 1 januari 2006 strenger geworden van 6,0 naar 6,6. De gemeente Rijswijk heeft deze norm voor haar grondgebied verhoogd naar 7,0 voor nieuwbouwlocaties. Deze norm correspondeert met een voorlopig klimaatbeleid volgens Senter-Novem. Daarnaast wil de gemeente dat bij de bouw van meer dan 250 woningen een energievisie wordt opgesteld.

In het stedenbouwkundig plan voor de woonwijk Eikelenburg staat dat de te bouwen woningen in Eikelenburg zullen in de lijn der verwachting voldoen aan de wettelijke EPC norm van 0,6. Hierbij wordt gestreefd naar een EPC waarde van 10% onder wettelijk minimum zoals in plan van aanpak duurzaam bouwen benoemd. Dit wordt beoogd door duurzame woonconcepten te ontwikkelen die onder de wettelijke norm vallen. Optimalisatie van integrale keuze is daarbij wenselijker dan maximalisatie. Het gaat daarbij niet alleen om bouwfysische maatregelen (isoleren, U-glas/U-raam en kierdichtheid), maar ook om keuzen ten aanzien van ventilatie en duurzame opwekking.

GPR gebouw

De GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om in duurzaamheidprestaties (bv energie, materialen, afval, water en gezondheid) en in kwaliteitprestaties (bv toegankelijkheid, flexibiliteit, toekomstwaarde en sociale veiligheid). Met het GPR rekeninstrument kunnen nog beter en vooral eenvoudiger duurzaam bouwen prestatie-eisen worden bepaald, omdat de gegevens in het instrument gebaseerd zijn op de zogenaamde LCA (levenscyclus analyse). Het instrument daagt ontwerpers uit om te presteren op de verschillende thema's. Ook kunnen ontwerpen ten aanzien van duurzaamheid eenvoudig vergeleken worden met elkaar. De norm van de gemeente Rijswijk is om gemiddeld minimaal een 7 te scoren op alle thema's van het GPR gebouw.

4.4.7 “BomenNatuurRecreatie” Groenbeleidsplan 2010-2020

Het doel van het Groenbeleidsplan is het ontwikkelen en in stand houden van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige groenstructuur. Het Groenbeleidsplan geldt als toetsingskader en input voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van Eikelenburg. In het groenstructuurplan wordt ingezet op de ontwikkeling van vier groen-recreatieve verbindingen tussen de Landgoederenzone en de Stadsparkzone, de twee belangrijkste groengebieden in de gemeente.



Het groenbeleidsplan is opgebouwd vanuit drie belangrijke groenthema's die alle drie een aannemelijk belang hebben in de groenstructuur van Rijswijk:

- Bomen;
- Natuur;
- Recreatie.

Het document is zo opgebouwd dat binnen de kaders van de wetgeving is aangegeven welke beleidskeuzes voor de thema's zijn gemaakt.

Beleidskeuzes per thema:

Beleidspeerpunten Bomen	Beleidspeerpunten Natuur	Beleidspeerpunten Recreatie
Eén boom per inwoner	Inrichting en beheer van de natuurverbindingzones afstemmen op de doelsoorten	77m ² groen per woning op 500 meter (ook bij stadsvernieuwing en stadsuitbreiding)
Elke straat heeft straatbomen	Goede zonering aanbrengen in landgoederenzone en stadsparkzone	Behoud en ontwikkeling recreatieve kwaliteiten van landgoederenzone en stadsparkzone
Doorlopende bomenrijen	Barrières in gebieden en verbindingen opheffen	Behoud en ontwikkeling van recreatieve waarde
Speciale aandacht voor markante lanen	Rekening houden met gebiedskarakteristieken en planten en dieren	Verhoging van belevingswaarde en sierwaarde
De juiste boom op de juiste plaats	Natuurwaarden en natuurbeleving in wijken vergroten	Ontwikkelen van vier aantrekkelijke groene routes tussen landgoederenzone en stadsparkzone
Grotere diversiteit in groeifasen ontwikkelen	Groene daken en gevels op bedrijventerreinen stimuleren	Vergroting recreatieve betekenis van volkstuinencomplexen
Grotere diversiteit in groeifasen ontwikkelen	Natuurbewustzijn inwoners vergroten	Vergroening van bedrijventerreinen
Diversiteit in soort, kleur en vorm, maar uniformiteit per laan		De mogelijkheden voor natuurlijk spelen vergroten
Bescherming en behoud monumentale bomen		Burgerparticipatie en bedrijfsparticipatie in het groen stimuleren

Natuur

In het groenbeleidsplan is een paragraaf natuur en natuurstructuur opgenomen welke ingaat op de gemeentelijke hoofdstructuur betreffende natuurwaarden en de keuzes die de gemeente betreffende die natuur maakt voor onderhoud, gebruik en inrichting. De gemeente heeft daarvoor onderzoek gedaan zodat in beeld is welke flora en fauna in de gemeente en directe omgeving aanwezig is. De keuzes die op basis hiervan zijn gemaakt zijn weer-gegeven in een kaart met de "Hoofd natuurstructuur" figuur 20 en "Verbindingen met de omgeving" figuur 21.



figuur 20: Hoofd natuurstructuur.

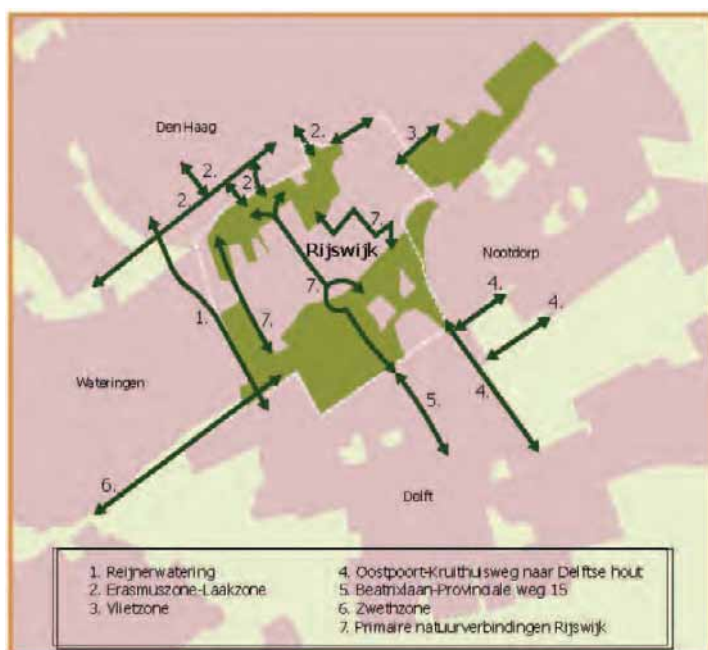
De gemeente heeft verschillende gebieden en verbindingzones aangewezen om een duurzame natuurstructuur met soortenuitwisseling teweeg te kunnen brengen. De verbindingen worden onderscheiden in Primaire verbindingen en Nevenverbindingen.

Aan de oostrand van Eikelenburg (betreffende voorliggend bestemmingsplan) is een primaire verbindingzone geadresseerd die bijdraagt aan ontwikkeling, versterking en bescherming van de natuurstructuur van Rijswijk. Deze verbindingzone loopt parallel aan de Mgr. Bekkerslaan en verbindt de zuidelijker gelegen groengebieden via de Schaapweg met de noordelijker gelegen groenzone in Rijswijk. De verbinding betreft een natte en droge verbinding. De inrichtingsvoorschriften uit het groenbeleidsplan die daar bij horen zijn als volgt te kenmerken:

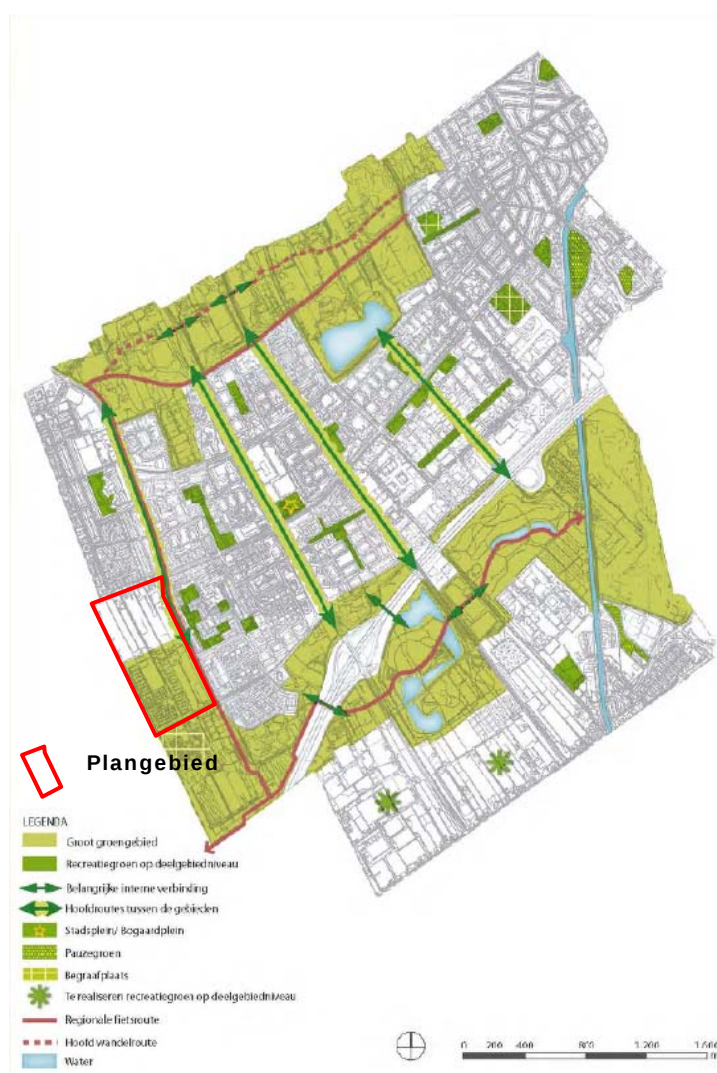
- Tenminste 20 meter breed;
- Beplanting bestaat uit bosjes met boomgroepen, aan beide zijden een ruigte, bloemrijk gras;
- Natuurvriendelijke oever.

Verder is er aan de westzijde van het plangebied een verbindingzone naar de regio geprojecteerd. Deze verbindingzone loopt gelijk aan de Reijnerwatering, welke de westelijke grens van het plangebied vormt.

Bij de planuitwerking van Eikelenburg is rekening gehouden met deze verbindingzones. Het overige groen in de wijken zal vanuit de natuurstructuur (op termijn) met natuurwaarden worden gevoed.



figuur 21: Verbindingen met de omgeving (nr. 1 is Reijnerwatering).



figuur 22: Hoofd natuurstructuur.

Recreatie

Het Rijswijkse groen is zeer divers en varieert van kleine plantsoentjes op de hoek van de straat tot grote groengebieden op fietsafstand. De omvang en het uiterlijk van dat groen bepalen de recreatieve mogelijkheden. Groen in de directe woonomgeving stimuleert de mensen om naar buiten te gaan en schept een aangenaam leefklimaat en een gezond werkklimaat.

Door buurtgroen en wijkparken met groene wandel- en fietspaden onderling te verbinden, ontstaat een aantrekkelijk recreatief groen netwerk door de stad. Een duurzame recreatiestructuur ontstaat door de kansen voor recreatie en de belangen van bomen en natuur goed op elkaar af te stemmen. Door uitbouw van aanwezige kenmerken en kwaliteiten kan de recreatieve waarde van de verschillende groen- en parkgebieden aanzienlijk worden vergroot.

Eén van de vier recreatieve hoofdverbindingroutes in de gemeente die de verschillende recreatiegebieden met elkaar verbinden loopt langs het plangebied: via de Mgr. Bekkerslaan en de Schaapsweg. Deze verbinding is gecombineerd met een natuurverbindingzone. Het is van belang dat er een brede zone wordt benut om zowel de recreatieve- als de natuurlijke waarden goed tot uiting te laten komen.

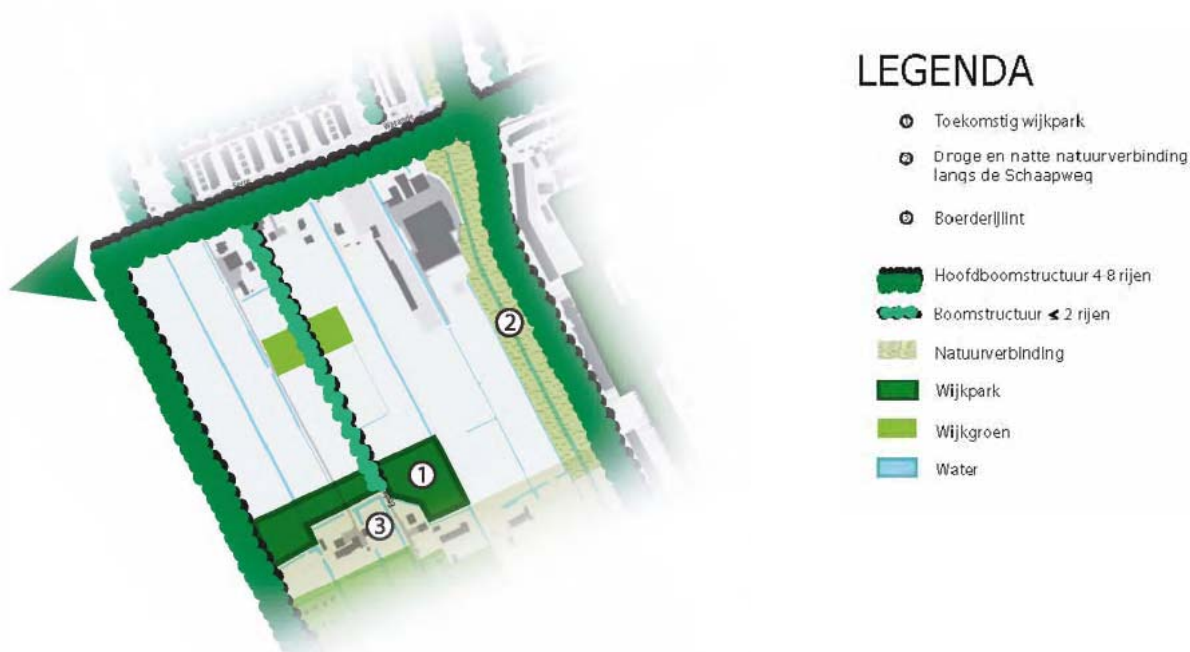
Deelgebied O, Eikelenburg Noord

In de visie van het groenbeleidsplan zijn de beleidsspeerpunten voor bomen, natuur en recreatie aangegeven. Die beleidsspeerpunten hebben betrekking op al het groen in de stad. De beleidsspeerpunten zijn uitgewerkt naar deelgebieden. Rijswijk is opgedeeld in 16 deelgebieden, waarbij onderscheid is gemaakt op basis van de kenmerken van de wijken (bouwstijlen), begrenzing door wegen en logische eenheden. Per deelgebied is de gewenste situatie in een streefbeeld omschreven. Verder zijn kansen en aandachtspunten opgenomen.

In het plangebied is de ontwikkeling van een woningbouwlocatie gesitueerd. Deze locatie valt binnen plangebied O, Eikelenburg Noord.

De woonwijk Eikelenburg zal in de 'tuinstad' sfeer worden gebouwd. Het boerderijlint zal aanwezig blijven en de Endehoekseweg zal blijven fungeren als centrale as als fiets- en wandelverbinding. In de woonwijk zullen boomsoorten worden toegepast die passen bij de historie van de omgeving zoals peren- en appelbomen en langs de lanen eiken en elzen.

Sterke punten	Zwakke punten
De groene zone langs de Mgr. Bekkerslaan is breed.	De inrichting en beheer van de brede groene zone langs de Mgr. Bekkerslaan komen niet overeen met eisen die de hier groeiende doelsoorten stellen.
De Mgr. Bekkerslaan kent een aantal doorlopende bomenrijen.	De Mgr. Bekkerslaan kent slechts twee doorlopende bomenrijen in plaats van de gewenste vier. De Sir Winston Churchillaan en de Reijnerwatering kennen nog geen doorlopende bomenrijen.



figuur 23: Deelplan O, Eikelenburg-Noord.



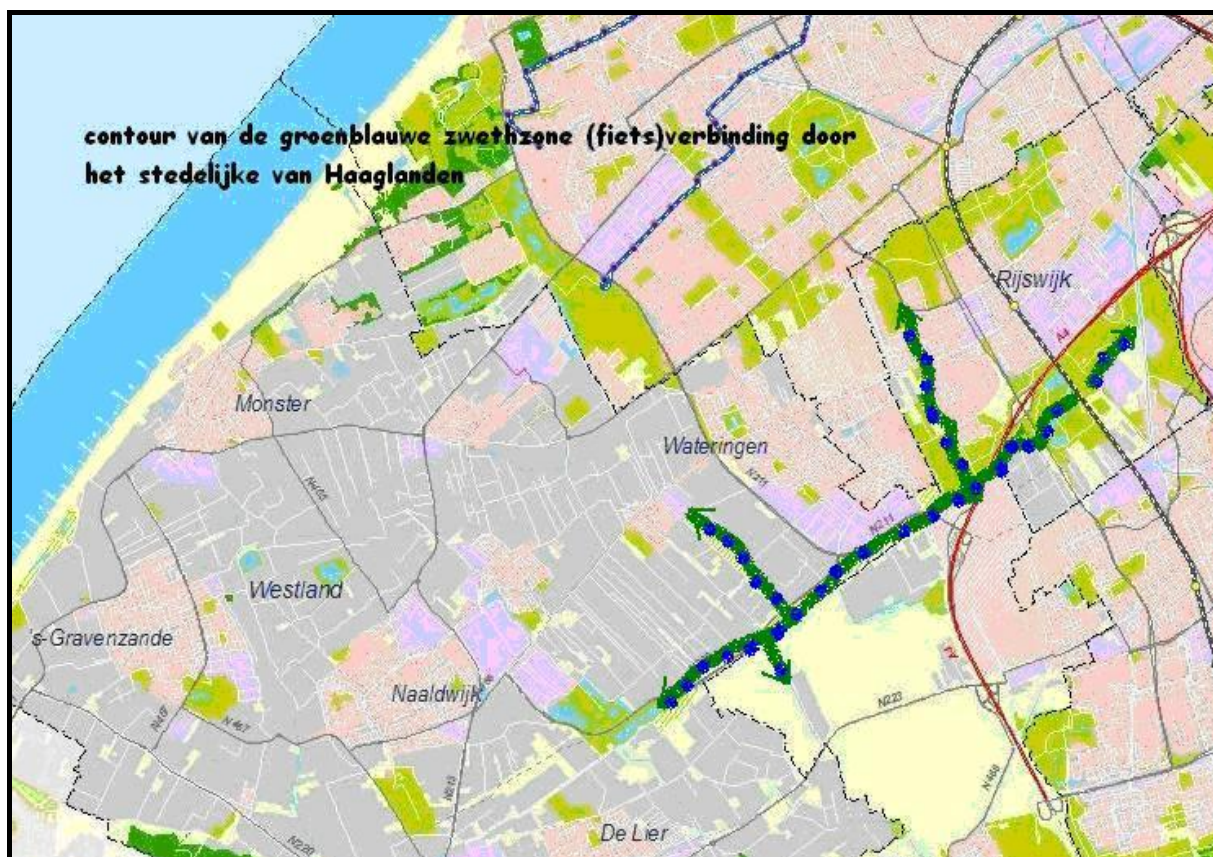
Kansen en aandachtspunten bij ontwerp voortkomend uit het gemeentelijk beleid:

Bomen	Natuur	Recreatie
Door de karakteristieke bomenrijen langs de watergangen te behouden en te ontwikkelen ontstaat een duurzame bomenstructuur	Stedenbouwkundige plannen en nieuwbouw worden afgestemd op bestaande waardevolle beplanting	Om de herkenbaarheid van het boerderijlint te bewaren en de sfeer en het karakter van deze waardevolle elementen te bewaren wordt rond de boerderijen een strook van gemiddeld 25-30 meter breed vrijgehouden
Langs de ontsluitingswegen worden bomen van de 1e grootte aangeplant, langs de wijkstraten komen bomen van de 2e grootte	Door de breedte van de groenverbinding langs de Mgr. Bekkerslaan te behouden en de inrichting en het beheer af te stemmen op de eisen die de doelsoorten stellen, ontstaat een goed functionerende verbinding. Dit betekent een omvorming naar bloemrijk gras, ruigte en natuurvriendelijke oevers	Om een goede balans tussen rood en groen in de wijk te verwezenlijken, wordt een groennorm gehanteerd van 77 m ² per woning (op minder dan 500 meter afstand)
De hoofd bomenstructuur wordt versterkt door bomen te vullen langs de Mgr. Bekkerslaan, Sir Winston Churchilllaan en de Reijnerwatering	De extra waterberging die bij herontwikkeling vaak aan de orde is, is een kans om natuur- en beleevingswaarde te vergroten door realisatie van natuur-vriendelijke oevers. Door bij bestaande watergangen een deel van de oevers naar natuur-vriendelijke oevers om te vormen wordt de natuur- en beleevings-waarde vergroot. In totaal wordt gestreefd naar minimaal 10% natuurvriendelijke oevers	Door een fiets-/ wandelverbinding via de Mgr. Bekkerslaan te realiseren ontstaat een aantrekkelijke verbinding met de stadsparkzone en uiteindelijk de Zwethzone
		Er wordt een verbinding tussen Eikelenburg-Noord en het zuiden van het plangebied, richting de stadsparkzone, via de Endehoekseweg gemaakt.

4.4.8 Zwethzone

De Zwethzone is een groene ader van 78 ha in het verstedelijkte gebied van Haaglanden, die wordt gerealiseerd door aanleg van: ontbrekende stukjes fiets- en wandelpaden; bruggen tussen intergemeentelijke paden; groen en water. Daarmee is de Zwethzone enerzijds de verbinding tussen de Vliet bij Rijswijk en het recreatiegebied de Wollebrand in Naaldwijk én anderzijds een verbinding tussen de stedelijke gebieden van Rijswijk, Den Haag (Wateringse Veld), Delft, Midden-Delfland en Westland. Het plan bestaat uit een aantal deelplannen, de 'recreatieve fietsverbinding' is de fysieke lijn die alle deelplannen straks verbindt.

Onder voorzitterschap van het Stadsgewest Haaglanden werken genoemde gemeenten samen aan dit groenblauwe plan. Vanaf 2008 starten de gemeenten Westland, Rijswijk en Midden-Delfland met uitvoering van onderdelen van het Zwethzone. De uitvoering van het moet eind 2010 gereed zijn.



figuur 24: Zwethzone regio Haaglanden.

Wat is de opgave van Rijswijk?

Op het grondgebied van Rijswijk zullen twee Zwethzone delen tot stand komen. Dat zijn:

- Deelgebied 4: Ecozone Rijswijk, de verbinding tussen de Hoekpolder en de Landgoederenzone;
- Deelgebied 7: Sion de verbinding vanaf de kruising Zweth/A4 door het Wilhelminapark en Elsenburgerbos naar de Vliet.

Eind 2007 is gestart met de uitwerking van de Rijswijkse opgave, het blijkt om maatwerk te gaan, vandaar dat alle lijnen op de kaart als indicatief moeten worden beschouwd. Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is alleen deelgebied 4; Ecozone Rijswijk van belang. Deelgebied 7 wordt in dit bestemmingsplan dan ook verder niet behandeld.

Deelgebied 4: Ecozone Rijswijk

De hoofdrichtingsopgave voor dit deelgebied ligt in het versterken van de recreatieve verbinding met de landgoederenzone, die in het noorden van de gemeente Rijswijk ligt. Om dat te bewerkstelligen wordt enerzijds een herkenbaar tweerichting fietsverbinding tussen de Zweth en de Landgoederenzone en anderzijds tussen de Zweth en deelgebied 7 gerealiseerd. Daarvoor worden de ontbrekende schakels in de fietsverbinding aangelegd

en wordt als verbinding naar deelgebied 7 een fietspad ten noorden van de A4 aangelegd (dat is een alternatief fietstracé voor de huidige fietsonderdoorgang onder de A4 die vaak als onveilig wordt ervaren). De aanleg van dit fietspad is eind 2008 gestart.

Als intergemeentelijke verbinding zal vanaf de hoekpolder een fietsbrug over de Zweth naar de gemeente Midden-Delfland worden gerealiseerd. Die brug komt in het verlengde van de verbinding naar Landgoederenzone. Over de exacte locatie van deze brugverbinding is met belanghebbenden intensief onderhandeld.

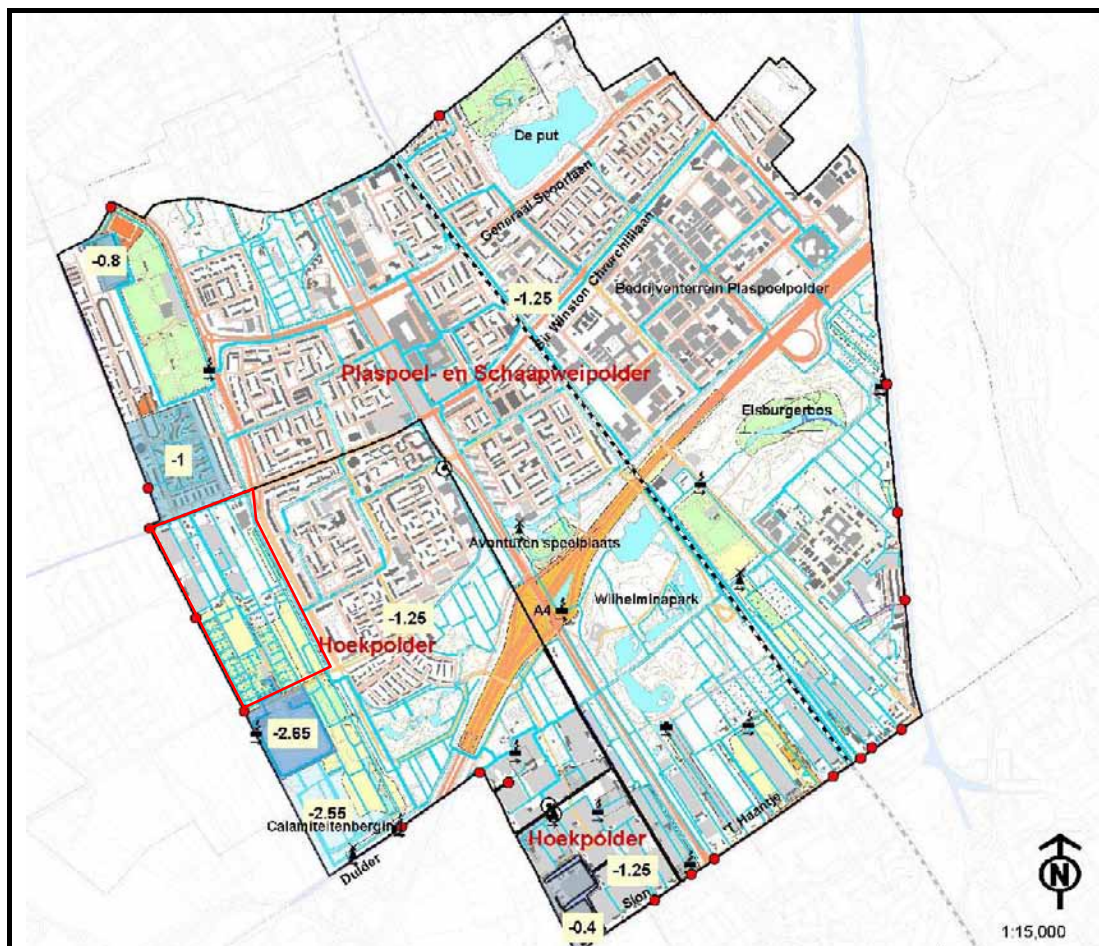
De piekberging die door het Hoogheemraadschap in de hoekpolder is gerealiseerd maakt geen onderdeel uit van het Zwethzone, maar zal er straks natuurlijk wel één functioneel geheel mee vormen.



figuur 25: Deelgebied 4 en 7, gebiedskaart.

4.4.9 Waterplan 2008 - 2015

Het Waterplan van de gemeente Rijswijk, van 30 juli 2008, is opgesteld door DHV in opdracht van de gemeente Rijswijk in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Waterplan geeft voor verschillende gebieden binnen de gemeente een uitleg over het watersysteem, de knelpunten, de ontwikkelingen en het streefbeeld voor de toekomst. Eikelenburg ligt binnen het gebied Hoekpolder (zie figuur 26).



figuur 26: Peilgebieden van Plaspoel- en Schaapweipolder en Hoekpolder en locatie inlaten (rode stippen).

Het watersysteem van de Plaspoel- en Schaapweipolder en Hoekpolder

De Plaspoel- en Schaapweipolder en de Hoekpolder vormen waterhuishoudkundig gezien een eenheid. De Hoekpolder heeft een oppervlakte van 254 ha en de Plaspoel- en Schaapweipolder ca. 755 ha. Het oppervlak aan open water in beide polders bedraagt in totaal ruim 51 ha. Beide polders staan in open verbinding met elkaar via drie duikers onder de Sir Winston Churchilllaan (ten noorden van de A4), een duiker onder de Prinses Beatrixlaan ten noorden van de A4 en een duiker onder de Prinses Beatrixlaan ten zuiden van de A4.

Het hoofdpeilvak (peilvak I, zie figuur 26) heeft een winterstreefpeil van NAP -1,25 m, terwijl het zomerstreefpeil NAP -1,15 m. bedraagt. Peilbeheersing vindt plaats met behulp van twee gemalen. Het ene gemaal staat aan de oostzijde van de Plaspoel- en Schaapweipolder (langs het Jaagpad) en maalt uit op de Delftsche Vliet (max. capaciteit 72 m³/min). Het andere gemaal staat aan de zuidzijde van de Hoekpolder en maalt uit op Den Dolder (max. capaciteit 28 m³/min). Beide gemalen lozen op de boezem. Aan de zuidwestzijde wordt het grondgebied van Rijswijk begrensd door de diverse boezemwateren (De Korte of Reijnerwatering en Strijp, Den Dolder, Noordhoornsche watering en Kerstanjewatering (Zie figuur 27).

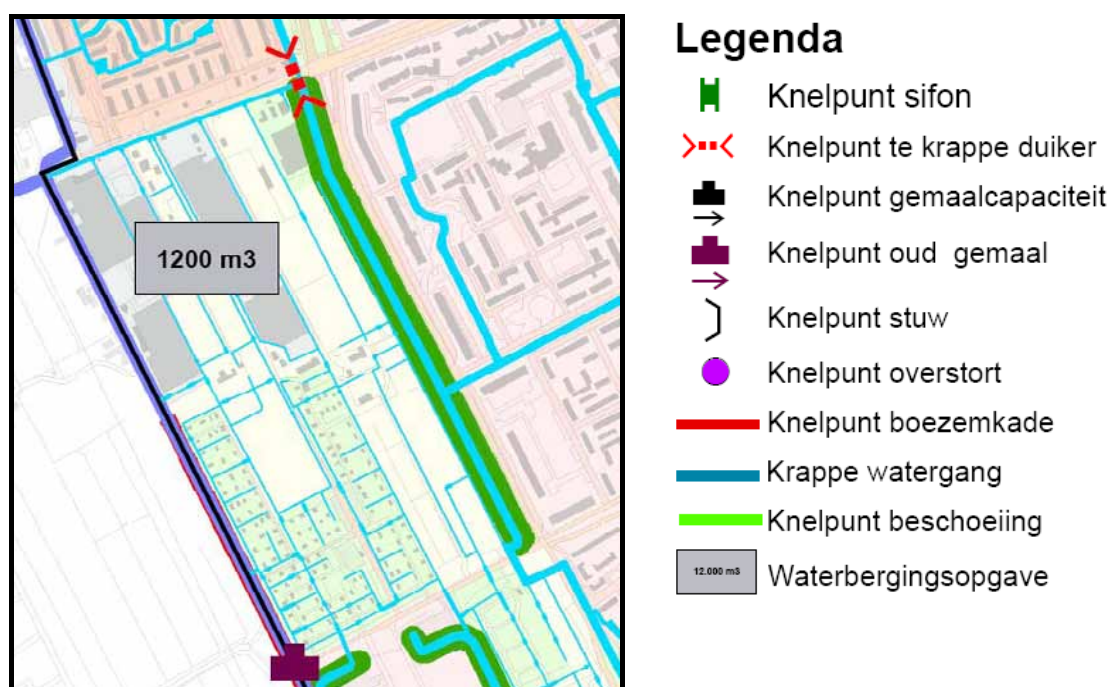
In het zuidwestelijk deel van de Hoekpolder liggen twee peilvakken (nr. II met (winter)peil NAP -2,65 m en III met peil NAP -2,55 m) met een afzonderlijke bemaling (capaciteit 7 m³/min, vijzelgemaal) nabij begraafplaats/crematorium Eikelenburg. Ook dit gemaal loost op de boezem.

In de huidige situatie bestaat er een bergingstekort in het noordelijke deel van het plangebied. Dit tekort leidt tot een waterbergingsopgave in het plangebied van 1.200 m³ (zie figuur 28).

In het plangebied bevinden zich drie inlaatpunten, waar water vanuit de aangrenzende boezemwatergang Reijnerwatering wordt aangevoerd. Waterafvoer vindt plaats richting het zuiden, waar wordt uitgemalen op boezemwatergang Den Dulder. Het noordelijke deel van het plangebied, waar de woningbouw gerealiseerd gaat worden, staat door middel van een sloten systeem in verbinding met het zuidelijke deel.

De grootste problemen in het plangebied zijn:

- Geringe drooglegging: bij de volkstuinen ten noorden van begraafplaats Eikelenburg zijn klachten over onvoldoende afwatering en drooglegging. Door een recente verhoging van de peilscheiding tussen de volkstuinen en de rest van de polder moet wateroverlast in de volkstuinen beperkt worden;
- Te kleine afvoercapaciteit duiker onder de Sir Winston Churchillaan.



figuur 27: Knapuntenkaart Watervisie.

- Autonome plannen/ontwikkelingen in en om het gebied zijn:
- Kadeverbetering Reijnerwatering;
- Vergroting afvoercapaciteit (ABC-maatregel), nieuw visvriendelijk gemaal Hoekpolder met afvoercapaciteit van 65 m³ per minuut;
- Grotere dimensionering van watergangen en duikers;
- Mogelijke stopzetting onttrekkingen DSM Delft, wat kan resulteren in hogere grondwaterstanden;
- Aanleg van een calamiteitenberging in het recreatiegebied Stadslandschappark, dat is gelegen ten zuiden van de begraafplaats Eikelenburg. Tevens wordt met de aanleg van de waterberging een waterpartij van 3.000 m³ gerealiseerd die de overlast van water ten tijde van hevige neerslag in het gebied ten noorden van de begraafplaats, het plangebied, verkleint. De calamiteitenberging krijgt een capaciteit van ca. 235.000 m³ water.

Waterkwaliteit

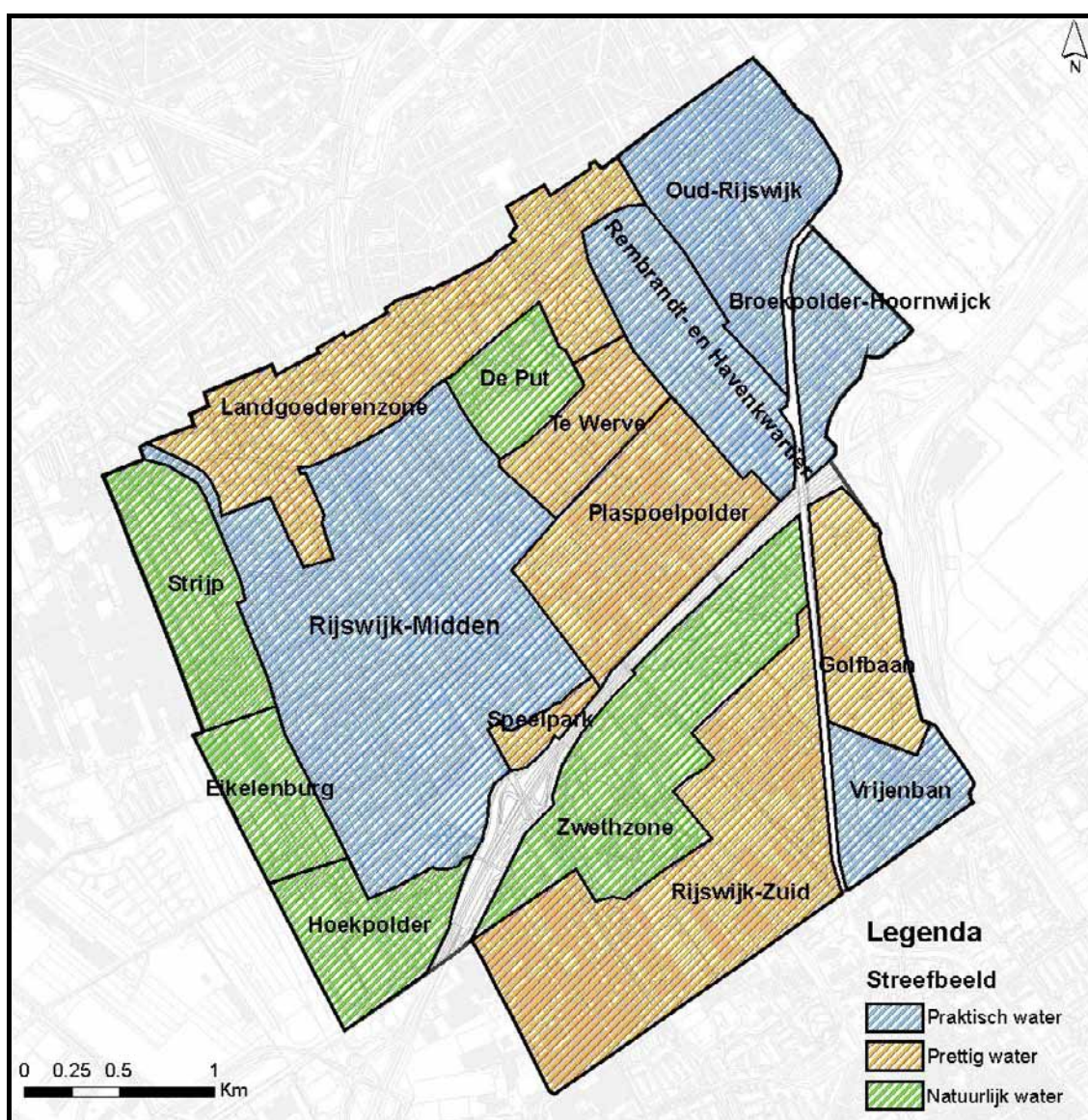
Problemen met de waterkwaliteit in het plangebied zijn:

- Waterkwaliteitsproblemen door slechte scheiding schone en vuilere waterstromen (stedelijk water komt in recreatiegebied terecht);
- Onvoldoende ecologische kwaliteit door onder andere onvoldoende natuurvriendelijke inrichting van de watergangen (oevers).

Voor de woonwijk Eikelenburg in het plangebied wil men een gescheiden stelsel aanleggen, waarbij hemelwater vanaf verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de afvalwaterriolering.

Streefbeelden per deelgebied

In het kader van Waterplan Rijswijk zijn 16 deelgebieden onderscheiden. De toekenning van de streefbeelden is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen gemeente Rijswijk en Hoogheemraadschap Delfland. Door de ligging die ecologische gezien in aanraking komt met de Zwethzone krijgt het plangebied Eikelenburg het streefbeeld 'Natuurlijk water'. De indeling is gebaseerd op de potenties van het betreffende deelgebied. Daarbij is gekeken naar bestaande plannen en toekomstige ontwikkelingen.



figuur 28: Deelgebieden met watertypering.

4.4.10 Bodemkwaliteitskaart en Bodembeheerplan

Op 18 juli 2006 zijn de Bodemkwaliteitskaart en het Bodembeheersplan vastgesteld door de gemeente Rijswijk. Beide beleidsdocumenten zijn opgesteld door Syncera in samenwerking met de gemeente. Het Bodembeheersplan beschrijft voorschriften, regels en juridische aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden bij grondverzet in de gemeente en het hergebruik hiervan.

De Bodemkwaliteitskaart beschrijft de historische en statistische informatie op basis waarvan het beheersgebied van de gemeente is ingedeeld in zones.

Het doel van de beleidsdocumenten is het volgende:

Het doel van het opstellen van de bodemkwaliteitskaart is om binnen de gemeente Rijswijk bij grondverzet op zorgvuldige wijze gebruik te kunnen blijven maken van de Vrijstellingsregeling grondverzet. Hergebruik van sterk verontreinigde grond moet voorkomen worden en de 'stand-still' van de bodemkwaliteit op de schaal van bodemkwaliteitszones gehandhaafd.

Het plangebied Eikelenburg valt binnen twee bodemkwaliteitszones, te weten zone 14 en 15. Hieronder staat een beschrijving van de beide zones:

14. Lint west

Deze conceptzone omvat lintbebouwing en kassen. Deze oude bebouwingen zijn als geheel verdacht van bodemverontreiniging en worden naar verwachting getypeerd door een aaneenschakeling van diffuse verontreinigingen. De zone is tevens verdacht voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Dit kan geleid hebben tot een hoge(re) EOX-waarde.

15. Buiten zuid

Deze conceptzone omvat recreatiegebieden/ (sport)parken en een volkstuinencomplex. Er heeft geen ophoging plaatsgevonden. De zone is niet verdacht voor bodemverontreiniging.

De bijgaande kaart (figuur 29) geeft duidelijk de tweedeling weer in het landgebruik van het plangebied, waarin het noordelijke deel (nog) wordt aangemerkt als kassengebied (oranje) en het zuidelijke deel wordt aangemerkt als volkstuincomplex (lichtblauw).



figuur 29: Landgebruik Eikelenburg, Rijswijk. Bodemkwaliteitskaart.

4.4.11 Monumenten- en Archeologiebeleid gemeente Rijswijk 2005-2009

In de nota Monumenten- en Archeologiebeleid gemeente Rijswijk 2005-2009 heeft Eikelenburg de aanduiding 'terrein van hoge archeologische waarden'. Archeologisch (veld)onderzoek moet plaatsvinden voordat bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden. Afhankelijk van de resultaten van het archeologisch onderzoek is een omgevingsvergunning vereist voor (een deel) van het plangebied en/of dubbelbestemming met waarde archeologie. Het beleid is gericht op het behoud van archeologische waarden in situ. In het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de cultuurhistorische waarden als de uitpaden, kades en beeldbepalende panden en objecten. Voor een deel heeft het archeologisch onderzoek al plaats gevonden. Hierover vindt u meer in paragraaf 5.8.

5 OMGEVINGSASPECTEN

Omgevingsaspecten zijn aspecten uit lucht, water, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

5.1 Flora en fauna

Om te achterhalen wat de invloed van het bouwplan Eikelenburg is op de flora en fauna van de locatie en de omgeving, is door Witteveen+Bos een bureaustudie uitgevoerd (Grip op Locatie Plus Rijswijk Eikelenburg, zie bijlage 1). In deze notitie wordt enerzijds aandacht besteed aan gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet '98) en Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Anderzijds wordt aandacht besteed aan soortenbescherming: Flora- en faunawet (Ffw) en RL-soorten (RL-soorten).

5.1.1 Gebiedsbescherming

In de omgeving van de planlocatie liggen de volgende beschermde natuurgebieden:

- Op 5,5 km afstand: Natura 2000-gebied 'Solleveld en Kapittelduinen';
- Op 6 km afstand: Natura 2000-gebied 'Westduinpark en Wapendal';
- Op 2 km afstand: EHS-terrein 'Huis te Werve';
- Op 1,5 km afstand: EHS-terrein 'Hoekpolder'.

Door de tussenliggende bebouwing en infrastructuur heeft de geplande ontwikkeling geen invloed op de Natura 2000-gebieden en de EHS-terreinen.

5.1.2 Soortenbescherming

Op basis van de openbaar beschikbare kilometerhokgegevens van het Natuurloket, de verspreidingsgegevens van RAVON (reptielen, amfibieën en vissen) en enkele literatuurbronnen is in de bureaustudie onderzocht of wettelijk beschermde flora en fauna aanwezig zijn c.q. vrijwel met zekerheid kunnen worden verwacht. Conclusies van deze analyse zijn overgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 3: Overzicht van de mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied.

soortgroep	beschermde soorten in het plangebied aanwezig?	kans op overtreding verboden Ffw?	gevolgen	onthefing aanvragen
vaatplanten	In het plangebied komen geen beschermde vaatplanten voor	nee	geen	nee
zoogdieren	In het plangebied komen mogelijk licht beschermde zoogdiersoorten (tabel 1-soort) voor als konijn, wezel, verschillende muizensoorten en egel	in het kader van ruimtelijke ontwikkeling is voor tabel 1-soorten een vrijstelling geldig op de verboden van de Ffw	geen	nee

vleermuizen	Het plangebied maakt mogelijk deel uit van de migratieroutes en het foerageergebied van vleermuizen. Mogelijk bevat het plangebied verblijfplaatsen voor vleermuizen.	Ja, wanneer bomen worden gekapt of objecten worden gesloopt kunnen verblijfplaatsen of foerageergebied of migratieroutes van vleermuizen permanent worden verstoord. Tevens kan de toename in licht tijdens de gebruiksfase tot de verstoring van migratieroutes en foerageergebied leiden.	Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen is noodzakelijk om het belang van het plangebied ten aanzien van verblijfplaatsen en als foerageergebied en migratieroute van vleermuizen vast te stellen.	Nee, mits volgens een goedgekeurde gedragscode en werkprotocol wordt gewerkt, hoeft men geen ontheffing ingevolge Ffw aan te vragen. Anders wel.
vogels	In het plangebied kunnen algemene broedvogels van de stad voorkomen In het plangebied kunnen zich vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels bevinden	Ja, als er broedende vogels aanwezig zijn Ja, indien vaste verblijfplaatsen door sloop of kap verdwijnen	Werken buiten broedseizoen Indien aangetroffen, naast kapvergunning een ontheffing aanvragen. Tevens wachten met de kap van bomen in de buurt	Aanvragen ontheffing niet mogelijk (zie hieronder)
Reptielen	In het plangebied komen geen beschermde reptielen voor	nee	geen	nee
amfibieën	In het plangebied komen mogelijk licht beschermde amfibieën voor	nee, in het kader van ruimtelijke ontwikkeling is voor tabel 1-soorten een vrijstelling geldig op de verboden van de Ffw	geen	nee
vissen	In het plangebied komt de zwaarder beschermde kleine modderkruiper voor.	ja	nader onderzoek naar de kleine modderkruiper.	nee, mits volgens een goedgekeurde gedragscode en werkprotocol wordt gewerkt hoeft men geen ontheffing ingevolge de Ffw aan te vragen. Anders wel
insecten	In het plangebied komen geen beschermde insecten voor	nee	geen	nee
Overige ongewervelden	In het plangebied komen geen beschermde overige ongewervelden voor	nee	geen	nee

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er nader onderzoek plaats moest vinden naar het voorkomen van de kleine modderkruiper en de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en de conclusies daarvan vindt u in paragraaf 5.1.3. Tevens wordt aangeraden om buiten het broedseizoen van vogels bouwrijpmaak werkzaamheden uit te voeren om zodoende broedende vogels niet te storen, zoals in de tabel is aangegeven is een aanvraag van ontheffing hiervoor niet mogelijk.

5.1.3 Inventarisatie vleermuizen en beschermde vissen

Op basis van de resultaten uit het bureauonderzoek is een inventarisatie gedaan naar de aanwezigheid van de diverse te verwachten flora en fauna in het plangebied. De onderzoeksbrief met daarin de volledige beschrijving van de resultaten is te vinden in bijlage 3.

Vleermuizen

Ten behoeve van het onderzoek naar vleermuizen is het plangebied onderzocht op geschiktheid voor en de aanwezigheid van balts- en paarverblijven, winterverblijven en zomer- en kraamverblijven.

In het vroege najaar van 2009 en de winter, lente en zomer van 2010 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen conform het Vleermuisprotocol van het Netwerk Groene bureaus d.d. 02-04-2009. Hierbij zijn verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes in kaart gebracht. Alle inventarisaties zijn uitgevoerd met behulp van zogenaamde bad-detectors. Deze zetten het voor de mens onhoorbare ultrasone geluid dat vleermuizen ten behoeve van navigatie uitstoten om in voor de mens hoorbare geluiden.

Van zowel de rosse vleermuis als ruige dwergvleermuis is een foeragerend exemplaar binnen het plangebied aangetroffen. Bovendien is een langsvliegende watervleermuis waargenomen over de watergang ten zuiden van het plangebied (Reijnerwateringkade). Aangezien het in alle gevallen een enkel exemplaar betreft, wordt niet verwacht dat het plangebied essentieel leefgebied voor deze soorten vormt. Van de gewone dwergvleermuis zijn echter baltsverblijven, vliegroutes en foerageergebieden in het plangebied aangetroffen. In een boerderij, grenzend aan het plangebied bevindt zich vermoedelijk een winterverblijfplaats van deze soort. Het lijkt dat het plangebied een belangrijk leefgebied vormt voor deze soort.

Beschermde vissen

Ten behoeve van het onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde vissen (modderkruipers) in het plangebied zijn op 27 april en 1 juni 2010 de watergangen in het plangebied met behulp van een groot fijnmazig schep-net onderzocht. Hiertoe is gemiddeld elke 50 meter watergang over een lengte van 5 meter intensief bemonsterd. Hierbij is tevens de bovenste sliblaag meegenomen.

5.1.4 Conclusie flora en fauna

Vleermuizen

Bij de inventarisatie zijn diverse vleermuizen aangetroffen. Voor vleermuizen kan geen ontheffing in het kader van de Flora en faunawet worden aangevraagd. Er zullen maatregelen moeten worden getroffen om de gevolgen van het voornemen op deze soort te mitigeren. Er zal gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode en werkprotocol voor vleermuizen.

Vissen

Binnen het plangebied is de zwaardere beschermde vissoort (tabel 2-soort) kleine modderkruiper aangetroffen. Indien er volgens een goedgekeurde gedragscode flora en fauna gewerkt wordt, hoeft men geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet aan te vragen. Bij het werken volgens de gedragscode dient onderstaande beschikbaar te zijn:

- flora- en faunaonderzoek, (zie bijlagen 1 en 3)
- verspreidingskaarten (zie bijlagen 1 en 3)
- exemplaar van het ecologisch protocol (zie bijlage 23).
- kopie van de verleende ontheffing (is niet van toepassing).

Bij het realiseren van de bouwplannen zal worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode en werkprotocol voor vissen.



5.2 Watertoets

5.2.1 Waterbeleid

Water is een zeer belangrijk element in de Nederlandse ruimtelijke ordening. Vanuit het rijk zijn kaders gesteld waaraan ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van water moeten voldoen. Deze kaders hebben betrekking op veiligheid, het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, waterkwaliteit en duurzaamheid, ook in de toekomst. Verschillende nationale beleidsplannen als het Nationaal Waterplan “Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst”, “Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)” en “Watervisie; Nederland veroveren op de toekomst” geven deze kaders aan. Het verplicht opstellen van een watertoets, waarin inzicht wordt gegeven in hoe met het beheer van water (oppervlaktewater en riolering, regenwaterafvoer, omgang met waterkwaliteit) wordt omgegaan, is één van de concrete gevolgen van dit beleid.

Naast het nationale waterbeleid is tevens door de gemeente Rijswijk een waterplan opgesteld voor de periode 2008-2015. In dit waterplan geeft de gemeente voor het plangebied onder andere de wensbeelden voor het watersysteem, de waterkwaliteit en de waterbergingsopgave.

Ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap Delfland bevoegd gezag betreffende de waterhuishouding.

5.2.2 Watertoets

De watertoets dient drie doelen:

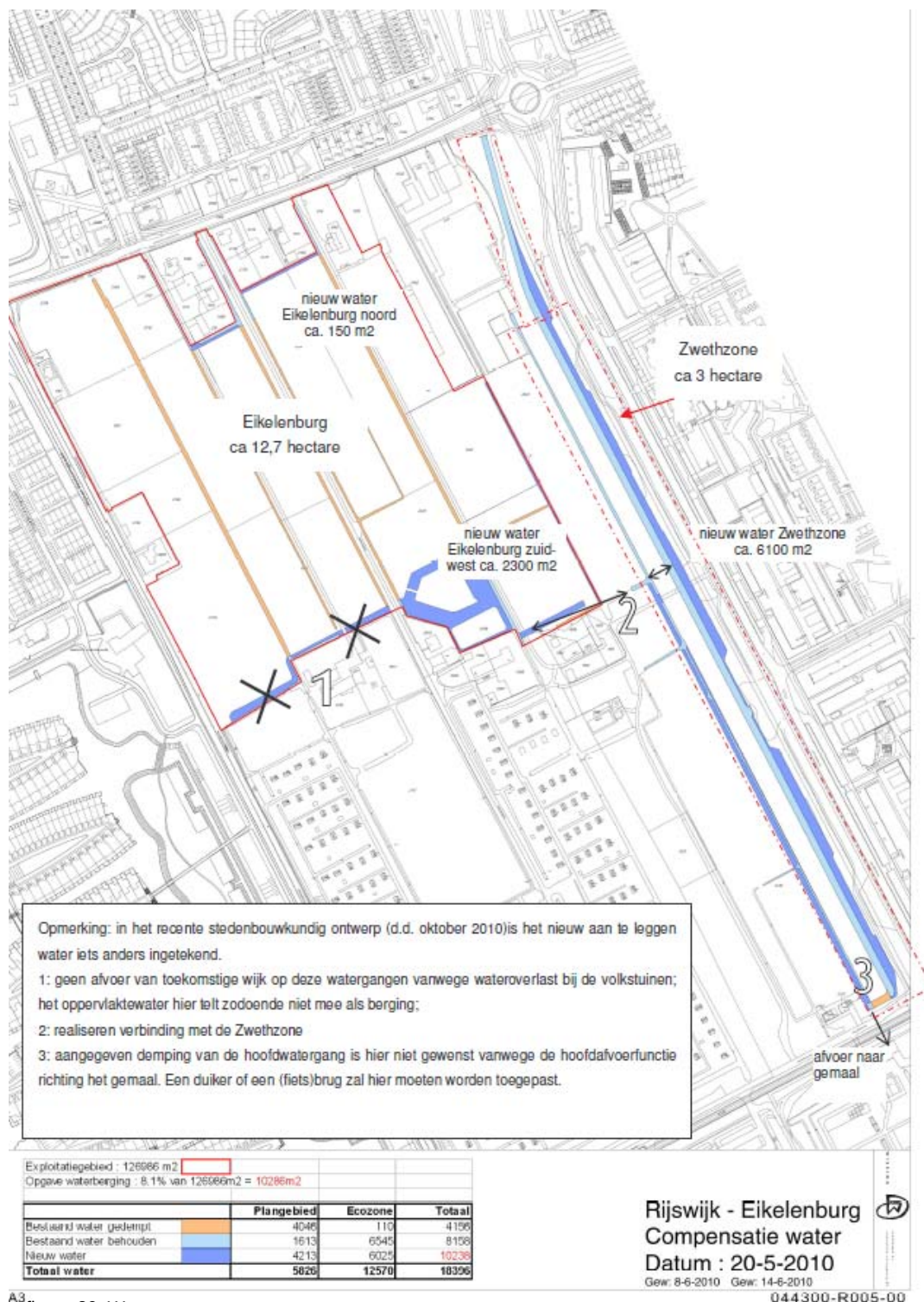
- Voorkomen dat (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het bestaande watersysteem;
- Indien (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen toch negatieve effecten op het watersysteem hebben, dan kunnen de noodzakelijke mitigerende (binnen het plangebied) en/ of compenserende maatregelen (buiten het plangebied) direct bij de planvorming worden meegenomen. Mitigerende maatregelen hebben de voorkeur boven compenserende maatregelen;
- Onderdeel van de watertoets vormt het overleg met de gezaghebbend waterbeheerder. Dit overleg geeft de mogelijkheid om bestaande waterknelpunten op te lossen bij het realiseren van de nieuwe plannen en voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

In deze paragraaf zijn de conclusies uit de opgestelde waterparagraaf opgenomen. Voor het volledige document verwijzen we u naar bijlage 4.

Oppervlaktewater

Het plangebied Rijswijk Eikelenburg omvat circa 12,7 hectare en zal worden ontwikkeld tot woongebied. Hoogheemraadschap van Delfland stelt dat voor de ontwikkeling van het gebied 325 m³/hectare waterberging aanwezig moet zijn. Tevens is ter plaatse van het plangebied een historische wateropgave voor 1.200 m³ water aanwezig. De waterberging wordt vooral gezocht in de Zwethzone. Deze zone is circa 3 ha groot. Dat betekent dat er ongeveer 6.305 m³ waterberging nodig is (Eikelenburg, Zwethzone en historische wateropgave). Het precieze oppervlak is mede afhankelijk van bijvoorbeeld de toegestane peilstijging in het plangebied. Momenteel is de toegestane peilstijging in de polders 40 cm, mogelijk wordt dit in de toekomst 60 cm. Een peilstijging van de 40 cm betekent een minimaal benodigd wateroppervlak van circa 1,2 ha voor de ontwikkeling van Eikelenburg en de Zwethzone en 0,3 ha (1.200 m³ bij 40 cm peilstijging) voor de historische wateropgave ter plaats van het plangebied. In het plangebied en de Zwethzone is voldoende waterberging aanwezig in de toekomst. Het toekomstig wateroppervlak in het plangebied en de Zwethzone is 1,68 hectare. Dit komt overeen met 6.725 m³ waterberging bij 0,4 m peilstijging.

Door de aanleg van een verbinding met de Zwethzone kan water van en naar deze zone stromen. In natte tijden wordt water naar de Zwethzone afgevoerd en vindt daar waterberging plaats en in droge tijden wordt bij peildaling water aangevoerd vanuit de Zwethzone.



A3 figuur 30: Watertoets

Ontwatering en drooglegging

Door het dempen van watergangen wordt de afstand tussen de watergangen in het gebied ongeveer 300 meter. De droogligging (verschil tussen de maaiveldhoogte en het waterpeil) is nog niet bepaald, maar deze zal 1,3 of 1,5 m worden. Indien een drooglegging van 1,50 meter moet worden gerealiseerd, wordt geen drainage aangelegd. Bij een drooglegging van 1,3 meter wordt er drainage aangelegd. Door de aanleg van een robuust drainagestelsel zal grondwateroverlast voorkomen worden en kan de stijging van de grondwaterniveau bij het eventuele stopzetten of verminderen van de nabijgelegen DSM-onttrekking opgevangen worden.

Veiligheid

In het plangebied liggen polderkaden en een boezemkade. In het bestemmingsplan zijn deze op de huidige locatie weergegeven, inclusief kern en beschermingszone.

De inrichting van Rijswijk Eikelenburg en dan met name de maaiveldophoging achter de kade zal mogelijk effect hebben op de waterkerende functie van de boezemkade langs te Reijnerwating. Uit berekeningen blijkt dat het effect van maaiveldophoging op de waterkerende functie van de kade langs de Reijnerwating geen onaanvaardbaar ongunstig effect heeft op de waterkerende functie van de kade.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de polderkade in de parkzone. Door de ophoging van het maaiveld tot circa NAP+0,30 meter zal de polderkering echter niet als zodanig herkenbaar zijn. Ten bate van een goede afstemmingsmogelijkheid tussen de benodigde waterkering en de inrichting van de parkzone is een wijzigingszone opgenomen. Op grond hiervan kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden opgenomen met inachtneming van de op die bestemming van toepassing zijnde regels.

Rioolstelsel: hemelwater, afvalwater en waterkwaliteit

In de nieuwe wijk is het wenselijk om de hemelwaterafvoer te gebruiken voor de aanvoer van schoon water naar de watergangen en zo te zorgen voor een goede waterkwaliteit. Uitgangspunt bij de aanleg van het nieuwe rioolstelsel is daarom een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater vanaf verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de afvalwaterriolering en (direct of via hemelwaterriolering) op oppervlaktewater wordt geloosd.

De inlaat van water in droge tijden zal verlopen via de Zwethzone en de inlaat vanuit de boezem wordt alleen in noodsituaties gebruikt zodat de waterkwaliteit niet verslechterd door de toevoer van voedselrijk boezemwater. Ter verbetering van de waterkwaliteit en het ecologisch functioneren worden natuurvriendelijke oevers toegepast bij het aan te leggen water in de Zwethzone.

5.2.3 Conclusie water

De ontwikkeling van Eikelenburg wordt zo gedaan dat er geen negatieve effecten op de waterhuishouding en het plangebied en de directe omgeving ontstaan. Er wordt rekening gehouden met het nationale en regionale waterbeleid en er wordt ingezet op een goede waterkwaliteit met een goede ecologische functionaliteit.

5.3 Bodem

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Witteveen+Bos een quickscan uitgevoerd met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit. De resultaten van deze quickscan zijn weergegeven in de rapportage van Witteveen+Bos Grip op Locatie Plus (zie bijlage 1). Tevens zijn diverse vervolgonderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen 13, 15-22). Mede op basis hiervan zijn enkele gronden percelen I 1914 en I1275 onlangs in opdracht van de ontwikkelaar gesaneerd en daarmee geschikt voor toekomstig gebruik.

5.3.1 Bevindingen quickscan

Uit de quickscan blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is:

- Door het voormalige gebruik van de locatie en haar omgeving is sprake van diffuse bodembelasting met zink, PAK en EOX. Deze grond is niet saneringsplichtig. Wel dient te worden beoordeeld in hoeverre de lokale kwaliteit geschikt is voor gevoelige functies zoals tuinen. Mogelijk dient ter plaatse van gevoelige functies de bodem toch te worden verbeterd om risico's bij gevoelige functies (gewasteelt/spelende kinderen) uit te kunnen sluiten. Nader onderzoek moet dit uitwijzen;
- Naast de algemene bodemkwaliteit is binnen het plangebied veelvuldig sprake (geweest) van diverse verdachte, potentieel bodembedreigende activiteiten. De bodemkwaliteit is hier deels bekend, echter nog niet alle rapporten konden worden beoordeeld: de gemeente heeft slechts een paar onderzoeken beschikbaar gesteld. Lokaal zijn bij onderzoeken sterk verhoogde gehalten aangetoond welke nog niet zijn gesaneerd.



De gemeente Rijswijk heeft geen bodemfunctieklassenkaart in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld. Het kan zijn dat de gemeente haar beleid hierop aanpast gedurende het plan, dit kan consequenties hebben voor het grondverzet.

5.3.2 Vervolgonderzoek bodem

In opdracht van de gemeente Rijswijk is door Van der Helm Milieubeheer B.V. op de Endehoekseweg en twee terreinen aan de Sir Winston Churchilllaan een verkennende en aanvullend milieukundig (water)bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740, NEN 5720 en "Protocol voor het Nader Onderzoek Deel 1 naar de aard en concentratie van verontreinigende stoffen en de omvang van bodemverontreiniging" en de "Richtlijn Nader Onderzoek Deel 1 voor specifieke categorieën en gevallen van bodemverontreiniging".

Aanleiding tot dit onderzoek is de voorgenomen bouw/herinrichting van de onderzoekslocatie met de doelstelling of, milieuhygiënisch gezien, de onderzoekslocatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De percelen sectie I 2175 en 1914 zijn onlangs gesaneerd in opdracht van de Ontwikkelingscombinatie Eikelenburg C.V.

Geconcludeerd wordt dat de geconstateerde matige tot sterke verontreiniging een aandachtspunt vormen bij de voorgenomen herinrichting/nieuwbouw en de onderzoekslocatie voortsnog niet geheel geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Als aanbeveling is het volgende opgenomen:

Aangezien de verharding (puin- en overgangslaag) ter plaatse van de percelen 649 en 874 zijn functie verliest, dient deze te worden verwijderd. Hiervoor dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld aangezien het geen 'geval van ernstige bodemverontreiniging' betreft. De gemeente Rijswijk is bevoegd gezag.

Op het moment dat de Endehoekseweg (deels) zijn functie verliest dient van dit deel ook de (puin) funderingslaag te worden verwijderd. Hierbij wordt opgemerkt dat gescheiden ontgraving, in verticale zin, (per laag), civieltechnisch gezien lastig uitvoerbaar zal zijn. Gescheiden ontgraving van de koolashoudende laag is echter wel aan te bevelen.

De sterke verontreiniging met minerale olie is niet ernstig. Echter, deze dient wel in het kader van de herinrichting gesaneerd te worden.

De gronden van de percelen I 1914 en I 2175 zijn onlangs in opdracht van de ontwikkelaar gesaneerd en daarmee geschikt voor toekomstig gebruik.

5.3.3 Conclusie bodem

Conform de Wet bodembescherming geldt voor de aangetroffen verontreinigingen geen saneringsplicht aangezien er geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Als de verontreinigingen in het kader van de herinrichting wel verwijderd worden dient er een Plan van Aanpak opgesteld te worden. Dit is echter afhankelijk van de toekomstige functies van de percelen. De toetsende en handhavende taak ligt hierbij uiteindelijk bij de gemeente Rijswijk als bevoegd gezag.

5.4 Luchtkwaliteit

Het bouwplan omvat de realisatie van maximaal 324 woningen. Een dergelijke kleine ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit zoals bedoeld in artikel 5.16.1.c van de Wet milieubeheer. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt namelijk de grens van een toename in NO₂ en PM₁₀ concentratie van 3% van de grenswaarden van deze componenten niet overschreden. Deze conclusie kan worden afgeleid uit de in het Besluit 'Niet In Betekenende Mate Bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet In Betekenende Mate Bijdragen' (Regeling NIBM) beschreven maximale toename in het aantal woningen behorende binnen de NIBM-ontwikkelingen, te weten woningbouwlocaties met 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen aangewezen als NIBM categorieën, op basis van de 3% grens. In analogie hiermee kan worden gesteld dat 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen naar verwachting ongeveer overeenkomen met 3% concentratie toename van NO₂ en PM₁₀. De beoogde ontwikkeling ligt ruim beneden deze omvang en voldoet daarom zonder meer aan de thans vigerende 3% grens voor het NIBM criterium.

5.4.1 Conclusie luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Rijswijk Eikelenburg.

5.5 Wegverkeerslawaaï

De locatie Eikelenburg ligt binnen de geluidszone van twee doorgaande wegen, de Sir Winston Churchilllaan en de Mgr. Bekkerslaan. Voor de ontwikkeling is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) door Witteveen+Bos onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van deze wegen op de nieuwe locatie (zie bijlage 5).

5.5.1 Wettelijk kader

Zones en grenswaarden:

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt.

Tabel 4: Zones en grenswaarden.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
5 of meer	600 m	350 m
3 of 4	400 m	350 m
1 of 2	250 m	200 m

In deze situatie is sprake van binnenstedelijk gebied. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dient inzichtelijk te worden gemaakt of door het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen de berekende waarden tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen zijn. Als dit niet mogelijk is of als dit stuit op bezwaren in het kader van bijvoorbeeld de verkeersveiligheid of van stedenbouwkundige aard, kunnen hogere waarden aangevraagd worden. De te bebouwen locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom. In binnenstedelijk gebied dient de gemeente zich in beginsel te houden aan de maximale geluidswaarde van 63 dB voor nieuw te bouwen woningen langs bestaande wegen. Wanneer een hogere waarde verleend wordt dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport overlegd te worden waaruit blijkt dat het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB niet overschreden wordt.

5.5.2 Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder:

Bij de toetsing van de berekende waarden aan de normen mogen op grond van artikel 110g Wgh de berekende niveaus met 5 dB worden verminderd voor wegen waar een maximumsnelheid geldt lager dan 70 km/h en 2 dB voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of hoger. Dit geldt alleen bij de toetsing van de geluidsbelasting op de gevel. Bij het bepalen van eventuele noodzakelijke gevelmaatregelen mag deze aftrek niet toegepast worden.

5.5.3 Berekeningen en resultaten

Door Witteveen+Bos is akoestische onderzoek uitgevoerd naar de herontwikkeling van het gebied Eikelenburg. De planlocatie is gelegen in de wettelijke geluidszone van de Sir Winston Churchilllaan en de Mgr. Bekkerslaan. Uit eerdere studies (zie bijlage Grip op locatie Plus) is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde op de nieuwe woningen naar alle waarschijnlijkheid wordt overschreden, ten gevolge van het verkeer op de Sir Winston Churchilllaan.

Naar aanleiding daarvan zal een hogere grenswaarde worden aangevraagd voor het bestemmingsplan Eikelenburg. Hiervoor zijn van een tweetal uitvoeringsvarianten de akoestische situaties bepaald. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.5.4. Het volledige onderzoeksrapport vindt u in bijlage 5.

Omdat de exacte invulling van de percelen niet definitief is, wordt op basis van de uitgevoerde onderzoeken, voor een aantal woonbestemmingen een aan te vragen hogere grenswaarde vastgesteld. Het exacte aantal woningen kan afwijken van wat op grond van de huidige beschikbare informatie kan worden voorzien. De hiervoor aangevraagde hogere grenswaarden worden vastgesteld voor een aannemelijk aantal woningen op deze percelen. De aannemelijke aantallen woningen zijn vastgesteld vanwege mogelijke verkavelingen en verdichting in de toekomst.

5.5.4 Hogere grenswaarden

Om elke woonbestemming te kunnen beschermen zijn twee varianten onderzocht. Er wordt rekening gehouden met de per variant hoogst voorkomende geluidsbelastingen. Deze situatie is een integrale beschouwing van de beide voorgestelde eindvarianten.

Voor een overzicht van de aantallen woningen voorkomen die voor een hogere grenswaarde in aanmerking komen wordt verwezen naar bijlage 5.

In totaal komen 115 woningen in aanmerking voor een aanvraag om een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder ten gevolge van de geluidsbelasting vanwege de Sir Winston Churchillaan.

5.5.5 Conclusie geluidhinder wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de woningen niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor 115 woningen zal daarom hogere grenswaarden (tot 60 dB) worden aangevraagd bij de gemeente. Maatregelen ter vermindering van de gevelbelasting bij de bron zijn in dit geval niet wenselijk uit oogpunt van verkeersveiligheid en overwegingen van stedenbouwkundige en financiële aard.

De aanvrager zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen een akoestisch rapport overleggen waarin wordt aangetoond dat aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voor de verblijfsruimtes van de woningen niet overschreden wordt.

Het vereiste hogere waardenbesluit voor de betreffende woningen zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd. Het besluit hogere waarden zal na de wettelijke termijn worden vastgesteld, voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

5.6.1 Wet- en regelgeving

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline externe veiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden.

Externe veiligheid maakt onderscheid tussen risicobronnen en risico-ontvangers. De risicobronnen zijn in twee groepen te verdelen:

- Transportassen, zoals wegen en spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Inrichtingen waarin productie, gebruik, verstrekking en/of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

De achtergrond met betrekking tot wet- en regelgeving vindt u in de rapportage van Witteveen+Bos (zie bijlagen 6).

5.6.2 Inventarisatie en toets

De planlocatie ligt in de nabijheid van de volgende risicobronnen voor de externe veiligheid:

1. Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen in Rijswijk;
2. Drie hogedruk aardgastransportleidingen;
3. Een gemeentelijk opslagterrein aan de Eikelenburglaan.



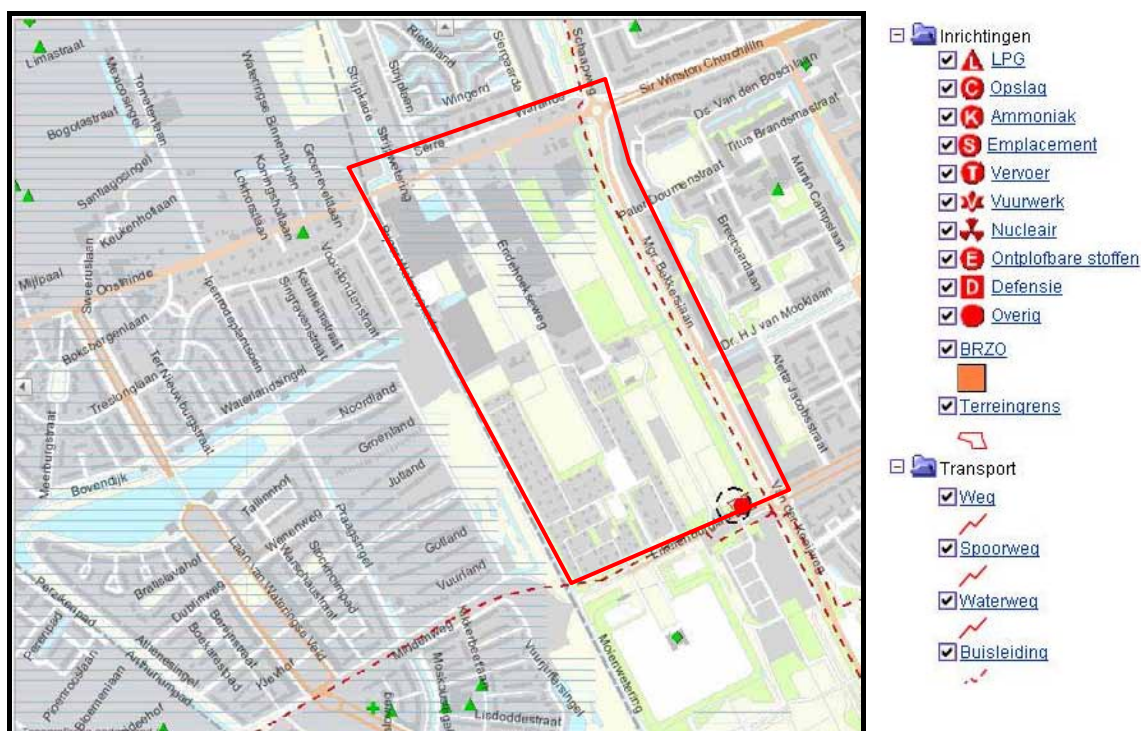
ad 1.

In de gemeente Rijswijk vindt het vervoer van gevaarlijke stoffen met name plaats over de Rijksweg A4 en de provinciale weg N211. De gemeente Rijswijk kent net zoals de naastgelegen gemeente Den Haag een routing voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit deze routing blijkt dat op de wegen die grenzen aan de planlocatie geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, tenzij vervoerders gebruik maken van een afwijkmogelijkheid. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Sir Winston Churchilllaan, de Mgr. Bekkerslaan en de Endehoekseweg waarschijnlijk zeer beperkt is. Witteveen+Bos acht vanwege deze beperkte intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het uitvoeren van risicoberekeningen naar dit aspect niet noodzakelijk. Overschrijdingen van de grenswaarde van het PR (plaatsgebonden risico) en/of de oriëntatiewaarde van het GR (groepsrisico) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen zijn onwaarschijnlijk.

De dichtst bij gelegen nationale hoofdweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn de snelweg A4 en de Haagse rondweg N211. Zowel de A4 als de N211 ligt op meer dan 1.000 meter afstand van de planlocatie. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen vormt daarom geen belemmering voor onderhavige planvorming. Er hoeven namelijk in beginsel geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

ad 2.

In het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie (W-509-06, zie ook tabel 5). In het zuiden van de planlocatie ligt een tweede gasleiding (W-509-01). Voor beide gasleidingen is volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geen 10^{-6} PR-contour buiten de leiding berekend. Dit betekent dat aan weerszijden van deze leidingen uitsluitend een beperkte zakelijk rechtstrook (van 4 meter aan weerszijden van de leiding) vrij moet worden gehouden van bebouwing.



figuur 31: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland (op 11 mei 2009). Planlocaties in donker groen.

In het stedenbouwkundig plan zijn de binnen de locatie gelegen leidingen op een juiste manier ingepast zodat Gasunie in kan stemmen met de planvorming. De leiding en zijn zakelijk rechtstrook worden vrij gehouden van bebouwing en zal in fysieke zin goed bereikbaar blijven.

Uit tabel 5 blijkt verder dat de planlocatie binnen de inventarisatieafstand voor de groepsrisicoberekening van leidingstukken W-509-06 ligt. Dit betekent dat de gemeente in beeld moet brengen wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen zijn voor de hoogte van het groepsrisico. Door Witteveen + Bos zijn het groepsrisico (GR) en het plaatsgebonden risico (PR) berekend. De resultaten van dit onderzoek is te vinden in paragraaf 5.6.3.

Tabel 5: De in en nabij het plangebied gelegen hogedruk aardgastransportleidingen

leidingnummer	diameter [“]	druk [bar]	inventarisatieafstand [m]
W-509-06	12,75	40	150
W-509-01	16	40	170

De planlocatie ligt buiten de inventarisatieafstand voor de groepsrisicoberekening van leiding W-509-01. Deze leiding vormt derhalve geen beperkende factor in de planvorming en hoeft ook niet betrokken te worden bij de berekening van het groepsrisico.

De numerieke hoogte van het groepsrisico neemt overigens af naarmate bevolkingsconcentraties (en bebouwing) verder van de gasleidingen af worden geeerd. Op deze wijze kunnen de potentiële gevolgen van een eventuele calamiteit worden verkleind.

ad 3.

Aan de zuidoostkant van het plangebied is volgens de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland een propaantank van 3.000 liter gelegen. Dit betreft de locatie van het gemeentelijke opslagterrein voor keten aan de Eikelenburglaan. Uit nadere informatie van de gemeente bleek tevens dat deze propaantank een tijdelijke opslag betrof. Deze propaantank is inmiddels niet meer aanwezig en vormt zodoende geen belemmeringen of risico's meer.

5.6.3 Externe veiligheid Hogedruk Aardgasleidingen

De resultaten van het onderzoek van Witteveen + Bos naar het Groepsrisico (GR) en Plaatsgebonden risico van de Hogedruk Aardgasleidingen is als volgt samen te vatten:

De risicostudie in dit rapport is uitgevoerd conform de door de overheid gestelde richtlijnen voor het uitvoeren van risicoanalyses aan ondergrondse gelegen hogedruk aardgastransportleidingen [1, 2, 3, 4]. De analyse is uitgevoerd met het pakket CAROLA. CAROLA is een software pakket dat in opdracht van de Nederlandse overheid is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

In het plangebied van de woningbouwontwikkeling is geen sprake van overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico ($1 \cdot 10^{-6}$). Evenmin is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Wel is sprake van een toename van het groepsrisico. Voor het volledige rapport verwijzen wij u naar bijlagen 6.

Voor de verantwoording van de toename van het risico is advies aangevraagd bij de Veiligheidsregio. Dit advies is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Verantwoording groepsrisico

Voor het risico's langs de hoge druk aardgastransportleiding geldt dat door de nieuwbouw het groepsrisico (GR) toeneemt, wat een verantwoording daarvan verplicht maakt.

Een deel van deze verantwoordingsplicht bestaat uit het inwinnen van advies van de hulpverleningsregio. Over de beschreven situatie is overleg geweest en heeft de Veiligheidsregio advies uitgebracht.

Om de risico's zoveel mogelijk te verkleinen wordt hieronder een aantal adviezen gegeven.

A. De aanwezigheid van de hoge druk aardgastransportleidingen brengt een beperking voor de bebouwing met zich mee. In het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' wordt hiervoor een belemmeringenstrook van 5 meter gehanteerd aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Binnen deze belemmeringenstrook is geen bebouwing toegestaan, behoudens een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders die moet voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Bevb. Geadviseerd wordt om voor alle twee de hoge druk aardgastransportleidingen in het bestemmingsplan deze belemmeringenstrook van 5 meter op de plankaart en in de regels en toelichting op te nemen.

B. Geadviseerd wordt om voor de volkstuinen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied en wanneer werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van de functie 'verkeer', geen grondwerkzaamheden uit te



voeren zonder dat deze vooraf en tijdig worden gemeld aan de beheerder van de aardgastransportleiding (Gasunie). Deze beheerder dient ook in de gelegenheid te worden gesteld om eventuele maatregelen te nemen. Hierdoor kunnen eventuele beschadigingen worden voorkomen. Iedereen is wettelijk verplicht grondwerkzaamheden vooraf te melden (de zogenoemde Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten, Wion).

C. Geadviseerd wordt om de gebruikers van de volkstuinten in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied op de hoogte te brengen van de aanwezigheid van de hoge druk aardgastransportleiding onder de volkstuinten. Daarbij dient aangegeven dat er geen mechanische grondwerkzaamheden uitgevoerd mogen worden. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan in de overeenkomst tussen de beheerder en/of eigenaar en gebruikers van de volkstuinten.

D. Binnen 5 meter aan beide zijden van de hoge druk aardgastransportleiding mag geen (tijdelijke) bebouwing plaatsvinden. Dit betekent ook dat er geen schuurtjes, feesttenten en dergelijke mogen worden geplaatst. Dit om te voorkomen dat de (relatief dunwandige) aardgastransportleiding wordt beschadigd door funderingen, stalen haringen en dergelijke. Naast bovenstaande is het belangrijk dat de zelfredzaamheid van mensen wordt verbeterd.

E. Bij nieuwbouw van de woningen binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgastransportleidingen is het belangrijk dat mensen bij incidenten veilig kunnen vluchten. Dit betekent dat er een vluchtweg moet zijn via de tuin/gevel aan de afgekeerde zijde van de hoge druk aardgastransportleidingen.

F. Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met de aardgastransportleiding, is het van belang dat zij hier vooraf over geïnformeerd worden. Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Bij de informatie is het belangrijk de verschillende gevaren uit te leggen en vooral de wenselijke manier van reageren en alarmeren te behandelen (risicocommunicatie).

Geadviseerd wordt om dit te doen voor de bewoners en gebruikers van objecten en functies in een straal van minimaal 140 meter (leidingen W-509-06 en W-514-01) en 170 meter (leiding W-509-01) vanaf de aardgastransportleiding (naar beide zijden), maar bij voorkeur tot 350 meter (leidingen W-509-06 en W-514-01) en 450 meter (leiding W-509-01) vanaf de aardgastransportleiding (naar beide zijden). Buiten deze laatste twee afstanden ondervinden personen waarschijnlijk geen hinder van een incident met de hoge druk aardgastransportleiding.

G. Op dit moment is het bestemmingsplan nog niet gedetailleerd genoeg om te beoordelen of de bluswatervoorziening en bereikbaarheid voldoende is. Deze beoordeling kan plaatsvinden bij de verdere uitwerking van het plangebied. Geadviseerd wordt om bij deze uitwerking, in verband met de bluswatervoorziening en bereikbaarheid, contact op te nemen met de Veiligheidsregio Haaglanden.

Uit de berekening van het groepsrisico (zie bijlagen 6) blijkt dat de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan zodanig beperkt is dat er slechts een beperkte verantwoording noodzakelijk is.

De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert om deze maatregelen over te nemen. De genoemde maatregelen worden in het kader van art. 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en art. 10 van de Wet veiligheidsregio's geadviseerd, deze kunnen ook een positief effect hebben op de (brand)veiligheid.

Niet alle adviezen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Alleen advies A kan geborgd worden in het bestemmingsplan. Dit advies is dan ook overgenomen. De overige adviezen zullen in het kader van de verdere uitwerking worden overgenomen dan wel in het kader van andere plannen en activiteiten worden meegenomen.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in dit plan niet zijn gelegen binnen de 10^{-6} PR-contour. Het PR leidt daarom niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plan. Uit de resultaten blijkt dat het GR als gevolg van de ontwikkelingen in geringe mate toeneemt als gevolg van de aanwezigheid van de hoge druk aardgastransportleiding. Om deze reden is advies ingewonnen bij de VRH en is de toename van het GR verantwoord. Indien in voldoende mate rekening wordt gehouden met de adviezen van de VRH is de geringe toename van het GR verantwoord.

5.6.4 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Om een beeld te krijgen van mogelijk achtergebleven explosieven die ter plaatse van de locatie in de bodem zouden kunnen zitten heeft Riel Explosive Advice & Service Europe B.V. een rapport opgesteld waarin is ingegaan op de resultaten voor het aspect Conventionele Explosieven (CE) met betrekking tot de toekomstige (grond-)werkzaamheden (kenmer RO-100065, d.d. 7 mei 2010). Het rapport is opgesteld op basis van historische informatie, uit zowel boeken als archiefmateriaal, bombardementsgegevens, oude luchtfoto's en (oude) kaarten. Uit dit onderzoek is gebleken dat rondom het onderzoeksgebied geen oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Op basis van de Probleeminventarisatie wordt niet verwacht CE aan te treffen in het plangebied van Eikelenburg.

Riel Explosive Advice & Service Europe B.V. adviseert om verder CE-onderzoek te beëindigen en de toekomstige (grond-)werkzaamheden regulier uit te voeren. Het volledige vooronderzoek vindt u in bijlage 8.

5.6.5 Conclusie externe veiligheid

Over de wegen rondom het plangebied vindt in zeer beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Overschrijdingen van de grenswaarde van het PR (persoonlijk risico) en/of de oriëntatiewaarde van het GR (groepsrisico) ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen zijn daarom onwaarschijnlijk. Het vervoer van gevaarlijke stoffen werpt geen belemmeringen op voor de planvorming.

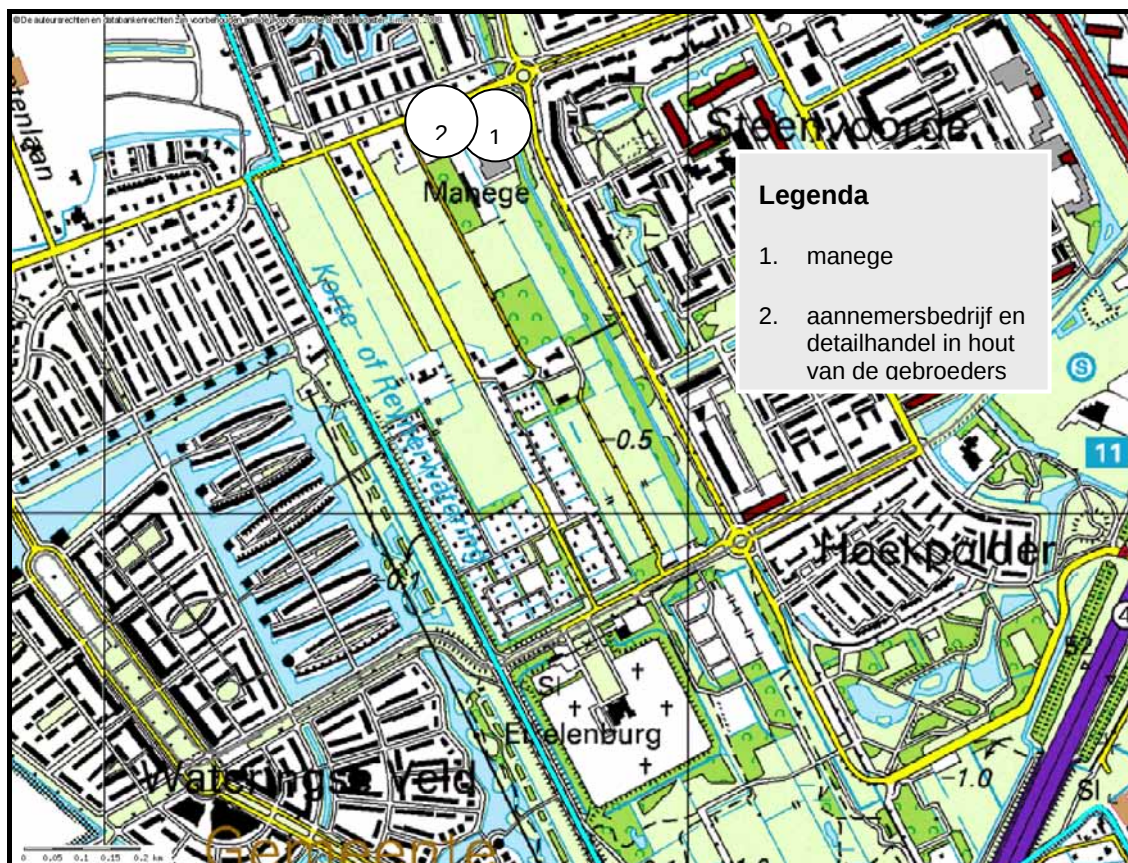
In de omgeving van het gebied liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen. Het gaat hier om gasleidingen waarvoor blijkens de Risicokaart van de provincie Zuid-Holland geen 10^{-6} PR-contour geldt. Dit betekent dat aan weerszijden uitsluitend een beperkte zakelijk rechtstrook (van 4 meter aan weerszijden van de leiding) vrij moet worden gehouden van bebouwing.

Door Witteveen + Bos zijn het groepsrisico (GR) en het plaatsgebonden risico (PR) berekend. De resultaten van dit onderzoek vindt u in paragraaf 5.6.3. In het plangebied van de woningbouwontwikkeling is geen sprake van overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico ($1 \cdot 10^{-6}$). Evenmin is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Wel is sprake van een toename van het groepsrisico. Voor de verantwoording van deze toename is advies aangevraagd bij de Veiligheidsregio. Dit advies is beschreven onder "verantwoording groepsrisico". Hierin wordt geadviseerd een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijde van de gasleiding in het bestemmingsplan op te nemen. Dit is niet overgenomen omdat door de Gasunie 4 meter wordt gehanteerd en ook bij deze afstand is er geen sprake van overschrijding van het groepsrisico en plaatsgebonden risico.

Op basis van de Probleeminventarisatie van Niet gesprongen explosieven wordt niet verwacht CE aan te treffen in het plangebied van Eikelenburg. Het advies luidt daarom verder CE-onderzoek te beëindigen en de toekomstige (grond-)werkzaamheden regulier uit te voeren.

5.7 Milieuaspecten bedrijven

Direct ten noordoosten van de planlocatie aan de Sir Winston Churchilllaan liggen Manege De Voorstede/ Van der Voort en het aannemersbedrijf en detailhandel in hout, tuinbestrating e.d. van de gebroeders Van Zundert. In figuur 32 is de ligging van de bedrijven weergegeven.



figuur 32: Locatie van de manege en het aannemersbedrijf.

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

In een ruimtelijke opgave van woonfuncties in de nabijheid van bedrijvigheid is sprake van milieuhygiënische inpasbaarheid als ter plaatse van de woonfuncties een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden en als de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Dit woon- en leefklimaat wordt onder andere beoordeeld op basis van geluid, geur, veiligheid en stof. In het kader van de verschillende, bijbehorende, wetgeving geeft de gemeente vergunningen af. Nieuwe ontwikkelingen van 'gevoelige bestemmingen', zoals woningen, mogen niet binnen de zoneringen vallen om onveilige (leef-)situaties en verstoring van de bedrijfsfunctionaliteit te voorkomen.

In het onderzoek Grip op locatie Plus (zie bijlagen) is door Witteveen en Bos de milieuhygiënische inpasbaarheid geïnventariseerd. Daarbij is aansluiting gezocht bij het stappenplan zoals gedefinieerd in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van 16 april 2007.

De mogelijk relevante bedrijven in de omgeving van de planlocatie betreffen de manege De Voorstede en het aannemersbedrijf Van Zundert. De bijbehorende milieucategorie en de richtafstanden zijn afgeleid uit bijlage I van de VNG publicatie, waarin een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten is gedefinieerd. De richtafstanden hebben betrekking op de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning.

Op basis van de inventarisatie is vervolgonderzoek uitgevoerd naar de geur, stof en geluidhinder ter plaatse van Van Zundert en de manege. Op basis van dit vervolgonderzoek is bepaald of woningbouw in de omgeving van de bedrijven kan plaatsvinden en welke maatregelen zonodig genomen dienen te worden.

Geurhinder

In opdracht van de Gemeente Rijswijk is door PRA Odournet bv een geuronderzoek uitgevoerd voor manege Van der Voort te Rijswijk (zie bijlage 9). Het doel van het geuronderzoek is om in beeld te brengen welke geurimmissie zal optreden ter plaatse van de geplande woonbestemming van Eikelenburg. In het geuronderzoek is de geuremissie op basis van kengetallen uit de literatuur vastgesteld.

De verspreidingsberekeningen voor het in beeld brengen van de geurbelasting van de omgeving zijn uitgevoerd met het Nieuw Nationaal Model (NNM). De immissieconcentratie als gevolg van de manege is getoetst aan $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde. Er zijn in het geuronderzoek de volgende 3 scenario's doorgerekend:

- Scenario 1: de mest wordt buiten opgeslagen
- Scenario 2: de mest wordt onder een afdekking opgeslagen
- Scenario 3: de locatie van de mestopslag wordt gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie en de mest wordt onder een afdekking opgeslagen.

Uit de verspreidingsberekening voor de huidige situatie (scenario 1) is gebleken dat de norm van $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde overschreden wordt ter plaatse van de geplande nieuwbouw Eikelenburg. De contouren verkregen als gevolg van scenario 2 en 3 zijn aanzienlijk kleiner dan die als gevolg van scenario 1. Toch valt de geplande woning die het dichtst bij de manege gelegen is als gevolg van de laatste twee scenario's binnen de contour van $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de huidige situatie geurhinder verwacht kan worden ter plaatse van de geplande nieuwbouw Eikelenburg. Als de mest onder een afdekking wordt opgeslagen blijft er overschrijding van de geurnorm optreden bij één woning. Verplaatsing van de mestopslag brengt daarin geen verandering.

Op basis van het geuronderzoek is het stedenbouwkundig plan aangepast en is 1 woning, welke binnen de geurcontour was gelegen, komen te vervallen.

Aansluitend wordt door gemeente Rijswijk de milieuvergunning van de manege (conform gemaakte afspraken met betreffende ondernemer) aangepast conform scenario 2 om de geurhindercontour in te perken en zodoende het bouwplan Eikelenburg mogelijk te maken.

Geluidhinder

In opdracht van de gemeente Rijswijk is door Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsimmissie ten gevolge van manege De Voortstede en Gebroeders Van Zundert op de gevels van de geplande woningbouwlocatie Eikelenburg te Rijswijk (zie bijlage 10).

Doel van het onderzoek is om na te gaan of er sprake is van een acceptabele akoestische situatie bij de nieuwe woningen zonder belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de bedrijven. Zo nodig worden er akoestische voorzieningen gedimensioneerd waarmee een acceptabele situatie kan worden gerealiseerd.

De akoestische situatie ten gevolge van de bedrijven is bepaald aan de hand van de in de vergunningaanvraag beschreven bedrijfssituatie. Daartoe is een akoestisch rekenmodel opgesteld. In het akoestisch rekenmodel is de aangevraagde representatieve bedrijfssituatie verwerkt.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter hoogte van de geplande woningbouw maximaal 54 dB(A) bedraagt. Dit is hoger dan de na te streven geluidsbelasting.

De maximale geluidsniveaus (ook wel piekniveaus genoemd) bedragen 74 dB(A) ten gevolge van het gebruik van de heftruck bij de gebroeders Van Zundert in de dagperiode en maximaal 66 dB(A) ten gevolge van trekkeractiviteiten bij manege De Voortstede in de avondperiode. Om te kunnen voldoen aan de grenswaarden zijn akoestische maatregelen noodzakelijk.

In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt de akoestische maatregelen te bouwen zoals in het onderzoek genoemd. Daarnaast is met een milieuzone geluidsgevoelige functies geregeld dat het bouwen van woningen slechts is toegestaan als met geluidwerende maatregelen wordt voldaan aan de geldende richtwaarden 50dB (A). Hierbij zijn dan naast geluidsschermen ook andere oplossingen mogelijk zoals reductie van de geluidsbronnen.

Stof

In de vergunningen zijn geen specifieke voorschriften met betrekking tot stof opgenomen. Op grond van de beschikbare informatie is niet uit te sluiten dat verspreiding van stof in de omgeving aan de orde zou zijn. De vergunning biedt dan ook niet zonder meer houvast om op dit punt af te wijken van de richtafstand.

Naar aanleiding van het advies voor vervolgonderzoek heeft een locatiebezoek plaatsgehad. Hierbij is gebleken dat ten tijde van de bedrijfsvoering geen sprake is van een dusdanige stofontwikkeling die zou kunnen resulteren in stofhinder buiten de inrichting.

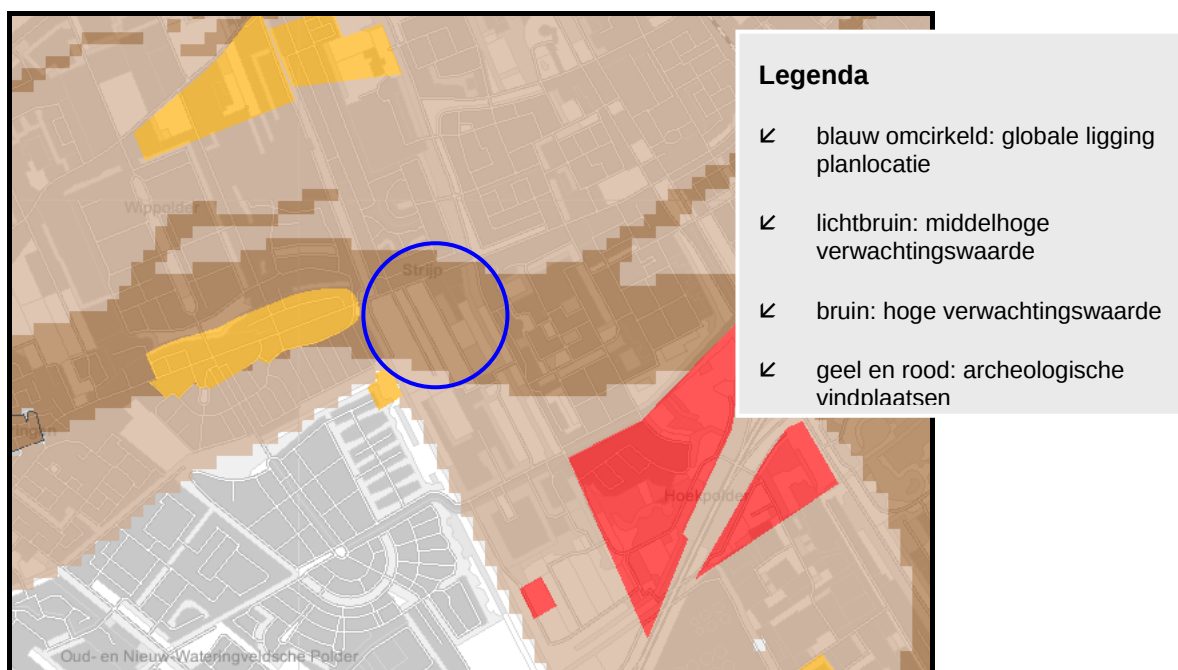
5.7.2 Conclusies Milieuaspecten bedrijven

- **Geurhinder:** Om het bouwplan Eikelenburg mogelijk te maken wordt door de gemeente Rijswijk de milieuvergunning van de manege aangepast, om de geurhindercontour in te perken, conform scenario 2 zoals geschetst in het onderzoek van Odournet (zie bijlagen); de mest wordt het gehele jaar onder een afdekking opgeslagen. Op basis van het geuronderzoek is het stedenbouwkundig plan aangepast en is 1 woning, welke binnen de geurcontour was gelegen, komen te vervallen.
- **Geluidhinder:** Om te kunnen voldoen aan de grenswaarden zijn akoestische maatregelen noodzakelijk. In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt de akoestische maatregelen te bouwen zoals in het onderzoek genoemd. Daarnaast is met een milieuzone geluidsgevoelige functies geregeld dat het bouwen van woningen slechts is toegestaan als met geluidwerende maatregelen wordt voldaan aan de geldende richtwaarden 50dB (A). Hierbij zijn dan naast geluidsschermen ook andere oplossingen mogelijk zoals reductie van de geluidsbronnen.
- **Stof:** Ter plaatse van de planlocatie wordt voor de ontwikkeling van woningbouw geen stofhinder van de omliggende bedrijven ervaren.

5.8 Cultuurhistorie en archeologie

5.8.1 Archeologie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische waarden. Een eerste inschatting van de aanwezigheid van dergelijke waarden is te maken aan de hand van kaarten van de provincie (zie figuur 33) en de landelijke kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH). Op de archeologische verwachtingskaarten van beide organisaties is de locatie Eikelenburg aangeduid met een hoge trefkans op archeologische vondsten. In de directe omgeving van de locatie zijn eerder al archeologische resten aangetroffen.



figuur 33: Uitsnede CHW-kaart van de provincie.

In het provinciaal beleid dat gehanteerd wordt voor de toetsing van ruimtelijke plannen is opgenomen dat in gebieden met een hoge trefkans op archeologische waarden een vooronderzoek moet worden uitgevoerd alvorens wordt gestart met de grondwerkzaamheden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat inderdaad archeologische waarden te verwachten zijn, dan wordt een kartering (proefboringen of proefsleuven) uitgevoerd. Voor Eikelenburg betekent dit dat er archeologisch onderzoek, met locatieonderzoek moest worden uitgevoerd. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden in de vorm van een veldonderzoek.

Uit dit veldonderzoek volgt dat er 4 archeologisch interessante gebieden zijn waarbij nader onderzoek en overleg met gemeente Rijswijk noodzakelijk maken voordat grondwerkzaamheden (bouwrijpmaak werkzaamheden) worden uitgevoerd. (Brief rapport resultaten proef sleuvenonderzoek, afd. Archeologie gemeente Rijswijk, d.d. 27-05-2010).

Archeologie speelt ter plaatse van de planlocatie een belangrijke rol en vindplaatsen zijn niet uit te sluiten. Om deze reden is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor het gehele gebied opgenomen. Naar de bepalingen hieromtrent verwijzen wij u naar de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

Uit informatie van de gemeente Rijswijk en het register van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg blijkt dat de volgende monumenten in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn:

Gemeentelijke monumenten:

- Sir Winston Churchillaan 1021 (woonhuis);
- Sir Winston Churchillaan 1023 (woonhuis).

Rijksmonumenten:

- Sir Winston Churchillaan 1009 en 1009a (boerderij);
- Endehoekseweg 9a en 9b (boerderij).

Voor het verbouwen, restaureren of slopen van rijksmonumenten of van gemeentelijke monumenten (opgenomen in het Rijksmonumentenregister of op de gemeentelijke monumentenlijst) moet een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening 1989 van de gemeente Rijswijk. Gebaseerd op het huidige stedenbouwkundige plan, vallen deze monumenten net buiten het plangebied.

5.8.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

De aanwezigheid van de monumenten vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Eikelenburg. De archeologische gesteldheid van de bodem zal nader worden bepaald voorafgaand aan de uitvoering.

5.9 Kabels en leidingen

Het doel van deze paragraaf is om de aanwezigheid van kabels en leidingen in en rond het plangebied beknopt te beschrijven. Op basis hiervan wordt een aantal mogelijke vervolgstappen ten aanzien van de kabels en leidingen voor de ontwikkeling van de locatie Eikelenburg benoemd. De quickscan kabels en leidingen is uitgevoerd door Witteveen+Bos, waarvan de gegevens te vinden zijn in hun notitie Grip op Locatie Plus (zie bijlage 1).

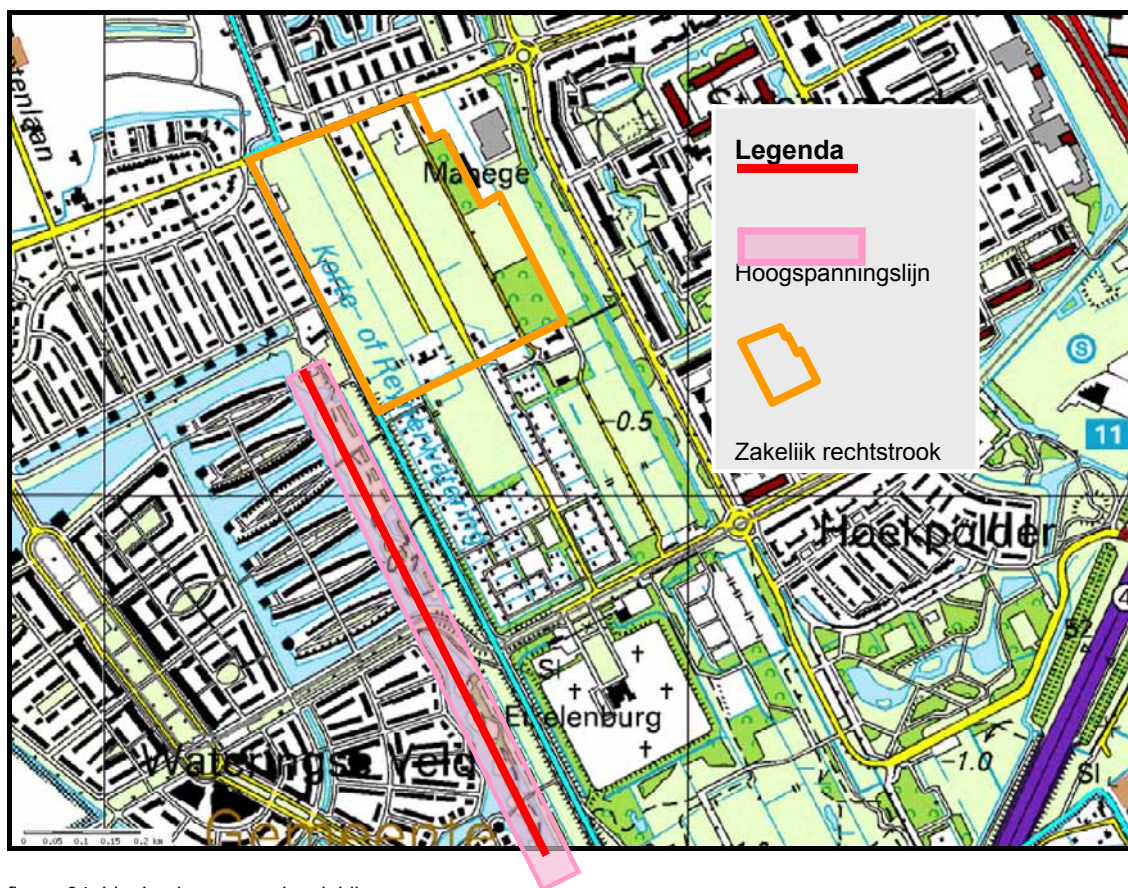
5.9.1 Gegevens

Deze paragraaf is gebaseerd op een tweetal klic-meldingen voor de locatie (de ontvangstbevestigingen van deze KLIC-meldingen zijn te vinden in de rapportage van Witteveen+Bos (zie de bijlagen):

- Klic-melding 09G079949, Endehoekseweg 3, 2286 AR RIJSWIJK ZH, betreffende de RDcoördinaten [(80240,449568), (80680,449737), (80712,449719), (80736,449602), (80732,449308), (80384,449312), (80258,449556) en (80240,449568)];
- Klic-melding 09G079959, Endehoekseweg 5, 2286 AR RIJSWIJK ZH, betreffende de RDcoördinaten [(80755,449617), (80859,449379), (80859,449233), (80410,449242), (80369,449341), (80734,449605), (80755,449617)].

5.9.2 Hoogspanningsleiding

Tussen de woonwijk Wateringse Veld (gemeente Den Haag) en het volkstuinencomplex loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Deze leiding verdwijnt ter hoogte van het plangebied ondergronds. Rondom dit tracé is een contour vastgesteld waarbinnen niet gebouwd mag worden. Voor hoogspanningsverbindingen zijn voorschriften opgesteld door de beheerder (Tennet TSO B.V.). Voor het realiseren van woningen zijn geen specifieke voorschriften opgenomen. Tennet kent een zakelijk rechtstrook waar rekening mee gehouden moet worden. Tevens kent het RIVM richtlijnen. Op figuur 34 is aangegeven waar de hoogspanningsleidingen liggen.



figuur 34: Ligging hoogspanningsleiding.

Zakelijk rechtstrook

De netbeheerder (Tennet) houdt een zakelijk rechtstrook aan weerszijden van zijn hoogspanningsleidingen. Binnen deze strook overlegt de initiatiefnemer met de netbeheerder over zijn plannen. De netbeheerder heeft het recht om binnen deze strook activiteiten die niet stroken met de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen te weren. De zakelijk rechtstrook voor deze hoogspanningsleidingen is 2 x 27,5 meter. Van figuur 34 is af te lezen dat de woningen buiten de zakelijk rechtstrook (80 meter aan beide zijden vanuit het hart) van de hoogspanningslijn gerealiseerd worden. Er wordt niet in de zakelijk rechtstrook gebouwd. Een toestemming voor het realiseren van de woningen is dan ook niet noodzakelijk.

Toekomst plannen Tennet

Tennet heeft in het verleden overleg gehad met de bewonerscommissie van de bestaande woningen. Daarin heeft Tennet toezeggingen gedaan dat omstreeks 2011 het bestaande tracé vervangen wordt voor een ondergrondstracé.

Richtlijnen RIVM

Het RIVM heeft een richtlijn opgesteld waarin zij adviseren om bij 150 kV leidingen een afstand van tenminste 80 meter vanuit het hart van de hoogspanningsleidingen aan te houden. Deze waarde is afkomstig uit het KEMA/RIVM onderzoek. Op figuur 34 is af te lezen dat de woningen op meer dan 80 meter vanuit het hart van de hoogspanningsleidingen gerealiseerd worden waardoor voldaan wordt aan de richtlijn.

5.9.3 Overige kabels en leidingen

In het gebied zijn de onderstaande kabels en leidingen aanwezig. De kabels en leidingen zijn ook verwerkt op de tekening van de bestaande situatie in het rapport van Witteveen+Bos:

- Breedband Delft, datatransport, noordzijde langs de Sir Winston Churchilllaan;
- Caiway, geen belangen;
- Casema, datatransport, noord- en zuidzijde Sir Winston Churchilllaan en centraal door het plangebied in noordzuidrichting naar de bestaande bebouwing;

- Delfluent, geen belangen;
- DSB Den Haag, geen belangen;
- DZH, water, 110 PVC, steekt via de Endehoekseweg het plangebied in, vanaf bestaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied 100 AC en 110 HPE naar het oosten richting naar de locatie ten oosten van het plangebied;
- Eneco electriciteit en gas, noordzijde langs de Sir Winston Churchillaan, 0,4 kV kabel langs de Endehoekseweg en een 3 bar leiding langs de 2e westelijke ontwateringssloot het plangebied in en middels een kruising van de Reijnerwatering naar de bestaande zuidelijk gelegen woning. Daarnaast liggen er in de noordwesthoek van het gebied nog een buiten bedrijf gestelde gasleiding en elektraleiding;
- E-On, datatransport, vanaf de rotonde Sir Winston Churchillaan langs de oostzijde van het plangebied, direct langs de Mgr. Bekkerslaan;
- Eurofiber, datatransport, langs de noordzijde van de Sir Winston Churchillaan;
- Evides, water, PVC 315, onder de Sir Winston Churchillaan;
- Gasunie, aardgastransportleiding, gevaarlijke buisleiding, langs de oostzijde van het plangebied;
- KPN, datatransport, steekt via de Endehoekseweg het plangebied in;
- Rijswijk, riolering, vrijvervalriool aan beide zijden van de Sir Winston Churchillaan en langs de Mgr. Bekkerslaan. Aan de zuidzijde van de Sir Winston Churchillaan ligt ook een persleiding rond 90 uit 1985. Deze heeft vier aansluiting binnen het plangebied; aan de westzijde rond 50 naar de eerste woning langs Reijnerwatering, onder de Endehoekseweg rond 63 voor alle woningen aan de zuidzijde, een rond 63 naar de eerste woning langs de Sir Winston Churchillaan (in het plangebied) en aan de oostzijde van het plangebied een rond 63 naar de manege;
- Tennet, geen belang. Voor de hoogspanningsleiding in Wateringseveld wordt verwezen naar paragraaf 5.9.2

Uit de binnengekomen overlegreactie van N.V. Gasunie is gebleken dat, naast de gasleiding langs de oostzijde van het plangebied, zich tevens een gasleiding aan de zuidzijde van het plangebied bevindt. Ook deze gasleiding is op de plankaart weergegeven en laat zien waar de zakelijk rechtstrook ligt.

Uit de overlegreactie van het Hoogheemraadschap van Delfland is gebleken dat tevens een rioolpersleiding langs de Mgr. Bekkerslaan binnen het plangebied ligt. Deze persleiding is daarom opgenomen op de plankaart met de bijbehorende zakelijk rechtstrook.

5.9.4 Conclusie kabels en leidingen

In de rapportage van Witteveen+Bos wordt het volgende gesteld met betrekking tot de kabels en leidingen:

- Rioleringen dienen zoveel mogelijk in de rijweg te worden aangelegd, bij voorkeur in het hart. Rioolbuizen welke in of nabij de rijweg gesitueerd worden, dienen in beton te worden uitgevoerd. De minimale afmeting dient derhalve 300 mm te zijn. De overige kabels en leidingen dienen in de trottoirs volgens het Rijswijkse standaardprofiel een plaats te krijgen.

Het kabels en leidingentracé is nog niet vastgesteld door de gemeente Rijswijk.

Op basis van de Klic-melding blijkt het aantal leidingen in het gebied beperkt. De leidingen bevinden zich met name rondom het plangebied langs de Reijnerwateringkade, de Sir Winston Churchillaan en de Mgr. Bekkerslaan. De belangrijkste verbindingen binnen het gebied bevinden zich onder en langs de Endehoekseweg. De aanwezige leidingen en de zakelijk rechtstroken zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven.

Voor de ontwikkeling zijn de volgende aspecten aandachtspunt:

- Bij het aanpassen van het profiel van de Endehoekseweg dient rekening te worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen;
- De 3 bar gasleiding langs de ontwateringssloot in het plangebied moet waarschijnlijk worden verlegd aangezien deze 'as' in het stedenbouwkundig plan verdwijnt;
- Het is niet waarschijnlijk dat de riolering van de toekomstige woonwijk kan worden aangesloten op de bestaande persleidingen. De persleidingen vormen echter geen belemmering in de plannen.
- De ligging van de aardgastransportleiding van de Gasunie aan de oostzijde van het plangebied bemoeilijkt de werkzaamheden in het kader van het inrichten van de ecologische zone; geen waterpartijen en misschien

ook geen sloot en duiker mogelijk boven de leiding. De gasleiding aan de zuidzijde van het plangebied vormt geen ruimtelijke belemmeringen voor de gewenste ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

- De aanwezige gasleidingen van de Gasunie zijn aanleiding geweest voor het uitvoeren van onderzoek naar externe veiligheid Gasleidingen. De resultaten van dit onderzoek vindt u in paragraaf 5.6.3 (Externe veiligheid hogedruk aardgasleidingen).
- De invloed van het bovengrondse deel van de hoogspanningsleiding kan mogelijk nog een (beperkt) negatief effect hebben op het plangebied.

6 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Hieronder wordt dit kort toegelicht.

Uit de analyse van het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 4.4) is gebleken dat voor realisatie van het voorgenomen plan op de locatie Eikelenburg, een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat kan door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (artikel 3.10 Wro). Sinds de invoering van de nieuwe wet ruimtelijke ordening in 2008 is het verplicht om bij een nieuw bestemmingsplan meer aandacht te besteden aan de (grond)exploitatie: hoofdstuk 6, afdeling 6.4 van de Wro, ofwel de Grondexploitatiewet, geeft hierbij de verplichtingen aan.

6.1 Exploitatieovereenkomst

Concreet betekent dit voor het plan Eikelenburg, dat er in beginsel bij een nieuw bestemmingplan een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst moet worden toegevoegd. Hierin leggen gemeente en initiatiefnemer (en eventueel gebruiker) afspraken vast over de exploitatie van de nieuwe ontwikkeling. In plaats van een exploitatieplan mag er ook een exploitatieovereenkomst bij het nieuwe bestemmingsplan gevoegd worden. Doel van een exploitatieovereenkomst is het maken van sluitende en kostendekkende financiële afspraken tussen betrokken partijen over de ontwikkeling van een locatie.

Een exploitatieovereenkomst wordt ook wel 'anterieure overeenkomst' genoemd, omdat deze voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure wordt opgesteld. Een exploitatieovereenkomst valt onder het privaatrecht: als zodanig zijn er geen verplichte onderdelen en hoeft niet de gehele overeenkomst openbaar gemaakt te worden. Ook hoeft een exploitatieovereenkomst geen wettelijke procedure te doorlopen en behoeft de overeenkomst evenmin ter inzage voor inspraak en/of zienswijzen te worden gelegd.

Wel moet het college van Burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst een publicatie doen met de mededeling dat de exploitatieovereenkomst gesloten is, met daarbij een zakelijke omschrijving van de inhoud van de overeenkomst. Op grond van de Wet openbaarheid bestuur (Wob) is het wel mogelijk om een verzoek in te dienen voor inzage in de overeenkomst. De Wob biedt evenwel mogelijkheden om - onder voorwaarden - bepaalde delen van of de gehele overeenkomst vertrouwelijk te houden.

Gemeente Rijswijk en Ontwikkelingscombinatie Eikelenburg CV hebben op 16 december 2009 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten inzake de ontwikkeling van het plangebied Eikelenburg. Hierin zijn de exploitatiekosten van het plan verzekerd. Het plan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Planschade

De planschade is geregeld in de samenwerkingsovereenkomst die in december 2009 is gesloten tussen de gemeente Rijswijk en de ontwikkelaar. De afspraken omtrent de planschade zijn in de samenwerkingsovereenkomst uit december 2009 vastgelegd.

7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan “Eikelenburg”. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

7.1 Opbouw van het plan

De verbeelding (plankaart) en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een uitleg van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling (of conservering) voor het plangebied voor ogen staat ook een motivering van het op de verbeelding en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding met nummer 044300-B-01, zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van de legenda (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstallen binnen het plangebied zijn toegekend. In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

Het bestemmingsplan zal digitaal gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Rijswijk. Hierdoor is het voor iedereen met een internetaansluiting mogelijk het plan te raadplegen. Wanneer op een vlak van de digitale verbeelding geklikt wordt, kan doorgelinkt worden naar de regels en de toelichting. Op deze manier is het bestemmingsplan helder en door een ieder te raadplegen.

7.2 Bestemmingsregeling

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Die komen hierna aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbelregel, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene afwijkingsmogelijkheden en procedureregels. De anti-dubbelregel heeft als doel te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregel. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen zijn in hoofdstuk 2 alfabetisch geordend.

De bestemmingsregelingen zijn deels conserverend van aard en deels ontwikkelingsgericht. De gemeente Rijswijk vindt flexibiliteit voor het ontwikkelingsgerichte deel van het plan belangrijk, terwijl daarnaast het plan ook als beheersplan zal worden gebruikt. De regels en de verbeelding hebben dan ook een tweeledige systematiek voor wat betreft het te ontwikkelen plandeel.

De huidige functies in het plangebied, die worden gehandhaafd, zijn op maat bestemd. Voor de nieuwe wijk zijn de benodigde bestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen zijn flexibel van aard.

7.2.1 Bestemmingen

De volgende bestemmingen komen voor:

Artikel 3 Agrarisch

Binnen het plangebied bevinden zich agrarische gronden die worden gehandhaafd.

Artikel 4 Bedrijf – Bouwmaterialenhandel

De bestaande handel in bouwmaterialen in dit plangebied is als zodanig bestemd. Het is een bestemming op maat, die de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van een passende regeling voorziet.

Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening

De aanwezige nutsvoorzieningen en antennemast in dit plangebied zijn als zodanig bestemd. Het is een bestemming op maat, die de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van een passende regeling voorziet.

Artikel 6 Groen

Groene elementen in de wijk, met uitzondering van snippergroen, hebben de bestemming Groen gekregen. Hier kunnen zowel groenvoorzieningen als water gerealiseerd of gehandhaafd blijven. Binnen de bestemming groen is een minimaal aantal vierkante meters bestemd voor compenserende waterberging.

Artikel 7 Maatschappelijk – Scouting

Ook hier gaat het om een maatbestemming.

Artikel 8 Recreatie

Het betreft een bestaande voorziening voor recreatie, sport en spel, waaronder de manege. Binnen de bestemming zijn twee dienstwoningen toegestaan.

Artikel 9 Recreatie – Volkstuin

Binnen het plangebied bevindt zich een volkstuinencomplex dat wordt gehandhaafd.

Artikel 10 Tuin

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 11 Verkeer

De hoofdontsluitingen en woonstraten van het plangebied zijn bestemd tot Verkeer.

Artikel 12 Water

Het aanwezige en nieuw aan te leggen water is als zodanig bestemd.

Artikel 13 Wonen – 1

Deze bestemming regelt de bestaande woningen in het plangebied.

Artikel 14 Wonen – 2

Binnen deze bestemming zijn grondgebonden; vrijstaande, twee-onder-een-kap, patio-woningen en geschakelde woningen toegestaan met bijbehorende garages.

Artikel 15 Wonen – 3

Idem als artikel 13, maar in dit geval zijn eveneens gestapelde woningen toegestaan.

Dubbelbestemmingen en aanduidingen

De regels kennen tot slot 4 dubbelbestemmingen. Eén voor gas, die is opgenomen om de gasleidingen en de beschermingszone van de gasleiding te beschermen en in stand te houden, één voor waarde archeologie om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen, één voor ecologie, die is opgenomen voor de bescherming van aanwezige ecologisch waardevolle aspecten en één voor riool die is opgenomen om de rioleringsleidingen en de zakelijk rechtstrook te beschermen en in stand te houden.

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg heeft plaatsgevonden en is samengevat in een aparte nota van inspraak en vooroverleg. Deze nota vindt u in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

8.1.1 Inspraak en ter inzagelegging

Het voorontwerpbestemmingsplan Eikelenburg heeft, met bijbehorende stukken, vanaf 8 juli 2010 volgens de wettelijke termijnen voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rijswijk. In het kader van de inspraakprocedure zijn elf inspraakreacties ingediend.

Daarnaast heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan Eikelenburg, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, ter inzage gelegen in de periode van 18 maart 2011 tot en met 28 april 2011. De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in het huis-aan-huisblad Groot Rijswijk en de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen over het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er twaalf zienswijzen ontvangen.

8.1.2 Overleg ex artikel 3.1.1

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg plaatsgevonden met o.a. diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, met het betrokken waterschapbestuur en met de besturen van bij het bestemmingsplan belang hebbende gemeentebesturen.

In het kader van het vooroverleg zijn negenentwintig reacties ingediend.

8.1.3 Nota van inspraak en vooroverleg

In de "Nota van Inspraak en Overleg Bestemmingsplan Eikelenburg, Voorontwerp" van de gemeente Rijswijk zijn de inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en beantwoord (zie bijlage 11).

8.1.4 Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen

De zienswijzen zijn in een separate Nota van zienswijzen (zie bijlage 24) opgenomen en beantwoord. Naast eventuele wijzigingen aan het bestemmingsplan die voortkomen uit ingediende zienswijzen, waren tevens enkele ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan gewenst. Deze wijzigingen zijn opgenomen in nota van wijzigingen (zie bijlage 25).

In deze nota zijn de zienswijzen in verband met privacywetgeving genummerd opgenomen.

9 BIJLAGEN

De bijlagen behorende bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan zijn gebundeld in een apart bijlagenboek. De inhoud van dit bijlagenboek is als volgt:

1. **Algemeen**
Grip op Locatie Plus Rijswijk Eikelenburg
Kenmerk: RW K59-1/vooe3/021
08 juli 2009
Witteveen+Bos, Den Haag
2. **Bomeninventarisatie**
Notitie inventarisatie Eikelenburg Rijswijk
Concept 24 december 2009
Planburo Infra Groen, Capelle aan den IJssel
3. **Flora en fauna**
Briefrapport inventarisatie beschermde vissoorten en vleermuizen
Kenmerk: WBVL0903
07 september 2010
Adviesbureau ECOlogisch, Nieuwerkerk aan den IJssel
4. **Water**
Waterparagraaf Rijswijk Eikelenburg
Referentie: RWK66-6/kolm/006
18 november 2010
Witteveen + Bos, Deventer
5. **Wegverkeerslawaaï**
Rapportage twee akoestische onderzoeken, wegverkeerslawaaï Rijswijk Eikelenburg
Referentie: RWK66-6/dijd2/024
21 januari 2011
Witteveen+Bos, Den Haag
6. **Externe veiligheid**
Kwantitatieve Risicoanalyse Eikelenburg: Externe Veiligheid Hogedruk
Witteveen + Bos

Notitie groepsrisico gebiedsontwikkeling
Referentie: RWK66-6/vooe3/015
3 december 2011
Witteveen+Bos, Den Haag
7. **Externe Veiligheid**
Advies voorontwerpbestemmingsplan Eikelenburg
Kenmerk: VRH 2011/477/MvV
18 januari 2011
Veiligheidsregio Haaglanden
8. **Externe veiligheid**
Rapport Probleeminventarisatie en –analyse; Opsporen Conventionele Explosieven
nummer: 07988
7 mei 2010
Riel Explosive Advice & Services Europe B.V., Riel
9. **Milieukundige aspecten**
Geuronderzoek voor manege Van der Voort nabij plangebied Eikelenburg te Rijswijk
Kenmerk: BOWA09A1
maart 2010
PRA Odournet bv, Amsterdam
10. **Milieukundige aspecten**
Geluid ten gevolge van manege De Voorstede en Gebroeders Van Zundert op de geprojecteerde woning-
bouwlocatie Eikelenburg te Rijswijk



Rapportnummer: O 238-1-RA
29 maart 2010
Peutz bv, Zoetermeer

11. **Maatschappelijk**
Nota van Inspraak en overleg bestemmingsplan Eikelenburg, voorontwerp 08 juli 2010, Gemeente Rijswijk
12. **Milieukundige aspecten**
Notitie "Stofonderzoek Eikelenburg Rijswijk",
Kenmerk RWK59-3/beub/002, d.d. 28-10-2010
Witteveen+Bos
13. **Milieukundige aspecten**
Rapportage verkennend bodemonderzoek locatie Eikelenburg te Rijswijk,
Kenmerk RWK59-2/hoj2/008, d.d. 27 november 2009
Witteveen+Bos
14. **Milieukundige aspecten**
Briefrapport Voorlopige resultaten van het proefsleuvenonderzoek in het kader van de herontwikkeling van
het plangebied Eikelenburg in Rijswijk
Gemeente Rijswijk, afdeling archeologie, d.d. 27-05-2010
15. **Milieukundige aspecten**
Nader bodemonderzoek en saneringsonderzoek Sir Winston Churchillaan 1011 (Eikelenburg) Rijswijk,
Kenmerk NO.20090106, d.d. 21-07-2009
BMA Milieu BV
16. **Milieukundige aspecten**
Verkennen milieukundig bodemonderzoek aan de Sir Winston Churchillaan 1011 (locatie Eikelenburg) Rijs-
wijk,
Kenmerk HBR90823, d.d. 14-01-2000
Van der Helm Milieubeheer BV
17. **Milieukundige aspecten**
Nader bodemonderzoek Sir Winston Churchillaan 1011 Rijswijk
Kenmerk NO.20020239, d.d. 27-11-2002
BMA Milieu BV
18. **Milieukundige aspecten**
Verkennd bodemonderzoek Endehoekseweg nabij nr. 5 Rijswijk
Kenmerk 118442, d.d. 17-11-2009
Ingenieursbureau Mol
19. **Milieukundige aspecten**
Verkennd en aanvullend milieukundig bodemonderzoek op de Endehoekseweg aan de Sir Winston Chur-
chillaan te Rijswijk
Kenmerk RYWI100303, d.d. 11-05-2010
Van der Helm Milieubeheer BV
20. **Milieukundige aspecten**
Briefrapportage indicatief bodemonderzoek Sir Winston Churchillaan te Rijswijk
Kenmerk BRF.2010.0211.01, d.d. 22-09-2010
BMA Milieu
21. **Milieukundige aspecten**
Indicatief aanvullend onderzoek Sir Winston Churchillaan 1011 te Rijswijk
Kenmerk BRF.20090227, d.d. 05-11-2010
BMA Milieu
22. **Milieukundige aspecten**
Nader bodemonderzoek Sir Winston Churchillaan 1013 Rijswijk
Kenmerk 13191, d.d. 15-05-2011
Ingenieursbureau Mol



23. **Flora en fauna**

Effectenbeoordeling, mitigerende en compenserende maatregelen en ecologisch werkprotocol ten behoeve van het project Eikelenburg te februari 2011
Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Dordrecht

24. **Maatschappelijk**

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Eikelenburg, ontwerp 21 februari 2011, Gemeente Rijswijk
14 juli 2011

25. **Maatschappelijk**

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Eikelenburg, ontwerp 21 februari 2011, Gemeente Rijswijk
14 juli 2011

