



Buitenplaats Hofstede Toelichting



Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Bestaande situatie	10
2.3 Toekomstige situatie	11
3. Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.5 Conclusie	26
4 Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1 Milieueffectrapportage	27
4.2 Verkeer en parkeren	28
4.3 Luchtkwaliteit	31
4.4 Geluid	32
4.5 Bodemkwaliteit	35
4.6 Externe veiligheid	36
4.7 Bedrijven en milieuzonering	37
4.8 Water	40
4.9 Ecologie	45
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	48
4.11 Explosieven	50
4.12 Duurzaamheid	50
4.12 Bezonning	51
5 Juridische planbeschrijving	53
5.1 Planvorm	53
5.2 Artikelsgewijze toelichting	54
6 Uitvoerbaarheid en handhaving	58
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2 Economische uitvoerbaarheid	59
6.3 Handhavingsaspecten	59
7 Procedure	60
7.1 Voorbereidingsfase	60
7.2 Ontwerpfase	60
7.3 Vaststellingsfase	61

Bijlagen

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Hofstede, Bosch Slabbers, mei 2021
- Bijlage 2 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, Gemeente Rijswijk, maart 2016
- Bijlage 3 Verkennend booronderzoek Archeologie, Hamaland Advies, 16 maart 2021
- Bijlage 4 Ecologische quickscan, Van der Helm Milieubeheer, 15 februari 2019
- Bijlage 5 Ecologisch soortgericht onderzoek, Van der Helm Milieubeheer, 6 september 2019
- Bijlage 6 Vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten, Saricon, 18 februari 2021
- Bijlage 7 Lichthinder onderzoek, Lichtidee, 2 april 2021
- Bijlage 8 Akoestisch onderzoek Streekdierentehuis, KuiperCompagnons, 23 juni 2021
- Bijlage 9 Akoestisch onderzoek "Voetbalveld 2" Sportpark Vredenburg, KuiperCompagnons, 23 juni 2021
- Bijlage 10 Stikstofdepositieonderzoek, KuiperCompagnons, 2 september 2021
- Bijlage 11 Aanmeldnotitie m.e.r., KuiperCompagnons, 6 januari 2022
- Bijlage 12 Akoestisch onderzoek revalidatiecentrum Westhoff, KuiperCompagnons, 23 juni 2021
- Bijlage 13 Bodemonderzoeken, Van der Helm Milieubeheer, 25 juni 2021
- Bijlage 14 Nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek, Van der Helm Milieubeheer, 28 oktober 2021
- Bijlage 15 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, KuiperCompagnons, 22 juni 2021
- Bijlage 16 Watersleutel, KuiperCompagnons, 3 juni 2021
- Bijlage 17 Memo verkeerskundige toetsing Buitenplaats Hofstede Rijswijk, Mobycon, 16 december 2021
- Bijlage 18 Multicriteria analyse ontsluitingsmogelijkheden, gemeente Rijswijk, 6 januari 2022
- Bijlage 19 Bezonningsstudie, 20 december 2021
- Bijlage 20 Nota van Inspraak en Overleg, januari 2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Context

Het voornemen bestaat om het voormalige tennis- en bowlingterrein De Hofstede, in de Landgoederenzone van Rijswijk, te herontwikkelen op een wijze waarin de landschapskwaliteit centraal staat.

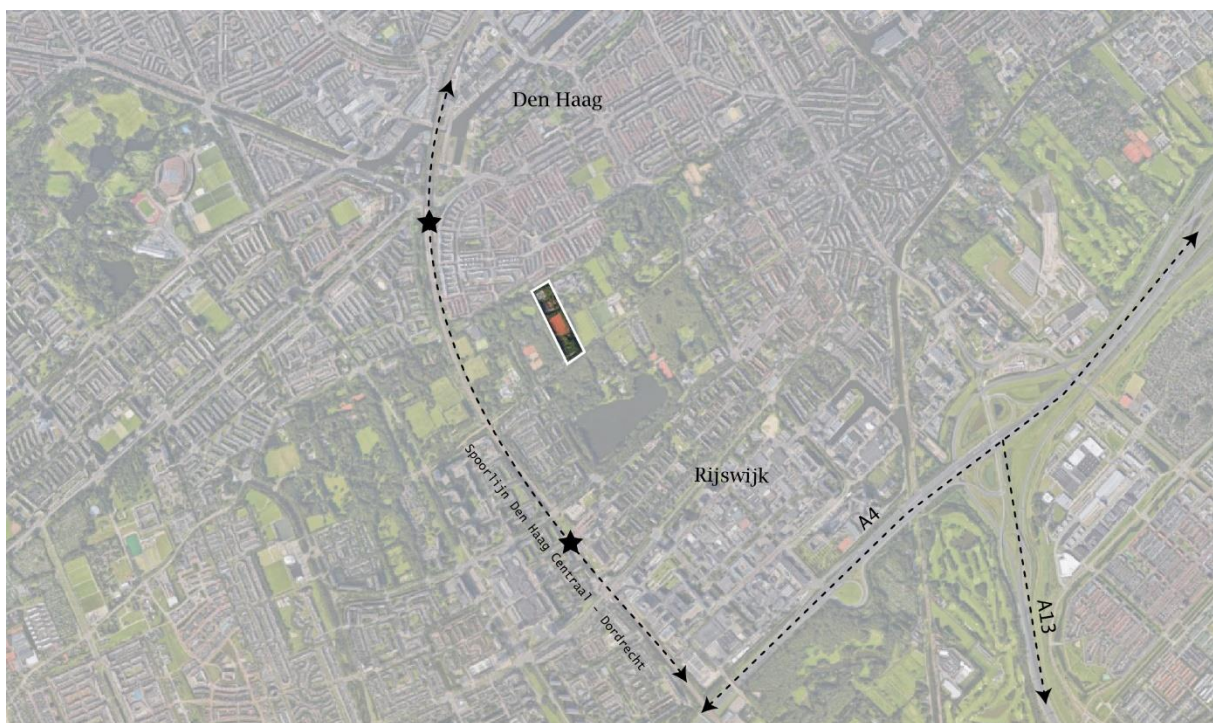
Door de initiatiefnemer is een plan ontwikkeld dat voldoet aan deze wens. Het plan bestaat uit verschillende soorten woningen in een parkachtige omgeving. Deze nieuwe opzet past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Landgoederenzone'. Om het plan te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een nieuw planologisch kader voor de ontwikkeling.

Doel

Het nieuw beoogde stedenbouwkundig plan past niet binnen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat globaal ca. 30.000 m² en bevindt zich in de Rijswijkse Voorde, een Landgoederenzone in Rijswijk. De Voorde is een van de laatst gebouwde buitenplaatsen van Rijswijk. Het is een buitenplaatsenzone die thans ligt op de grens van Den Haag en Rijswijk. De Landgoederenzone bestaat uit (historische) buitenplaatsen met groene, recreatieve waarde.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan de Van Vredenburgweg. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Haagse wijk Spoorwijk. De Sinjeur Semeynsweg ligt evenwijdig aan de ontwikkellocatie. Een groene buffer met een wandelpad en een sloot vormen de afscheiding. Er is geen directe ontsluiting met de ontwikkellocatie. De Buitenplaats oriënteert zich op de Van Vredenburgweg en zal ook in de toekomst aan die zijde worden ontsloten.



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied in meer detail

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich het Expertisecentrum Westhoff (revalidatiecentrum) en een sportveld van KRSV Vredenburg. De oostzijde wordt ontsloten door het wandelpad 't Julialaantje. De westzijde van het plangebied grenst aan het Julianapark. In dit park liggen zowel het kinderdagverblijf Blauwkapje alsmede het Streekdierentehuis 't Julialaantje. 't Julialaantje ontsluit de locatie aan het Julianapark.

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 en 1.2 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Landgoederenzone', vastgesteld op 15 december 2009 door de gemeenteraad van Rijswijk. In de planologische situatie is het plangebied bestemd als 'Groen - 2', 'Cultuur en ontspanning', 'Bedrijf-Nutsbedrijf' en 'Sport'.

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' geldt o.a. de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1b'. Binnen de bestemming 'Groen - 2' zijn twee gebieden aangeduid als parkeerterrein. Ter plaatse van de bestemming 'Sport' geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3'. Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd om deze grond te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Groen'.

Daarnaast kent het plangebied momenteel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Omdat de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader gemaakt.



Afbeelding 1.3: Vigerende planologische situatie (in rood de globale begrenzing)

Parapluherziening parkeernormering Rijswijk

In aanvulling op het voorgaande vigeert ter plaatse van het plangebied tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk' dat op 12 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Rijswijk. De parapluherziening is een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Rijswijk en regelt enkel het onderwerp 'parkeren'. Via dit bestemmingsplan worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Rijswijk van toepassing verklaard. De relevante regels uit het betreffende bestemmingsplan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Daarna volgen hoofdstuk 6 en 7, waarin de focus op respectievelijk de uitvoerbaarheid en de procedure ligt.

2. Planbeschrijving

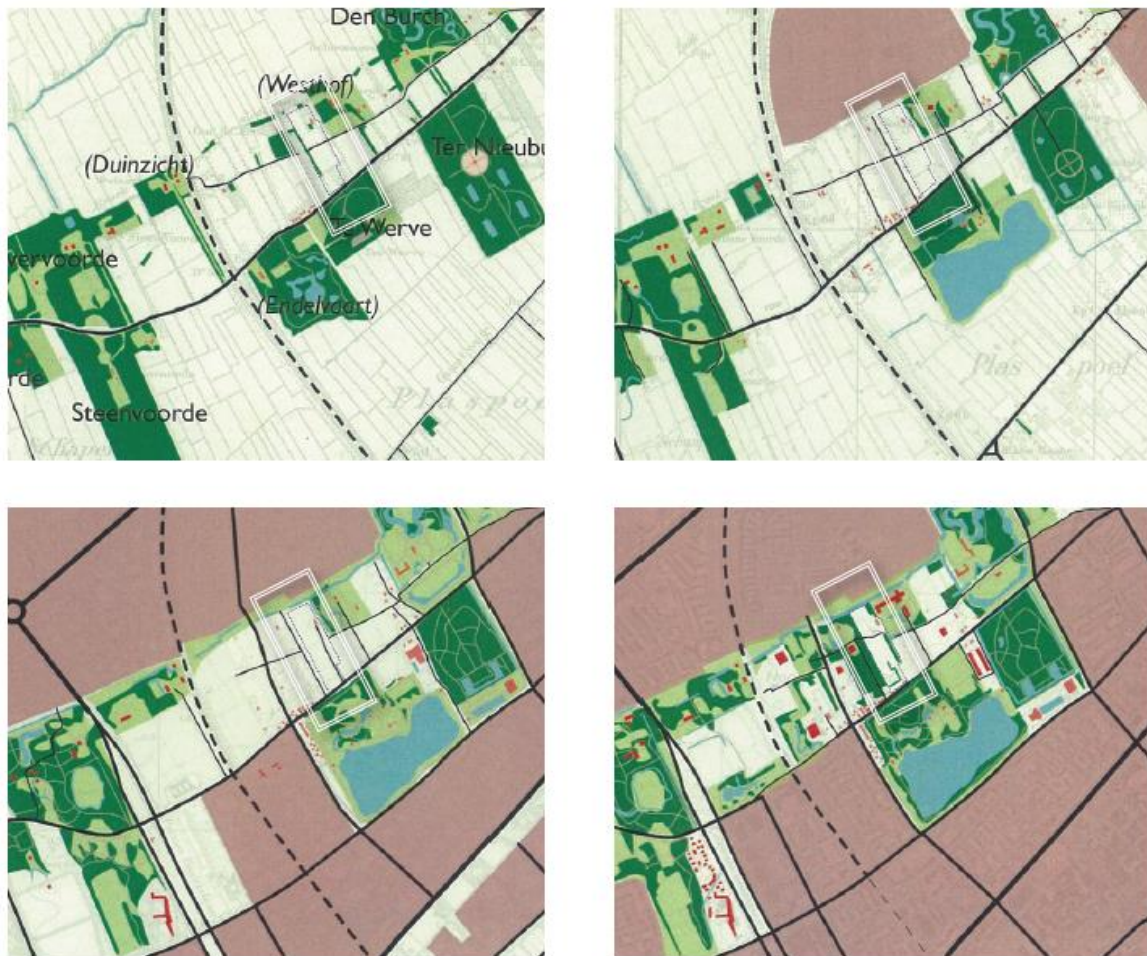
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Buitenplaats Hofstede ligt in de Rijswijkse Voorde. Het is een buitenplaatsenzone liggend op de grens van Den Haag en Rijswijk. De Landgoederenzone behoort tot Nationaal Park Hollandse Duinen en vormt met 250 hectare een van de grootste stedelijke groengebieden in de regio. De zone wordt gekenmerkt door een sterk groen en lommerrijk karakter. Dit groene karakter vormt samen met de historische buitenplaatsen een recreatieve waarde voor zowel Rijswijk als haar directe omgeving. De buitenplaatsenzone ligt er sinds vele eeuwen, vroeger in de weidse veenweidegebieden en nu ingesloten door de stad; vroeger privédomein van enkele rijke families en nu een doorlopend openbaar wandelgebied.

De Landgoederenzone ligt op een strandwal die gemarkeerd wordt door de Van Vredenburgweg. De zandgrond van deze wal is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het gebied. De huidige strandwal werd gevormd in de periode tussen 3800 en 3500 voor Christus. Op deze strandwal vormden zich duinen die door hun hoge ligging aantrekkelijk voor bewoning waren. Door erosie en door zandwinning (vanaf de Middeleeuwen) zijn vrijwel alle duinen op de strandwal verdwenen. Een fraai ensemble van de duinen die op de strandwal aanwezig waren, is bewaard gebleven in het zogenaamde 'Grote Bos' van Landgoed Te Werve.

De oudst bekende bewoningssporen stammen uit de Nieuwe Steentijd en de Bronstijd. Na de Middeleeuwen kregen welgestelde burgers als gevolg van een sterke economische groei belangstelling voor het buitenleven. Dit had tot gevolg dat in de 17e en 18e eeuw vele buitenplaatsen op de strandwal zijn gebouwd die tot op heden als herkenbare elementen in het gebied voorkomen. In met name de 20e eeuw is verspreid in het gebied allerlei andere bebouwing, waaronder woonhuizen, club- en sportgebouwen, scholen en zorgcentra, toegevoegd.

In de Landgoederenzone is in de loop der eeuwen een structuur ontstaan van lange lijnen in de richting van de strandwal en kortere lijnen die daar dwars op staan. De Van Vredenburgweg volgt de lijn van de strandwal, de dwarsrichtingen worden gevormd door sloten, wegen en kavelrichtingen. Parallel aan de Van Vredenburgweg loopt het Julialaantje. De doorgaande lange lijnen van de Van Vredenburgweg en het Julialaantje geven samenhang aan de Landgoederenzone. Zij vormen de dragers van de 'ladderstructuur' die de Landgoederenzone omspant. De gebieden binnen deze overkoepelende structuur kennen een gevarieerde invulling, die onder meer bestaat uit landgoederen, parkachtige gebieden, sportparken en kleine woongebieden.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling Landgoederenzone (Beeldkwaliteitplan, BoschSlabbers)



Afbeelding 2.2: Huidige groenstructuur Landgoederenzone met deelgebieden (BP Landgoederenzone 2009)



Afbeelding 2.3: Analyse Landgoederenzone (Ambitiedocument Landgoederenzone, H+N+S Landschapsarchitecten)

Het landschap laat een duidelijke neergang van de buitenplaatsen (of landgoederen)zone zien door de eeuwen heen. Op de oude kaarten is duidelijk te zien dat het een nagenoeg aanééngesloten band van buitenplaatsen of verrijkte/ versterkte boerderijen was. De locatie Hofstede laat een duidelijke twee deling in het landschapstypen zien:

- De zone tussen 't Julialaantje en de doorgaande watergang thans op de grens met spoorwijk;
- En een open zone met weilanden tussen 't Julialaantje en de Van Vredenburgweg.

De laatste decennia is dat heldere onderscheid enigszins vertroebeld geraakt. Veelal zijn er functies ingebracht zoals voetbalvelden en soms is er ook grootschalig parkbos aangeplant. Vervolgens zijn hier ook weer functies in geland, zoals een streekdierenhuis en een kinderdagverblijf.

Op de locatie is al sinds eeuwen een boerderij gevestigd, gelegen naast Westhof. Deze boerderij is recent afgebrand, maar de oude lindebomen voor het gebouw zijn nog intact. De boerderij was ontsloten vanaf de Van Vredenburgweg, met een weggetje door de landerijen.

De te ontwikkelen locatie ligt deels in het blikveld van Landhuis Ter Werve. Dit blikveld is door de jaren heen verdicht geraakt met houtopslag, bosvorming, parkeerplaatsen en hekwerken van de tennisbanen.

2.2 Bestaande situatie

De locatie bestaat uit voormalige tennisbanen en een afgebroken bowling- en saunacomplex. Het bowlingcomplex is in 2010 afgebrand en de oude boerderij op het terrein is in november 2020 ook afgebrand. Het geheel is door robuuste populieropstanden en bosaanplant vrij overgroeid.



Afbeelding 2.4: Impressie bestaande situatie (Google Maps)

2.3 Toekomstige situatie

De ontwikkeling van de buitenplaats bestaat uit natuurontwikkeling, landschapsbeleving, wonen en recreatie. Naast een openbaar wandelpark en natuurgebied worden er appartementen in een landhuis en grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In deze paragraaf wordt de toekomstige ontwikkeling verder beschreven.

2.3.1 Concept en visie

Het concept voor Hofstede is een nieuwe buitenplaats. In de ontwikkelingen van de plannen wordt gestreefd naar een zo maximaal mogelijke openheid voor het blikveld. Door een markant hoofdgebouw in een royaal toegankelijk landschap wordt het gebied teruggegeven aan de stad en weer onderdeel van de Landgoederenzone. Het landhuis krijgt een royale voorruimte met een markante waterpartij, zoals het vroeger ook gedaan werd. Het landhuis en de het landschap, incl. de waterpartij, worden vormgegeven op een eigentijdse manier. De royale, open voorruimte van het landhuis is tevens een borging van het blikveld van Ter Werve.

Voor de visie voor Hofstede wordt aangesloten aan bij de context: De tweedeling in het meer bebouwde deel aan de noordkant van 't Julialaantje en het min of meer onbebouwde deel tussen 't Julialaantje en de Van Vredenburgweg. Het landhuis is diep in de buitenplaats geplaatst om de grootse maat van het gebied ervaarbaar te maken. Vanaf de Van Vredenburgweg is het landhuis goed zichtbaar. De ruimte achter het landhuis wordt gevormd door een markante waterpartij. Halverwege de buitenplaats, aan het einde van de oprijlaan, staat een dienstwoning die hoort bij het landhuis. Bezoekers rijden langs deze woning en deze woning markeert de buitenplaats langs 't Julialaantje, zoals dat vroeger gebruikelijk was. Aan weerszijde van de buitenplaats bevinden zich bosranden. In één van de bosranden liggen een aantal, ruimtelijk ondergeschikte, woningen verscholen.

Op de locatie van de voormalige boerderij is een nieuw volume ontworpen. Dit zijn vier woningen in één volume die qua hoofdvorm de oude contouren van de boerderij beschrijven. Het nieuwe volume is in hoofdvorm en positie een verwijzing naar het agrarisch verleden. De bestaande lindebomen markeren de plek. Rijdende door de buitenplaats zien bezoekers de lindebomen en de nieuwe boerderij liggen, en ervaren zij de openheid van het landschap. Dit deel van het park wordt open en transparant ingericht.

Het lint aan de Van Vredenburgweg wordt doorgezet, met twee woningen in de bosrand. Deze woningen worden in vergelijkbare stijl als de bestaande woningen aan de Van Vredenburgweg vormgegeven.

Het totaalbeeld laat een duidelijke tweedeling zien in het gebied, meer bebouwd achterin de buitenplaats en een open en transparant deel tussen 't Julialaantje en de Van Vredenburgweg. De bosranden zorgen voor een goede inpassing en herbergen een aantal woningen.



Afbeelding 2.5: Indicatieve verkaveling

2.3.2 Uitgangspunten en programma

Het plan stelt het landschap centraal, de woningen worden ondergeschikt aan het landschap. Bij het ontwerp zijn daarom volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De nieuwe "footprint" wordt niet vergroot.
- De visuele dwarsverbinding met de Van Vredenburgweg wordt hersteld.
- De oorspronkelijke loop van 't Julialaantje wordt teruggebracht.
- Het landschap is versterkt en wordt openbaar toegankelijk en weer beleefbaar.

Footprint

In het plan staat de landschapskwaliteit centraal. Een van de uitgangspunten is daarom om het volume (footprint) ten opzichte van de oude bebouwing niet te vergroten. De footprint van de oude bebouwing is vastgesteld op 3.169 m². Ten behoeve van de verdere uitwerking van het plan is een maximale overschrijding van deze footprint van 5% afgesproken. Op basis van deze maximale overschrijding wordt de totale maximale footprint 3.327,5 m².

Omschrijving	Bebouwingsoppervlakte (m ²)
Footprint oude situatie	3.169
5% afwijkingsmogelijkheid bestemmingsplan	158,5
Maximale footprint bebouwing	3327,5

Tabel 2.1: Huidige footprint



Afbeelding 2.6: Huidige footprint

Het voorliggende plan (inclusief een beperkt aantal optionele uitbouwen), zoals deze is opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan, maakt een plan mogelijk van circa 3.251,3 m². Hiermee wordt voldaan aan de maximale footprint en is er zelfs nog ruimte over om kleine maatverschillen ten tijden van de verdere uitwerking van het plan richting de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning, op te vangen.

Omschrijving	Bebouwingsoppervlakte (m ²)
Appartementen (landhuis)	580,7
Bosrandwoningen incl. optionele aanbouwen	1520,4
Portierswoning	117
Boerderij	465
Fietsenstalling en containerruimte	18
Woningen Van Vredenburgweg	234,4
Bergingen	315,9
Maximale footprint bebouwing	3251,3
<i>Resterende ruimte t.o.v. huidige situatie</i>	<i>76,1</i>

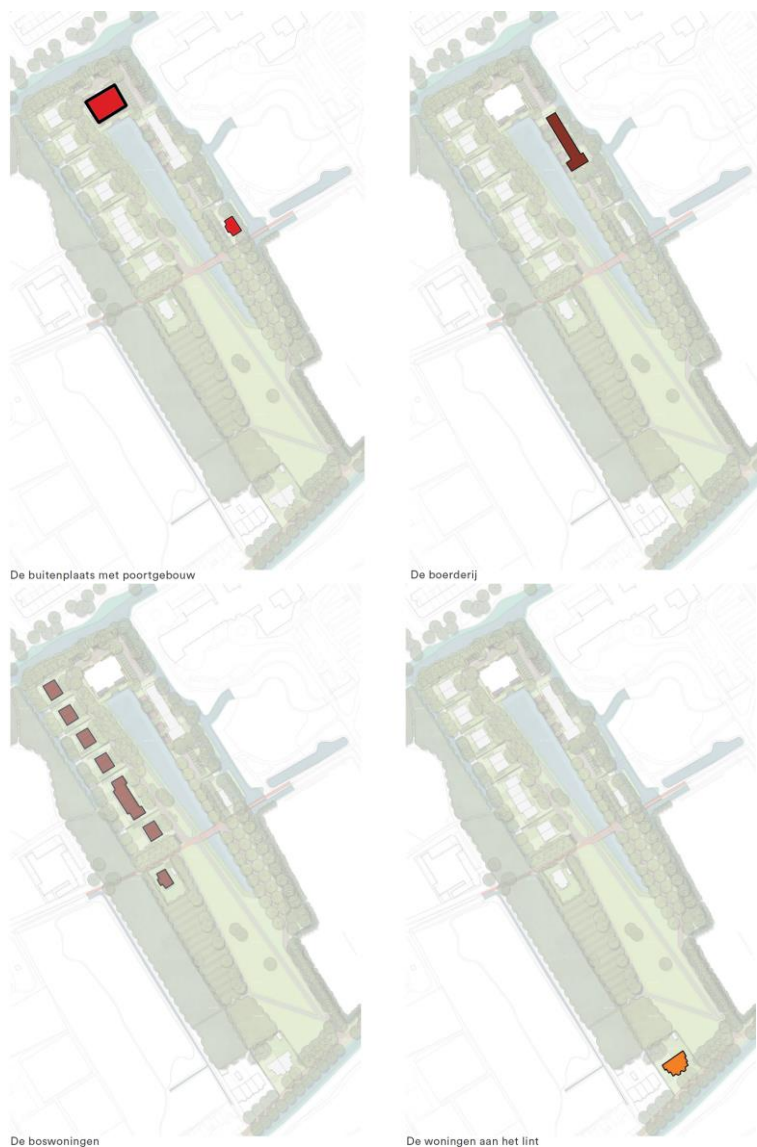
Tabel 2.2: Toekomstige footprint

Om te borgen dat ook in de toekomst de footprint niet toeneemt, is vergunningvrij bouwen uitgesloten. Op deze manier is de openheid van de landgoederenzone en de stedenbouwkundige inpassing ook na de realisatie van de buitenplaats verzekerd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.2.

Programma

De buitenplaats oriënteert zich op de Van Vredenburgweg. Langs de Van Vredenburgweg is, aansluitend op de lintbebouwing, een twee-onder-een-kapwoning voorzien. Centraal in het plan is een grote waterpartij ontworpen. Aan deze waterpartij bevinden zich 4 woningen, welke in opzet gebaseerd zijn op een boerderij-ensemble. Op de kop van de waterpartij zal een hoofdgebouw in 'landhuisstijl' worden gerealiseerd, welke plek biedt aan 16 appartementen. Een zichtlijn van de Van Vredenburgweg naar het nieuwe landhuis herstelt de visuele dwarsverbinding.

Aan de westzijde van het plangebied zijn 'bosrandwoningen' voorzien, bestaande uit 5 rijtjeswoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en een villa. Verder wordt er met het plan nog een 'portierswoning' mogelijk gemaakt, op een bijzondere plek aan 't Julialaantje, aan het begin van het landgoed. Deze woning sluit qua architectuur aan op het landhuis. In totaal biedt het plan ruimte aan maximaal 39 woningen.



Afbeelding 2.7: Woningtypologieën

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurnvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet.

Toetsing

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

Toetsing

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Nieuwe ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 39 woningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is met maximaal 39 woningen dus ladderplichtig.

Toetsing

De toetsing aan de ladder is opgenomen in paragraaf 3.2.2. Geconcludeerd is dat het voornemen voorziet in een regionale behoefte. Daarbij is sprake van de herontwikkeling van een stedelijk gebied. Het voornemen is dan ook passend ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 april 2019 is de geconsolideerde Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsorteert op de Omgevingswet. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Ten opzichte van de Visie ruimte en mobiliteit (die van toepassing was tot 1 april 2019) is het beleid alleen redactioneel gewijzigd. De beleidsinhoud in het nieuwe Omgevingsbeleid is niet veranderd.

Voor de onderhavige locatie zijn vooral de volgende thema's uit de omgevingsvisie relevant:

1. Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Met de inzet voor beter benutten van de bebouwde ruimte volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte. De vraag naar wonen en werken in of rond stads- en dorpscentra neemt toe. Die vraag verandert ook van karakter. Mede door technologische ontwikkelingen vervaagt de strikte scheiding tussen wonen en werken. Ruimtelijk staat daarom niet langer functiescheiding centraal. Voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen moet de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden, zie hiervoor paragraaf 3.2.2. De gemeenten moeten de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren afstemmen met andere gemeenten in de regio.

Naast het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten.

2. Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden.

3. Energietransitie in de gebouwde omgeving

De provincie wil de transitie naar een energie-efficiënte samenleving bevorderen, zodat op termijn duurzaam en CO₂-neutraal wordt voorzien in de energiebehoefte. Bestaande bebouwing wordt gereed gemaakt voor de energietransitie. Middelen die hiervoor ingezet kunnen worden zijn: isoleren, aansluiten op een warmtenetwerk, cascaderen van lokale warmte, co-siting (bijeenbrengen en plannen van bedrijven met aansluitende warmtebehoefte) en efficiënter gebruik van energie. De provincie is een groot voorstander van aardgasloze wijken, zowel bij nieuwbouw als renovatie. De provincie wil nieuwbouw (woningen én overige gebouwen) hoort energieneutraal of energie leverend te worden uitgevoerd.

4. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. De bijzondere kwaliteiten van het landschap wordt beschermd, ook om de groenbeleving van inwoners, recreanten en toeristen te verbeteren. Natuur, cultureel erfgoed en monumenten worden benut om het landschap aantrekkelijk te maken en te houden. Daarbij wil de provincie de biodiversiteit vergroten, natuurinclusieve landbouw geven we de ruimte. Dit draagt bij aan een fijnmazig natuurnatuurnetwerk. Ook wordt ingezet op diervriendelijke veehouderij. Deze inzet richt zich niet enkel op het landelijk gebied. Aantrekkelijke landschappen reiken tot in de stad en het stedelijk gebied reikt tot in de landschappen. De provincie streeft naar een zachte overgang van het stedelijk- naar het landelijk gebied, waarbij kwaliteit centraal staat.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. Er is sprake van een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, waarbij een versnipperd gebied met een vervallen indruk getransformeerd wordt naar een kwalitatief hoogwaardige buitenplaats. Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. De verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Op grond van de Omgevingsverordening zijn voor de onderhavige ontwikkeling de volgende artikelen van toepassing.

Artikel 6.9 lid 1 - Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

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

Toetsing

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

Het plangebied is opgenomen in vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Kustcomplex – zeezandafzettingen'. Richtpunt is dat ontwikkelingen waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust versterken en gebruiken. Daarnaast houden ontwikkelingen het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur. Veiligheidsmaatregelen moeten mede gericht zijn op het versterken van het natuurlijk kustkarakter. Voorgenomen ontwikkeling heeft hier geen invloed op.

In de laag van de ondergrond is het plangebied ook aangeduid als 'strandwallen en oude duinen' met als richtpunt het versterken of bijdragen aan de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen. Ook zorg dragen voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland staat hier centraal. Voorgenomen ontwikkeling heeft ook hier geen invloed op.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
- De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Het plangebied is ook aangeduid als 'stedelijke groenstructuur indicatief' met als richtpunt het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.

Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de karakteristieke kenmerken uit de omgeving. Er wordt ruimschoots aandacht besteed aan het cultuurhistorische karakter van het gebied en het versterken van de landschappelijke waarden. De ontwikkeling wordt dus ingepast in de bestaande structuren en draagt bij aan de ontwikkeling van de landgoederenzone.

In de laag van de beleving is het plangebied aangeduid als 'Landgoedbiotoop, historisch landgoed'. Ontwikkelingen binnen deze aanduiding dienen te zijn gericht op verbetering en versterking van de

kenmerken en waarden van het landgoed/ kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving. De ontwikkeling is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het landgoed. Het stedenbouwkundig plan sluit goed aan op dit richtpunt en geeft met een toegankelijk landschap het gebied terug aan de stad en maakt het weer onderdeel van de Landgoederenzone. Er is in het ontwerp ruimschoots aandacht besteed aan de blikvelden naar en de relatie met de omgeving.

Landgoedbiotoop

In de provinciale omgevingsverordening is een deel van het plangebied aangeduid als landgoedbiotoop. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoed- en de kasteelbiotopen, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
- de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Het bestemmingsplan moet een beeldkwaliteitsparagraaf bevatten, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellootatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
- het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen;
- Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

Het concept en de visie van de ontwikkeling is beschreven in paragraaf 2.3.1. Hierbij wordt ingegaan op de wijze waarop de waarden van het landgoed beschermd en versterkt worden. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Artikel 6.10 - Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing – Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de woningbehoefte is allereerst de Woondeal Zuidelijke Randstad relevant. Dit betreffen bestuurlijke afspraken tussen het Rijk, de provincie Zuid-Holland en gemeenten uit de Zuidelijke Randstad (waaronder Rijswijk). In hoofdzaak zijn de kwantitatieve afspraken in deze woondeal erop gericht om de productie van 100.000 woningen tot 2025 in de zuidelijke Randstad te versnellen en om te zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de periode tot 2040 (bouwproductie van 230.000 woningen). Specifiek is daarbij nog de afspraak relevant dat verstedelijking in de zuidelijke Randstad met voorrang plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van hoogwaardig OV, via een zogenaamde geconcentreerde verstedelijkingsstrategie. Deze strategie houdt onder meer in dat wordt ingezet op de (al eerder aangewezen) 12 verstedelijkings-/verdichtingslocaties binnen de Verstedelijkingsalliantie. Deze alliantie is een samenwerkingsverband van 8 gemeenten langs de spoorlijn Leiden- Dordrecht, waaronder Rijswijk. Het binnenstedelijk gebied 'Rijswijk-Bogaard/Plaspoelpolder' is één van deze 12 verdichtingslocaties waarover in de Woondeal Zuidelijke Randstad afspraken zijn gemaakt.

De gemeente Rijswijk ligt in de agglomeratie Haaglanden. Voor dit gebied zijn tevens regionale woningbouwafspraken gemaakt. Het gaat om de negen gemeenten, te weten Delft, Rijswijk, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar, Midden-Delfland, Westland, Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer. De provincie Zuid-Holland en deze negen gemeenten zien de regio Haaglanden als één woningmarktregio, zoals verwoord in de regionale woonvisie. De woningvraag en het -aanbod in de regio Haaglanden worden beoordeeld aan de hand van de Woningbouwmonitor Haaglanden 2018 en de WBR2019. Uit de WBR2019 blijkt dat in de periode 2020-2025 voor de regio Haaglanden een behoefte bestaat aan 31.400 woningen. Elke extra woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt als 'welkomme aanvulling' gezien, om zo gezamenlijk het tekort in te lopen. Uit de Woningmarktmonitor Haaglanden 2018 blijkt dat de voorgenomen woningbouwproductie in de periode 2018-2040 ca. 121.000 woningen bedraagt. Voor de periode 2018-2025 zijn dit 70.000 woningen en voor de periode 2026-2040 51.000 woningen. Van de 70.000 woningen die gepland zijn tot en met 2025 behoren er 51% tot de harde plannen (waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, er bindende afspraken voor zijn of waarvoor een omgevingsvergunning verleend is). Dat betekent dat er nog ruimte is voor circa 34.300 woningen.

In de gemeentelijke woonvisie 'Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk – een woonvisie voor de periode 2015 – 2025' is aangegeven dat pijler 1 van de vier pijlers van het gemeentelijke woonbeleid, de 'kwantitatieve en kwalitatieve groei van de woningvoorraad' betreft. Rijswijk wil hoogwaardige stedelijke woonmilieus laten ontstaan. De Landgoederenzone vormt een uniek woonmilieu en biedt goede mogelijkheden voor een onderscheidende stedelijke woonkwaliteit. De realisatie van het planvoornemen kan bijdragen aan een antwoord op de groeiende vraag naar groenstedelijke woonmilieus. In pijler 2, 'betaalbaar wonen in Rijswijk', wordt daarnaast ingezet op de realisatie van meer betaalbaar aanbod, om de doorstroming te bevorderen zodat goedkope woningen vrijkomen. De woningen in het plan vallen in het duurdere segment, maar kunnen wel bijdragen aan de doorstroming binnen de gemeente.

Daarnaast kan het plan bijdragen aan de pijler 'wonen in een duurzaam Rijswijk'. Het buurtgroen en de grote parken met regionale aantrekkingskracht maken de stad aantrekkelijk om te wonen en recreëren. De gemeente wil dit groene karakter behouden. Buitenplaats Hofstede is in de bestaande situatie een isolaat, versnipperd gebied. Bij de ontwikkeling staat landschapskwaliteit vooraan en wordt hard ingezet op het versterken van natuurwaarden, biodiversiteit met daarnaast zeer duurzame woningen.

Voor onderhavig plan is daarnaast de pijler "Doelgroepgericht woningbouwprogramma" uit de woonvisie van belang. Hierin wordt gesteld dat de woningvoorraad in Rijswijk de komende jaren fors mag

toenemen en dat hierbij vooral wordt ingezet op de middeldure en dure huur- en koopsegmenten. Het streven is om deze segmenten in zowel absolute als relatieve zin te laten toenemen. Het onderhavige plan valt in het gebied dat in de Actualisatie wordt weergegeven met “Bestaande stad”, waarvoor geldt dat kleinschalige inbreiding bij vrijkomende locaties mogelijk is. Doelgroep: algemene doelgroep (dus niet nader gespecificeerd) en gericht op doorstroming en verbreding van woonmogelijkheden.

Op basis van de grote woningbehoefte in de regio en de bijdrage aan de gemeentelijke pijlers, kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Begin 2016 hebben de negen gemeenten in Haaglanden, die een gezamenlijke woningmarktregio vormen, gezamenlijk een woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie benoemt meerdere gezamenlijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw, woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen en zorg en verbetering van het bestaande vastgoed. De visie geldt als invulling van de eerste stap van de Ladder van duurzame verstedelijking waarmee woningbouwplannen een gemakkelijker bestuurlijk traject doorlopen. Hiermee worden de afspraken regionaal verankerd.

Er zijn vijf concrete woonambities voor de regio opgenomen en een agenda met acties en maatregelen:

- Een regionaal Woningbouwprogramma opstellen;
- Regionaal voldoende betaalbare woningen aanbieden;
- Duurzaam bouwen en renoveren in Haaglanden;
- De regio levensloopgeschikt maken;
- Werken aan leefbare en prettige woonwijken.

Toetsing

De ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de regionale woonvisie. In paragraaf 3.2.2 is reeds stilgestaan bij de woonbehoefte.

3.3.2 Regionaal Groenbeleidsplan

Op 4 augustus 2009 is het Groenbeleidsplan regio Haaglanden vastgesteld. Het groen van Haaglanden staat niet op zichzelf. Tezamen en verweven met het stedelijk gebied bepaalt het groen de kwaliteit van het verblijfsklimaat in de regio. De visie van het stadsgewest gaat uit van een groenstructuur die tot in de haarvaten verbonden is met het stedelijk gebied.

Landgoederenzone Rijswijk

In het regionaal Groenbeleidsplan wordt de Landgoederenzone in Rijswijk beschreven als een aaneenschakeling van buitenplaatsen en parken, die van grote cultuurhistorische waarde is. Als zodanig is deze zone ook van regionale betekenis. In het plan wordt beschreven dat de gemeente Rijswijk bezig is om haar Landgoederenzone uit te bouwen tot een multifunctioneel landgoedpark met

cultuurhistorische en passende, groene functies. De opgave is hier om met kleine ingrepen de oorspronkelijke cultuurhistorische kwaliteiten terug te brengen, de samenhang te herstellen en de recreatieve toegankelijkheid te vergroten.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich centraal in de Landgoederenzone en speelt in op het terugbrengen van cultuurhistorische kwaliteiten als 't Julialaantje. De belangrijkste cultuurhistorische kenmerken van buitenplaatsen zijn gebruikt voor het ruimtelijk ontwerp. Zo oriënteert de buitenplaats zich op de Van Vredenburgweg. Daarnaast is het de bedoeling het landschap, na realisatie, terug te geven aan de stad. De buitenplaats wordt voor een groot deel openbaar toegankelijk. Hierdoor kan straks iedereen de nieuwe buitenplaats beleven en wordt er inhoud gegeven aan de recreatieve functie van de Landgoederenzone.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Rijswijk 2015-2025

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

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

Dit zijn de speerpunten waarop de gemeente in de komende jaren sterk gaat inzetten om het wonen in Rijswijk aantrekkelijk te houden en waar mogelijk te versterken.

Op 11 mei 2021 is de Actualisatie van de Woonvisie 2015 – 2025 door de raad vastgesteld. Deze Actualisatie vervangt de huidige woonvisie niet, maar brengt nieuwe speerpunten (pijlers) aan. Voor onderhavig plan is de pijler "Doelgroepgericht woningbouwprogramma" van belang. Hierin wordt gesteld dat de woningvoorraad in Rijswijk de komende jaren fors mag toenemen en dat hierbij vooral wordt ingezet op de middeldure en dure huur- en koopsegmenten. Het streven is om deze segmenten in zowel absolute als relatieve zin te laten toenemen. Het onderhavige plan valt in het gebied dat in de Actualisatie wordt weergegeven met "Bestaande stad", waarvoor geldt dat kleinschalige inbreiding bij vrijkomende locaties mogelijk is. Doelgroep: algemene doelgroep (dus niet nader gespecificeerd) en gericht op doorstroming en verbreding van woonmogelijkheden.

Toetsing

Zoals hierboven en in paragraaf 3.2.2 beschreven is de ontwikkeling passend binnen de kaders en uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

3.4.2 'Stadvisie Rijswijk 2030: Samen maken wij de stad!' (vastgesteld op 27 september 2016)

In de stadvisie zijn de ambities voor Rijswijk beschreven, waarbij drie gebieden zijn onderscheiden waarbinnen de verschillende, toekomstige vraagstukken het best kunnen worden ondergebracht: de pijlers sociaal, ruimtelijk en economisch. Voor de beoogde ontwikkeling is met name de ruimtelijke pijler relevant, waarvoor de volgende algemene ambitie is beschreven: 'Groene buitenplaats voor stedelijk wonen'. In Rijswijk kan je ruim wonen in een lommerrijke omgeving of in een stedelijk gebied met groen

altijd in de nabijheid. Dit kan individueel, met een partner en/of jong gezin of als oudere. De gemeente wil inzetten op het groen dat er nu is, dit moet worden versterkt en als historisch handelsmerk worden gebruikt. De parkenzone en de Landgoederenzone mogen intensiever worden benut voor recreatie en natuurwaarden. Daarnaast is een speerpunt het realiseren van herkenbare iconen op zichtlocaties ter versterking van het profiel van Rijswijk.

Toetsing

De herontwikkeling van Buitenplaats Hofstede geeft invulling aan de ruimtelijke ambitie en bijbehorende keuzes uit de stadsvisie

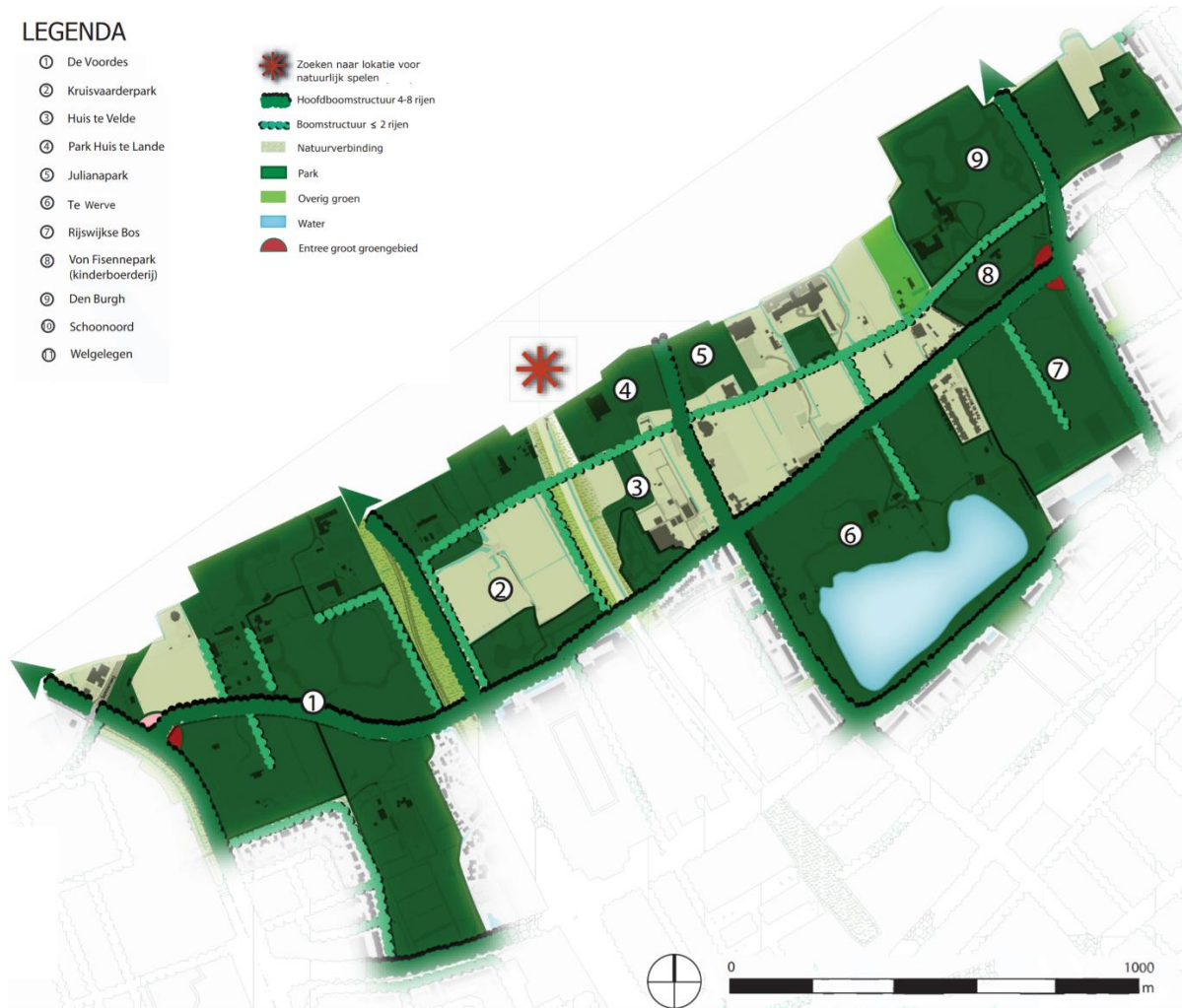
3.4.3 Groenbeleidsplan 2010-2020

In februari 2010 heeft de gemeenteraad het Groenbeleidsplan 2010-2020 'BomeNatuurRecreatie' vastgesteld. In het plan staan de 'groene' ambities voor ontwikkelingen in de stad. Het groen komt te vaak op de tweede plek. Met het groenbeleidsplan krijgt het weer de plek op de kaart van Rijswijk die het verdient. De groenstructuur van Rijswijk is de basis en dus het fundament van het groenbeleidsplan. Die groenstructuur bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur en duurzaam, verbinden en beleven zijn de leidende principes.

De visie van het groenbeleidsplan bestaat uit het creëren van een duurzame groenstructuur, door het behoud van de bestaande hoeveelheid groen, de identiteit en de kwaliteit van het groen te versterken en te zorgen voor groen dat in de omgeving past. Verbindingen zorgen voor samenhang in de groenstructuur. Dit vergroot de belevingswaarde van het groen. Investeren in de groenstructuur door middel van herinrichting en beheer betekent investeren in de stad als geheel. Het groenbeleidsplan fungeert als het groene toetsingskader voor ontwikkelingen en geeft richting aan het denken over groen, prioritering bij de uitvoering en keuzes in groenbeheer.

Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van deelgebied 'A' Landgoederenzone. Er wordt gestreefd naar meer samenhang en kwaliteit in het groen, behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde en natuurwaarde, logische en aantrekkelijke recreatieve routes en saldering van niet-passende functies en laagwaardige bebouwing. Er wordt gestreefd naar een heldere groenstructuur, die aansluit bij de historische landschapsstructuur en die het gebied beter beleefbaar maakt als samenhangend geheel. Dit wordt onder andere bereikt door herstel van historische lanen en zichtassen en het creëren van nieuwe doorkijkjes. Het streefbeeld is 'prettig water' omdat de recreatieve waarde centraal staat.



Afbeelding 3.1: Deelgebied 'A' Landgoederenzone (Groenbeleidsplan 2010-2020)

De beoogde ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de visie voor het deelgebied en zorgt er daarbij voor dat historische, recreatieve tracés als 't Julialaantje terug worden gebracht. De ontwikkeling sluit dan ook goed aan bij de kansen en aandachtspunten voortkomend uit het groenbeleidsplan.

3.4.4 Economische Strategie Rijswijk (concept)

De gemeenteraad van Rijswijk heeft op 22 juli 2020 het eerste concept van de Economische Strategie Rijswijk vastgesteld. De doelstelling van de Economische Strategie is de bestaande beleidsinzet en ambities op economisch vlak aan elkaar verbinden en daarin toevoegingen doen en accenten aanbrengen waar nodig. Ook worden hier concrete acties en/of projecten aan verbonden, in een actieprogramma. De strategie moet inspelen op de kansen die Rijswijk biedt, zoals de ligging in het hart van de Haagse regio. Met de strategie wil de gemeente inzetten op het behouden en aantrekken van werkgelegenheid en bedrijvigheid, om zo het ondernemersklimaat en het vestigingsklimaat van Rijswijk en de regio te versterken.

Om de doelen te bereiken zet de gemeente in op acties op een aantal deelonderwerpen, waaronder: *We willen de kracht van Rijswijk bepalen en definiëren: uitgaande van de bereikbaarheid, de kwaliteiten van het (groene) woon- en leefklimaat in deze dichtbevolkte regio, de kansen die er zijn op gebied van innovatie en duurzaamheid, de ruimte die er is voor bedrijven, de historische betekenis en de sfeervolle gebieden van Oud-Rijswijk en de Landgoederenzone.*

Toetsing

De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteiten van het (groene) woon- en leefklimaat, de historische betekenis van Rijswijk en natuurlijk de Landgoederenzone. Met het versterken van de recreatieve structuur en de bouw van bijzondere, landschappelijke woningen wordt de uitstraling van Rijswijk als vestigingsplaats versterkt en draagt de ontwikkeling bij aan de economische ontwikkeling van de stad Rijswijk.

3.4.5 Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020

Hoewel Rijswijk goed bereikbaar is, neemt de druk op het wegennet toe doordat de vraag naar mobiliteit toeneemt. Daarbij stelt de reiziger steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het openbaar vervoer en de informatievoorziening. Ook ruimtelijke ontwikkelingen, zoals Rijswijk Buiten en Eikelenburg, zorgen ervoor dat het verkeersnetwerk dient te worden aangepast en uitgebreid. Om alle ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit optimaal te benutten, heeft de gemeente de 'Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020' opgesteld.

Aan de hand van 10 kernpunten wordt het mobiliteitsbeleid van de gemeente vormgegeven. De kernpunten zijn in te delen in drie thema's, te weten: Bereikbaarheid, Verkeersveiligheid en Leefbaarheid. Elk thema is uitgewerkt in enerzijds de ambitie en anderzijds de opgaven voor de komende jaren om die ambitie te bereiken. De opgaven zijn vervolgens uitgesplitst in projecten, onderzoeken en andere werkzaamheden in het Uitvoeringsprogramma.

In de Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020 zijn potentiële herontwikkelingslocaties aangewezen. Bij de voorbereiding van een eventuele herontwikkeling moet in een vroeg stadium met de ontwikkelaar(s) onderhandeld worden over (mee)betaling van (bovenplanse) kosten. Uitgangspunt is dat alle kosten van verkeerskundige aanpassingen binnen een specifiek plangebied worden toegerekend aan de ontwikkeling (binnenplans kostenverhaal). Daar waar een verkeerskundige aanpassing buiten een dergelijk plangebied gelegen is, maar wel sprake is van een bepaalde mate van profijt, zal op basis van deze structuurvisie een bijdrage worden opgelegd aan de initiatiefnemer/grondeigenaar via een overeenkomst op grond van afdeling 6.4 Wro.

Toetsing

Voorliggend plangebied is niet aangewezen als potentiële herontwikkelingslocatie. In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op het aspect verkeer. Hieruit blijkt dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.6 Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk 2011

Op 8 februari 2011 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke Nota Parkeernormen vastgesteld. De nota is opgesteld om in de toekomst voldoende parkeergelegenheid te kunnen houden en duidelijkheid te krijgen over de implementatie van de parkeernormen. De nota is het toetsingskader voor de komende jaren. Door herziening van de bijlagen bij de nota kan de komende jaren flexibel worden ingespeeld op bijvoorbeeld maatschappelijke trends of een gewijzigde beleidsvisie. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe versie van de Nota Parkeernormen op basis van voortschrijdende inzichten.

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

Aan de normen wordt actief getoetst bij (nieuwe) ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen vereist is, zoals nieuwbouwprojecten, uitbreidingen van bestaande bebouwing en functiewijzigingen waarvoor tevens een vergunning is vereist. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de invulling van de parkeernorm.

3.5 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. In dit gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het besluit is aangepast en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

4.1.2 Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) (bij lange na) niet wordt overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 11. In deze aanmeldnotitie wordt aan de hand van de drie criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn(2011/92/EU), inzicht gegeven in de mogelijke milieueffecten van dit plan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Burgemeester en wethouders hebben op basis van deze

aanmeldnotitie besloten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

4.2 Verkeer en parkeren

De formele entree ligt aan de Van Vredenburgweg en hier vandaan kan iedereen de buitenplaats op lopen, rijden of fietsen. De oprijlaan/ entreeweg ligt min of meer op de bestaande ontsluitingsstructuur. De oprijlaan maakt bij 't Julialaantje een ruime bocht, met een aftakking richting de woningen ten oosten van de waterpartij.

Het plan voorziet ook in het herstellen van de historische ligging van 't Julialaantje. Door deze terug te brengen op de oude locatie, wordt de buitenplaats goed verankerd in het grotere geheel van de Landgoederenzone. Door twee bestaande voetpaden met het noorden, net ten westen van de locatie en nabij het verzorgingstehuis, is ook Den Haag goed aangesloten op dit deel van de Rijswijkse Voorde.

4.2.1 Parkeren

De auto is op de buitenplaats nadrukkelijk te gast. Het parkeren gebeurt op eigen erf en in een aantal parkeerkoffers voor de appartementen en de boerderijwoningen. Op basis van de 'Nota Parkeernormen' uit 2011 is in tabel 1 het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de woningen bepaald. De gemeente Rijswijk is te categoriseren als 'zeer sterk stedelijk gebied' en het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Bij de berekening is uitgegaan van de categorie dure koopwoningen.

Tevens is het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de tabel "Totaal aantal parkeerplaatsen in het plan" inzichtelijk gemaakt. Op basis van beide tabellen kan geconcludeerd worden dat de parkeerbalans sluitend is.

Typologie	Aantal	Parkeernorm	Totaal aantal parkeerplaatsen vereist
Appartementen	16	1,8	28,8
Rij- en tussenwoningen	5	1,5	7,5
Twee-onder-een kap woningen	12	1,7	20,4
Vrijstaande woningen	2	1,8	3,6
Boerderijwoningen	4	1,7	6,8
Subtotaal	39		67,1

Tabel 4.1: berekening parkeerbehoefte

CROW parkeerkencijfers	Aantal in plan	Berekeningsgetal	Totaal parkeerplaatsen
Parkeerkoffer naast appartementengebouw	30		30
Parkeerkoffer naast boerderij	10		10
Lange oprit zonder garage	11	1	11
Dubbele oprit zonder garage	5	1,7	8,5
Enkele oprit zonder garage bij tussen-rijwoningen	3	0,8	2,4
Bezoekersparkeerplaatsen langs water	6		6
Totaal aantal parkeerplaatsen in plan			67,9

Tabel 4.2: Totaal aantal parkeerplaatsen in het plan

4.2.2 Verkeersgeneratie

Door Mobycon is een verkeerskundige toetsing uitgevoerd. Deze memo is opgenomen als bijlage 17 bij deze toelichting.

In de vigerende planologische situatie bestaat het plangebied uit een tennispark (circa 13.5000 m²), een inmiddels afgebroken bowling- en saunacomplex (circa 8.000 m²) en wat overige, niet meer aanwezige bebouwing. Deze functies kennen een zeer hoge verkeersgeneratie.

Op basis van de CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie bepaald (zie tabel 2.3). In de berekening is uitgegaan van de maximale CROW-kencijfers. De kencijfers van het CROW gelden voor een gemiddelde weekdag. Om tot een inschatting van het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag te komen, zijn de kencijfers voor woningen met een factor 1,11 vermenigvuldigd (CROW publicatie 317, 2018).

Nieuw programma ¹	Aantal	Maximaal kencijfer CROW	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Appartement, koop (duur)	16	6,2	111
Rij- en tussenwoningen	8	6,2	56
Twee-onder-een kap woningen	12	6,7	24
Vrijstaande woningen	3	7,2	90
Totaal	39		281

Tabel 4.3: berekening verkeersgeneratie nieuw programma

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het programma gepaard gaat met een verkeersgeneratie van maximaal 281 verkeersbewegingen per etmaal. In de verkeerskundige toetsing zijn de mogelijkheden qua ontsluiting van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. In de huidige situatie is slechts één route mogelijk, maar met diverse aanpassingen zijn meerdere routes een mogelijkheid, zie afbeelding 4.1



Afbeelding 4.1: Mogelijke ontsluitingsroutes
(Memo verkeerskundige toetsing, Mobycon)

¹ In de verkeerskundige toetsing wordt nog uitgegaan van een verouderde woningverdeling, waarbij één extra vrijstaande woning is opgenomen in plaats van een rijwoning. Met het huidige programma komt het aantal verkeersbewegingen op 279 woningen. Vanwege de onderlinge samenhang tussen de stukken wordt er echter aangesloten bij de verkeerskundige toetsing en wordt er uitgegaan van een verkeersgeneratie van 281 woningen. Dit betreft dus tevens een worst-case scenario.

Uit de toetsing blijkt dat verkeerskundig gezien (dus op het gebied van verkeersveiligheid en bereikbaarheid) alle onderzochte ontsluitingen geschikt zijn. In sommige gevallen is dit na het nemen van maatregelen.

Daarnaast zijn de toekomstige intensiteiten aan de hand van de toename van de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt en aan de hand hiervan is de verkeersafwikkeling bepaald. Hierin is geconstateerd dat op geen enkel wegvak en naar verwachting op geen enkel kruispunt sprake is van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling.

In de verkeerskundige toetsing zijn alleen de verkeerskundige belangen ten behoeve van het toekomstige bewonersverkeer meegewogen. Parallel aan de verkeerskundige toetsing is door de afdeling Verkeer van de gemeente Rijswijk een MultiCriteria-Analyse (MCA) uitgevoerd, waarin de verschillende varianten tegen elkaar zijn afgezet. De MCA is als bijlage 18 bij deze toelichting gevoegd. De criteria die hebben meegewogen in de MCA zijn:

- de afstand tot een gebiedsontsluitingsweg zoals de Huis te Landelaan en/of de Burgemeester Elsenlaan;
- de verkeersluwe (hoofdfietsroute) Van Vredenburgweg;
- aantasting van het groen;
- verblijfskwaliteit van het park;
- het aantal gehinderde percelen;
- impact op de waterlopen;
- trillingshinder;
- cultuurhistorische waarden;
- Werken met werk maken;
- 2e noodontsluiting hulpdiensten;
- aantal aansluitingen op het hoofdwegennet;
- juridische haalbaarheid;
- kosten.

Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat alle varianten voor- en nadelen kennen. De ruimtelijke impact van variant 2, ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburgweg, naar de Huis te Landelaan blijkt de meest gunstige variant. Ondanks dat deze route verkeerstechnisch geschikt is, biedt deze variant ook kansen om de kwaliteit van de Van Vredenburgweg als fietsroute te verbeteren. Daarbij is het vooral van belang dat het parkeren op de rijbaan wordt aangepakt. Omdat er nu op de rijbaan wordt geparkeerd, blijft het veilig onderling passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer een belangrijk aandachtspunt voor de verkeersveiligheid en het fietscomfort.

Om de kwaliteit van het westelijk deel van de Van Vredenburgweg te vergroten zal de Van Vredenburgweg worden heringericht. De herinrichting van de Van Vredenburgweg is een onderdeel van de ambities van de gemeente voor de Landgoederenzone. Deze ambities zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone, welke in september 2021 voor fase 1 door de raad is vastgesteld. Concreet betekent dit dat er voor de herinrichting van de Van Vredenburgweg in 2022 een participatietraject met de omwonenden en belanghebbenden zal worden gestart.

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De toekomstige herinrichting van de Van Vredenburgweg vormt geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

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

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

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

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

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

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

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

4.3.2 Beoordeling

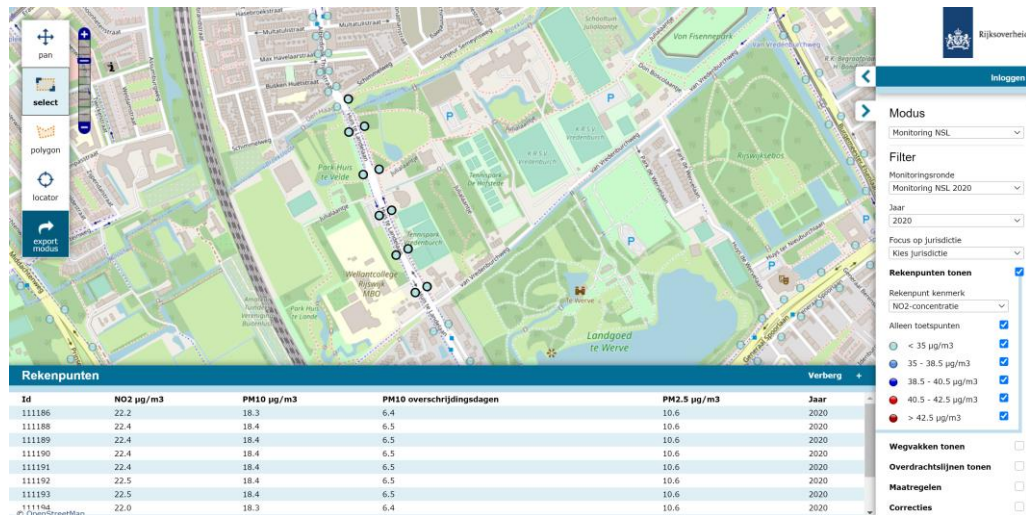
Beoordeling luchtkwaliteit

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

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 39 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2020.



Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2020)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 22,5 µg/m³, 18,4 µg/m³ en 10,6 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6,5, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Wet Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Huis te Landelaan. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting berekend van de 30 km/uur wegen Schimmelweg, Sinjeur Semeynsweg, Van Vredenburgweg en de nieuwe weg in het plangebied.

Railverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is de zonering van spoorwegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit.

Binnen de gemeente Rijswijk bevindt zich de spoorlijn Den Haag - Rotterdam die is opgenomen op de geluidplafondkaart. Voor deze spoorlijn is de breedte van de zone, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, afhankelijk van het vastgestelde geluidproductieplafond. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de zone 600 meter. Het plangebied valt hierbinnen.

Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 is aangegeven wat de karakteristieke geluidwering moet zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van nieuwe woningen. Deze karakteristieke geluidwering moet minimaal gelijk zijn aan de vastgestelde hogere waarde minus de toegestane binnenwaarde van 33 dB.

Concept hogere waarden beleid Rijswijk

In het (concept)beleid is aangegeven aan welke eisen de woningen moeten voldoen om een akoestisch aanvaardbaar klimaat te realiseren. In het hierna opgenomen gedeelte zijn deze eisen opgesomd.

Geluidsluwe zijde

Woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen dienen altijd een geluidsluwe zijde te hebben;

Onder een geluidsluwe zijde wordt het volgende verstaan:

- De geluidsbelasting op de geluidsluwe zijde mag cumulatief niet meer bedragen dan 58 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder) voor wegverkeerslawaai, 58 dB voor spoorweglawaai en 50 dB(A) voor industrielawaai;
- Indien de gecumuleerde geluidsbelasting voor wegverkeerslawaai op de hoogst belaste zijde 65 dB of minder bedraagt, bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting op de geluidsluwe zijde maximaal 55 dB;
- de gevel achter een vliesgevel kan, indien voldoende afgeschermd door de vliesgevel, beschouwd worden als een geluidsluwe zijde.

Indeling en gebruik van geluidsgevoelige bestemmingen

Met betrekking tot de woningindeling en het gebruik van woningen gelden de volgende eisen:

- elke woning bevat minimaal één slaapkamer die aan de geluidluwe zijde is gelegen;
- een buitenruimte bevindt zich aan de geluidluwe zijde of is voldoende afgeschermd dat er sprake is van een geluidluwe buitenruimte.

Cumulatie

Een geluidsgevoelige bestemming wordt in het stedelijk gebied vaak blootgesteld aan meerdere geluidsbronnen. Als er sprake is van een hogere waarde schrijft de Wgh voor dat de cumulatieve geluidsbelasting moet worden berekend en beoordeeld moet worden of de cumulatieve geluidsbelasting aanvaardbaar is. Dit beleid sluit aan bij deze systematiek.

Indien er sprake is van meerdere geluidsbronnen die de voorkeursgrenswaarde overschrijden op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen dient de cumulatieve geluidbelasting van deze bronnen te worden berekend. Het berekenen van de cumulatieve geluidsbelasting moet conform bijlage 1 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

4.4.2 Beoordeling

Door KuiperCompagnons is een onderzoek verricht naar de geluidbelasting van weg- en railverkeerslawaaai ter plaatse van het plangebied. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 15 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste resultaten beschreven.

Wegverkeerslawaaai

Uit de resultaten blijkt het verkeer op de route Huis te Landelaan/Alberdink Thijmstraat een geluidsbelasting veroorzaakt van maximaal 40 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Het verkeer op alle 30 km-wegen bij elkaar (route Schimmelweg/Sinjeur Semeynsweg en de Van Vredenburgweg en de nieuwe weg in het plangebied) geeft een maximale geluidbelasting van 43 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Railverkeerslawaaai

Uit de resultaten blijkt de spoorlijn Rotterdam - Den Haag een geluidsbelasting veroorzaakt van maximaal 49 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Cumulatie

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor het verkeer en het railverkeer ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden is geen sprake van cumulatie.

Toetsing aan het (concept) hogere waarden beleid

Zoals hiervoor is beschreven wordt de voorkeursgrenswaarde voor weg- en railverkeer niet overschreden zodat een hogere waarde of een toetsing aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid niet aan de orde is.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van geen van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit betekent dat geen hogere waarde procedure aan de orde is en dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

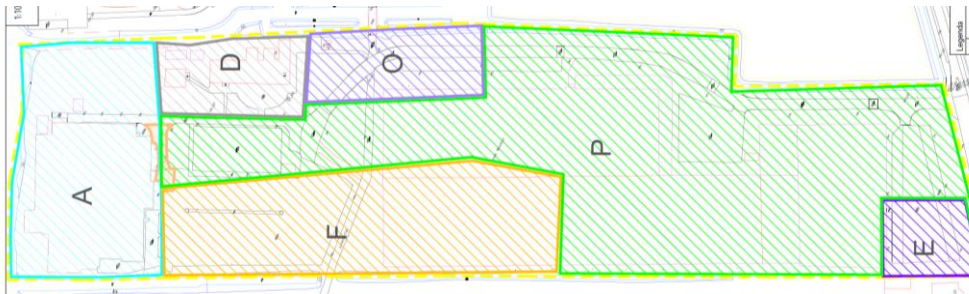
4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van belang indien er sprake is van functieverandering en/of een ander gebruik van de gronden. Ontwikkelingen kunnen pas plaats vinden als de bodem, waarop die ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is bevonden voor het beoogde doel of voorafgaand aan die ontwikkeling alsnog geschikt wordt gemaakt.

4.5.2 Beoordeling

Door Van der Helm Milieubeheer is een verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek en verhardingsonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 13 bij deze toelichting. In het bodemonderzoek is het plangebied in de volgende deellocaties onderverdeeld:



Afbeelding 4.2: Overzicht deellocaties bodemonderzoek

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat voor deellocaties E en F geen vervolgonderzoek nodig is. Voor de overige locaties heeft wel nader onderzoek plaatsgevonden. Deze rapportage is als bijlage 14 opgenomen bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van meerdere "gevallen van ernstige bodemverontreiniging" zoals beschreven in de Wet Bodembescherming en meerder kleine verontreinigingspots. De sanering van de verontreinigingen is niet spoedeisend. Om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik dienen de verontreinigingen gesaneerd te worden en verhardings- en funderingslagen te worden verwijderd. Aanbevolen wordt om voor het gehele herontwikkelingsgebied één saneringsplan op te stellen. In het saneringsplan dient te worden beschreven wordt hoe in combinatie met de voorgenomen herontwikkeling, de verontreinigingen en verhardings- en funderingslagen dienen te worden verwijderd.

4.5.3 Conclusie

Om de locatie geschikt te maken voor de nieuwe bestemming 'wonen' is het nodig de verontreiniging te saneren. Om de verontreiniging te saneren zal een BUS-melding of een saneringsplan ingediend worden bij het bevoegd gezag.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

4.6.2 Beoordeling

In het kader van externe veiligheid zal de ontwikkeling niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico. In verband met de aanwezigheid van de risicobron Rijksweg A13 / Knooppunt Ypenburg op circa 2200 meter ten oosten van het plangebied adviseert de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) de volgende maatregelen om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van de incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren:

- Afschakelbare ventilatie;
- Voorbereiding interne organisatie;
- Risicocommunicatie.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen deze maatregelen worden meegenomen. Het is belangrijk dat bij de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Bij de toetsing op brandveiligheid dient er tevens aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. De VRH heeft geadviseerd om het pad langs het Streekdierentehuis bij calamiteiten te gebruiken als tweede calamiteitenontsluiting. Over de uitwerking hiervan moeten nog nadere afspraken worden gemaakt. In aanvulling hierop wordt in het bestemmingsplan wel al mogelijk gemaakt dat het voetpad tussen de weg langs 't Streekdierentehuis en de rijbaan binnen het plangebied verbreed mag worden tot 3,5 meter met bijvoorbeeld grastegels t.b.v. een calamiteitenroute.

Ook is naar aanleiding van het overleg met de VRH de toegangsweg binnen het plangebied in het ontwerp verbreed naar 5 meter. Voor het gedeelte vanaf 't Juliaalaantje richting het appartementengebouw is afgesproken dat deze nog eens met 1 meter verbreed wordt met bijvoorbeeld grastegels om zodoende een passeermogelijkheid ten behoeve van calamiteiten te realiseren. Hier is de verkeersbestemming dus 6 meter breed.

4.6.3 Conclusie

In de nadere planuitwerking zullen de benodigde maatregelen verder worden uitgewerkt. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen kan gebruik worden gemaakt van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG (versie 2009). Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor de genoemde milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling.

4.7.2 Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich het streekdierenhuis 't Juliaalaantje, sportpark Vredenburg en revalidatiecentrum Westhoff. Geluid is de milieubepalende factor.

De VNG-publicatie omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan beknopt samengevat voor de gebiedstypering rustige woonwijk):

Stap 1: Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Het plan is dan mogelijk.

Stap 2: *(Vanaf deze stap is een geluidonderzoek noodzakelijk)*

Indien stap 1 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:
 - o 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ (etmaalwaarde);
 - o 65 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ (etmaalwaarde);
 - o 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).
 Vrijstelling is dan mogelijk.

Stap 3: Indien stap 2 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:

- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximale geluidniveaus L_{Amax} (etmaalwaarde);
- 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.

Stap 4: Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 dient de vrijstelling grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling binnen de richtafstanden van de verschillende functies is gelegen, is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Streekdierentehuis

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van Streekdierentehuis 't Julialaantje. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat om aan het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen en te borgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de volgende maatregel noodzakelijk is:

- de plaatsing van een geluidscherm ter plaatse van de crisisopvang. Hierbij is uitgegaan van een scherm van 2 meter hoog en circa 14 meter lang, wat aan de binnenzijde geluidsabsorberend is uitgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan een scherm dat gelijkwaardig is aan het reeds aanwezige geluidscherm aan de westzijde.

Geconcludeerd wordt dat na het treffen van de maatregel ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van de omgevingsvergunning worden er afspraken gemaakt met het streekdierentehuis, omdat de maatregelen niet plaatsvinden binnen het plangebied zelf. Uit het onderzoek blijkt dat het aspect indirecte hinder geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Sportpark Vredenburg

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van voetbalveld 2 (het meest westelijke veld) van Sportpark Vredenburg. Het sportpark is gevestigd aan 't Julialaantje 15b te Rijswijk. Omdat het plangebied voor wat betreft het aspect geluid gelegen is binnen de richtafstand van het sportpark is nader onderzoek noodzakelijk.

Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit wordt voldaan op de gevels van de geplande woningen, waardoor het bouwplan geen belemmering vormt voor de uitoefening van de activiteiten op en rond de sportvelden.

De referentiewaarden voor een 'rustige woonwijk' worden alleen overschreden door piekgeluiden, voornamelijk de fluitsignalen tijdens wedstrijden en menselijk stemgeluid. Deze geluiden worden niet getoetst in het kader van het activiteitenbesluit maar zijn relevant ter beoordeling van een goed woon- en leefklimaat

De overschrijding van de VNG referentiewaarden is vooral relevant ter hoogte van de zuid- en oostzijde van de portierswoning. Allereerst is onderzocht of het verder van het veld af plaatsen van de woning een oplossing is. Geconstateerd is dat het vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt gewenst is de woning op deze locatie te realiseren en verplaatsen vanuit dat oogpunt dus ongewenst

is. Als realistisch uit te voeren maatregel is een geluidscherm langs de oost- en zuidzijde van het perceel voorgesteld van minimaal 2 m hoog.

Over deze oplossing heeft intensief overleg plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Haaglanden en de stedenbouwkundige van de gemeente Rijswijk. Het plaatsen van een scherm is om de volgende (stedenbouwkundige) redenen als ongewenst beschouwd:

- Het plaatsen van een scherm heeft negatieve gevolgen voor de sociale veiligheid van het Julialaantje.
- Het scherm tast de beleefbaarheid en de herkenbaarheid van het Julialaantje als historische verbinding en de daarbij behorende ruimtelijke karakteristiek aan.
- Een scherm dat voor de voorgevel komt te staan is een aantasting van de (beoogde) beeldkwaliteit die gebaseerd is op openheid van het voorerf bij de woning.
- Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning kan, zoals door middel van maatregelen aan de gevels en de indeling van de woning, op een andere wijze geborgd worden.

De overschrijding treedt op ter plaatse van de zuid- en de oostgevel van de woning. Aan de noorden westzijde is sprake van een geluidluwe zijde. Daarnaast wordt het grootste deel van de tuin afgeschermd door de woning zelf, waardoor de woning over een geluidluwe buitenruimte beschikt.

Voor de overige woningen worden de optredende geluidniveaus gelet op de beperkte frequentie en het niet doelmatig zijn van mogelijke maatregelen acceptabel geacht.

Lichthinder

In het kader van de ontwikkeling zijn de zichtbare lichtemissies van de diverse hoge lichtmasten op het naastgelegen sportveld van Vredenburg onderzocht. Hiervoor is onder andere een dag- en avondschouw geweest. Daarbij zijn modelberekeningen gemaakt om vast te stellen of de lichtinstallatie de grenswaarden voor lichthinder overschrijdt. Voor de grenswaarden is de richtlijn lichthinder van de NSVV als leidraad genomen. Op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de bestaande verlichtingsarmaturen van het sportpark Vredenburg in de bestaande situatie géén lichthinder veroorzaken. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

Revalidatiecentrum Westhoff

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van Revalidatiecentrum Westhoff. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat om aan het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen en te borgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de volgende maatregelen noodzakelijk zijn:

- Het plaatsen van een geluiddemper op het rooster (zuidgevel) van de luchtbehandelingskast.
- Het plaatsen van een geluidscherm rond de chiller, al dan niet in aansluiting op de westgevel van de dakopbouw.
- Het staken van het gebruik van de meest westelijk gelegen parkeerplaatsen in de nachtperiode.

In het rapport wordt nader ingegaan op deze maatregelen en het effect hiervan op het plangebied. Geconcludeerd wordt dat na het treffen van de maatregelen ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van de omgevingsvergunning worden er afspraken gemaakt met het revalidatiecentrum, omdat de maatregelen niet plaatsvinden binnen het plangebied zelf.

4.7.3 Conclusie

In de nadere planuitwerking zullen de benodigde maatregelen verder worden uitgewerkt. Voor de “Portierswoning” betreft het treffen van maatregelen aan de gevels en indeling van de woning. Het plaatsen van een scherm wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst geacht. De maatregelen ter plaatse van het Steekdierentehuis, het sportpark en het revalidatiecentrum zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Beleidskader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Waterwet

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010 2015.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

Keur Hoogheemraadschap van Delfland

Voor werkzaamheden en activiteiten aan het water of aan waterkeringen geldt een aantal regels, zodat het hoogheemraadschap zijn taken goed kan uitoefenen. Deze regels zijn vastgelegd in een verordening, genaamd Delflands Algemene Keur. In deze Keur staan gedoogplichten, geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. In de Keur is geregeld dat kern- en beschermingszones voor waterkeringen (en watergangen) in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen deze zones niets zonder meer gebouwd en opgeslagen mag worden, waarbij voor de kernzone een strenger regime (bouwen binnen de kernzone is niet toegestaan) geldt dan voor de aangrenzende beschermingszone. Deze bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast dan wel het onderhoud wordt gehinderd. De breedte en maatvoeringen van deze zones is vastgelegd in de 'legger'. Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel, zoals bouwen binnen de kern of beschermingszone van een waterkering, dient bij het hoogheemraadschap ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Voor eventuele lozingen op het oppervlaktewater dient toestemming verkregen te worden in het kader van de Waterwet.

Ten slotte is in 2012 de nieuwe Handreiking Watertoets vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor

ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente Rijswijk is vooral verantwoordelijk voor de ruimtelijke aspecten in het stedelijk gebied en voor de inzameling en afvoer van afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente wil samen met het Hoogheemraadschap een duurzaam, schoon, gezond en veilig Rijswijks watersysteem en een vitale en aantrekkelijke leefomgeving realiseren. De doelstelling is een brede vertaling van de algemene gemeentelijke ambitie "Heel gewoon, Rijswijk schoon". De ambitie is te vertalen in vier beleidsdoelen:

1. Duurzaam schoon en gezond water: het Rijswijkse watersysteem is uiterlijk in 2027, (doeljaar voor de KRW), chemisch schoon en gezond én ecologisch robuust ingericht.
2. Veilig en beheerst water: veilige waterkeringen en goed doorstroombare boezemkanalen houden overtollig water 'van de straat'. In 2027 voldoet het gehele beheersgebied van Delfland aan de gestelde beschermingsnormen.
3. Een gesloten afvalwaterketen: Een gesloten robuust afvalwatersysteem dat bestand is tegen toekomstige buien en zuiveringen door te ontwikkelen tot energie-, grondstoffen en zoetwaterfabrieken. Het afvalwater komt uitgebreider aan bod in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) en wordt besproken binnen het Netwerk Afvalwaterketen Delfland (NAD).
4. Bewust van Rijswijks water: inwoners van Rijswijk waarderen het water in hun directe leefomgeving en weten welke bijdragen zij kunnen leveren aan het bereiken en in stand houden van een duurzaam schoon, gezond en veilig Rijswijks watersysteem.

4.8.2 Watertoets

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

Huidig watersysteem

Het plangebied kent drie verschillende peilstanden. In het noordelijk deel geldt een vastgesteld waterpeil van -1,30 m NAP. Het oostelijk deel kent een vastgesteld waterpeil van -0,55 m NAP. Het westelijk deel kent een peilafwijking, hier geldt een bekend waterpeil van -0,99 m NAP. Daarnaast wordt het plangebied aan de oost- en westzijde ontsloten door secundaire watergangen, en aan de noordzijde door een primaire watergang.

Planbeschrijving

Het huidige verhard oppervlak is circa 15.848 m². Hierin is de verharding van de tennisvelden (circa 7.200 m²) en de overige verharding zoals voetpaden binnen de bestemmingen 'Sport' en 'Cultuur' als 50% verhard meegenomen. Onbekend is in hoeverre de tennisbanen waterdoorlatend zijn. Verder bestaat het plangebied uit veel asfalt, waaronder parkeerterreinen en een rijweg. In de toekomstige situatie is het plangebied circa 12.945 m² verhard. Het aantal m² verharding neemt in de toekomstige situatie af.

Uit de watersleutel (zie bijlage 16) blijkt dat er 1.042 m² extra water gerealiseerd moet worden.

In het plan is een waterpartij voorzien van ca. 3.500 m². Hiermee kan worden gesteld dat het aantal m² verharding niet toeneemt en dat er in het plan juist meer waterberging wordt gecreëerd. De aanwezige watergangen rondom het plangebied worden niet aangetast.

De nadere uitwerking van de aansluiting op het bestaande watersysteem wordt bij de watervergunning uitgewerkt.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.

Riolering

De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Hierbij wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel (stelsel waarbij vuilwater en hemelwater door gescheiden buizen worden afgevoerd).

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Hoogheemraadschap.

Volksgesondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodem en grondwater

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn. Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het plangebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Waterschap. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Rijswijk.

Klimaatadaptief bouwen

Zowel Delfland als gemeente Rijswijk hebben zich met de ondertekening van het 'convenant klimaatadaptief bouwen' gecommitteerd om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen: verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Uit de daarvoor opgestelde Minimale Eisen hebben de volgende aspecten een directe relatie met de waterhuishouding:

- Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouw, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving;
- 50 mm van een korte hevige bui (70 mm 1/ 100 jaar) op privaat terrein moet worden opgevangen en in 24-48 u vertraagd worden afgevoerd (of neerslaggestuurd worden gelegeerd);
- in het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (90mm 1/250 jr);
- Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving;
- de inrichting van het gebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de beschikbaarheid van zoetwater tijdens droogte;
- er wordt naar gestreefd dat 50% van de jaarlijks gemiddelde neerslag in het plangebied worden geïnfiltreerd.

In het beeldkwaliteitsplan is een paragraaf gewijd aan klimaatadaptief bouwen. Voor klimaatadaptatie conformeert het plan zich aan klimaat adaptief bouwen van de gemeente Rijswijk. De volgende issues zijn verwerkt:

- Het plan kent een groot privaat deel (noordelijk deel) hiervan is het grootste deel groen (en blauw) ingericht. In dit gebied wordt het water opgevangen en vertraagd afgevoerd. Dit wordt gedaan door bermen, oevers en extra greppels te maken. Aanvullend krijgt iedere grondgebonden woning een grote regenton.
- De bebouwing en wegen liggen hoger dan de omringende gebieden, hierdoor treedt geen schade op bij extreem hevig neerslag.
- Het gebied is zo ingericht dat het aansluit op de natuurlijke grondwaterstanden en waterbeschikbaarheid. Het gebied is onderdeel van een polder en daarmee is de waterbeschikbaarheid goed en stabiel.
- In het plan wordt 100% van het water in het gebied gehouden en zal minimaal 70% infiltreren. Het meeste regenwater valt sowieso op groen en de verharding stroomt af op de aanpalende groengebieden. Voor de bebouwing wordt vertraagde waterafvoer over straat in de berm voorgesteld. De berm loopt langzaam af in een natuurvriendelijke oever.
- Met diverse lanen, vrijstaande bomen en bosstroken langs wandelpaden wordt ruimschoots de 50% schaduw gehaald op verblijfsplekken en gebieden voor langzaamverkeer.
- Het gebied kent een uitzonderlijk groen karakter en bestaat voor meer dan 70% uit oppervlakte die ingericht zijn met groen of water. In de resterende delen wordt gezorgd voor bomen langs verharding die juist schaduw op verharding geven. En door daar waar het ken met grasbetonstenen te werken wordt ook de opwarming van de oppervlakte verminderd. Tov de bestaande situatie (tennisbanen, parkeerplaatsen en party-centrum) is dat een enorme winst.
- Met de koeling van gebouwen wordt ervoor gezorgd dat de omgeving niet opwarmt. Dit zal in de verdere uitwerking meegenomen worden.
- Bodemdaling komt nauwelijks voor in dit gebied. Het ligt op de standwal en kent een zanderige ondergrond. Met de verder uitwerking van de fundering van wegen zal hier nadrukkelijk nader onderzoek gedaan worden.
- Het plan voegt zich volledig in de landschappelijke en natuurlijke logica van de omgeving. Groene structuren worden doorgezet en verbonden en waterstructuren worden toegevoegd. Voor verdere toelichting lees het gedeelte over biodiversiteit. In architectuur is nog een gedeelte opgenomen over maatregelen op gebouwniveau.

- Overstromingsgevaar is in dit gebied nauwelijks reëel. Het te bebouwen deel van de locatie ligt boven NAP, ongeveer 40 cm. Ook de toegangsweg tot de locatie ligt in zijn geheel boven NAP, ongeveer 60 cm. Delen die enigszins onder NAP (20 cm) liggen worden niet bebouwd en ingericht als bos en kruidenrijk grasland. Verder zijn er geen afstromend waterlichamen (bv rivieren) die voor overstromingsgevaar in het gebied kunnen brengen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Soortenbescherming

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

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

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren

opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
- ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
- ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
- ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Rijswijk is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

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

Natuurnetwerk Nederland

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

4.9.2 Beoordeling

Soortenbescherming

De ontwikkeling zal samen gaan met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Daarom is door adviesbureau Van der Helm een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4. Hieruit bleek dat er een aantal beschermde soort(groepen) voorkomen in of nabij het plangebied. Hiervoor heeft een soortgericht onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, vogels, eekhoorns en boommarters. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen uit dit onderzoek. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat er in het projectgebied geen voortplantingsplaatsen, rustplaatsen, essentiële vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen aanwezig zijn. In de directe omgeving van het projectgebied is wel een verblijfplaats aanwezig, maar deze zal geen hinder ondervinden van de werkzaamheden. Er zijn wel twee niet-essentiële vliegroutes aanwezig. De vleermuizen die gebruik maken van het projectgebied en de te behouden structuren, dienen niet onnodig verstoord te worden in het kader van de zorgplicht. In het ecologisch onderzoek zijn hiervoor een aantal maatregelen geadviseerd.

Met betrekking tot de eekhoorn en de boomarter zijn geen vervolgstappen nodig. Er zijn ook geen vervolgstappen nodig wat betreft de huismus en andere vogelsoorten. Wel dient in het broedseizoen rekening te worden gehouden met nesten van de ekster en zwarte kraai en diverse algemene broedvogels.

In het projectgebied zijn alleen niet-zwaardere beschermde diersoorten aanwezig en dient alleen rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar beschermde flora en fauna kan worden gesteld dat negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Voor de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen is de stikstofdepositie in de gebruiksfase beschouwd. Voor de aanlegfase geldt per 1 juli 2021 een vrijstelling. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De notitie inclusief complete berekeningen is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

Gebruiksfase

De woningen worden gasloos gebouwd en veroorzaken zelf derhalve geen emissie tijdens het gebruik. De emissie wordt bepaald door de verkeersbewegingen van en naar de woningen. De toekomstige situatie genereert aanzienlijk minder motorvoertuigbewegingen dan de vigerende planologische situatie. Als worst-case is echter een berekening gemaakt van de gebruiksfase waarbij uitgegaan wordt van een toename van 281 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgangspunt is dat het verkeer komt en gaat via de van Vredenburgweg.

Het verkeer moet worden meegenomen tot het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Hiervoor is het verkeer beschouwd tot het kruispunt van de Huis te Landelaan met de Schimmelweg (richting noord) respectievelijk het kruispunt van Huis te Landelaan met de Generaal Spoorlaan (richting zuid). Daarna kan er zeker van worden uitgegaan dat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld en zeker niet meer is toe te rekenen aan de locatie. Omdat de locatie op grotere afstand

van stikstofgevoelige Natura 2000- gebieden is gelegen maakt het voor de resultaten van de berekening nauwelijks uit welke oriëntatie voor het verkeer wordt aangehouden.

De Aeries-Calculator rekent wegen verder dan 5 km vanaf een stikstofgevoelig gebied niet mee. Omdat dit hier het geval is, zijn eerst de emissies van de wegen berekend. Deze emissies zijn vervolgens per weg als 'Anders' ingevuld en opnieuw berekent. Op deze manier worden de emissies van de lijnbronnen van de weg wel verder dan 5 km vanaf een stikstofgevoelig gebied meegerekend.

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

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt.

Op grond van de Erfgoedwet is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Tussen oud en nieuw. Actualisering nota cultureel erfgoed gemeente Rijswijk

Rijswijk is rijk aan cultureel erfgoed. Het behoud van deze historische overblijfselen is een wettelijke taak van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanwijzing en instandhouding van monumenten, het maken van en de inpassing van erfgoedbeleid in de ruimtelijke instrumenten en het zorg dragen voor de naleving van archeologische wetgeving. Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van Rijswijk hiervoor de nota 'Tussen oud en nieuw: Actualisering nota cultureel erfgoed' en bijbehorende archeologische waardenkaarten vastgesteld.

4.10.2 Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 2 en 3 bij deze toelichting. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken wordt in eerste instantie geadviseerd om de toekomstige bodemingrepen te beperken tot de subrecente ophooglagen. Met de gemeentelijk archeoloog is afgesproken dat een bufferzone van 30 cm boven de intacte ongeroerde bodem noodzakelijk is om daadwerkelijk te kunnen spreken van behoud in situ. Op locaties waar het niet mogelijk is om de graafwerkzaamheden te beperken tot de verstoorde bovenlaag inclusief de bufferzone van 30 cm wordt geadviseerd om in tweede instantie een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek wordt hiervoor het meest geschikt geacht. Voorafgaand aan het gravend onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden, dat getoetst zal worden door de gemeentelijk archeoloog.

Aanvullend verkennend veldonderzoek als het graven van proefsleuven is door het huidige gebruik van het plangebied (tennisbanen, geasfalteerde parkeerterreinen) nu niet overal mogelijk. Op grond van dit onderzoek kan wel worden bepaald waar binnen het plangebied behoud van archeologische waarden in situ gerealiseerd kan worden en/of waar archeologische waarden alleen kunnen worden veiliggesteld d.m.v. een archeologische opgraving. Op dit moment wordt er een Programma van Eisen opgesteld, waarna in de eerste helft van 2022 het proefsleuvenonderzoek zal worden uitgevoerd.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is onder andere geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels.

Cultuurhistorie

In de huidige situatie zijn in en rondom het plangebied nog een groot aantal elementen met cultuurhistorische betekenis aanwezig. Het betreft niet alleen beeldbepalende en monumentale bebouwing, maar ook historische groen-, wateren wegenstructuren. De omgeving van het plangebied heeft een complexe structuur van oude wegen, paden, sloten en waterpartijen. De combinatie van deze elementen maakt dat de hele Landgoederenzone een aanzienlijke cultuurhistorische waarde heeft. Daarnaast is het plangebied in de Omgevingsverordening Zuid-Holland van de provincie Zuid-Holland voor een deel aangewezen als landgoedbiotoop. Een bestemmingsplan kan hier enkel voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

In het plangebied was tot voor kort een boerderij aanwezig van hoge historische betekenis. De oorspronkelijke boerderij heeft door de jaren heen veel grote ingrepen ondergaan. Haar laatste functie was die van sportkantine. Door een recente brand is de boerderij onlangs gesloopt. Op de plaats van de boerderij zal nieuwbouw terugkeren. Hierbij zal qua positie en opbouw worden gerefereerd aan de oorspronkelijke situatie.

Daarnaast wordt de oorspronkelijke loop van 't Julialaantje hersteld en is er rekening gehouden met het blikveld richting Huis Te Werve aan de overzijde van de Van Vredenburgweg. De bestaande opgaande beplanting zal grotendeels worden verwijderd.

Om te voldoen aan de beleidsuitgangspunten vanuit de provincie is in een vroegtijdig stadium overleg geweest met de provincie over de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan en is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.11 Explosieven

4.11.1 Kader

Bij het vervaardigen van bestemmingsplannen wordt vanwege de gemeentelijke zorgplicht bij het uitvoeren van bodemingrepen in verdachte gebieden een onderzoek gevraagd naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

4.11.2 Beoordeling en conclusie

Door adviesbureau Saricon is een vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Het doel van dit vooronderzoek is het verkrijgen van een bruikbare waarschijnlijkheidsuitspraak over de aanwezigheid van explosieven en munitie tijdens de voorgenomen werkzaamheden waardoor er een veiligheidsrisico kan ontstaan. Op basis van de beoordeling van alle op het moment van opstellen van dit rapport beschikbare bronnen is geconcludeerd dat het onderzoeksgebied niet als verdacht hoeft te worden aangemerkt. Het complete onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Kader

Energievisie

De gemeente Rijswijk wil in 2040 energieneutraal zijn. Dat betekent (onder andere) dat de gebouwde omgeving moet worden verduurzaamd en op een andere manier verwarmd. De ambitie is dat Rijswijk van het 'aardgas afgaat'. De Energievisie is bedoeld om richting en focus te geven, zodat deze transitie de komende jaren echt gerealiseerd kan worden. Specifiek voor de voorgenomen (her)ontwikkeling van Buitenplaats Hofstede volgt uit de Energievisie dat een lokaal warmtenet een goed alternatief voor aardgas is. Eén van de warmtebronnen die hiervoor kan worden toegepast, is warmte- en koudeopslag in de bodem (WKO). In de Energievisie is aangegeven dat de bodem hiervoor op veel plekken geschikt is. De te transformeren en nieuwe bebouwing wordt aangesloten op een WKO-systeem. Om die reden past het plan in de Energievisie.

Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland

Dit (provinciale) convenant is in oktober 2018 door onder andere de gemeente Rijswijk ondertekend. Belangrijk uitgangspunt is de volgende constatering: klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan hebben een grote impact op de maatschappij. Het is van groot belang dat we klimaatadaptief gaan bouwen [...]. In het convenant is verder de ambitie uitgesproken om nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen. Voor mogelijke oplossingen gaat daarbij aandacht uit naar onder andere uit naar gevels, daken, funderingen en de buitenruimte. Klimaatadaptief bouwen wordt daarbij concreter gemaakt door te streven naar het volgende: 1. Minder wateroverlast; 2. Meer biodiversiteit; 3. Minder hittestress; 4. Minder langdurige droogte en minder

nadelige gevolgen ervan; 5. Minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt van het convenant dat de kwaliteit van de leefomgeving, milieu, biodiversiteit, technische, financiële en economische aspecten worden meegenomen en dat wordt gelet op betaalbaarheid en beheersbaarheid.

4.12.2 Beoordeling en conclusie

De toekomstige woningen zullen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Maatregelen als WKO-systemen en pv-panelen worden hiervoor nog verder uitgewerkt. Daarnaast wordt er ruimschoots aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen en het versterken van de biodiversiteit. In het beeldkwaliteitplan (bijlage 1 bij deze toelichting) wordt hier nader op ingegaan.

Voor klimaatadaptatie conformeert het plan zich aan klimaat adaptief bouwen van de gemeente Rijswijk:

- Het grootste gedeelte van het plangebied is het grootste deel groen (en blauw) ingericht. In dit gebied wordt het water opgevangen en vertraagd afgevoerd. Dit door bermen, oevers en extra greppels te maken. Aanvullend krijgt iedere grondgebonden woning een grote regenton.
- De bebouwing en wegen liggen hoger dan de omringende gebieden, hierdoor treedt geen schade op bij extreem hevig neerslag.
- Het gebied is zo ingericht dat het aansluit op de natuurlijke grondwaterstanden en waterbeschikbaarheid. Het gebied is onderdeel van een polder en daarmee is de waterbeschikbaarheid goed en stabiel.
- In het plan wordt 100% van het water in het gebied gehouden en zal minimaal 70% infiltreren. Het meeste regenwater valt sowieso op groen en de verharding stroomt af op de aanpalende groengebieden. Voor de bebouwing wordt vertraagde waterafvoer over straat in de berm voorgesteld. De berm loopt langzaam af in een natuurvriendelijke oever.
- Met diverse lanen, vrijstaande bomen en bosstroken langs wandelpaden wordt ruimschoots de 50% schaduw op verblijfsplekken en gebieden voor langzaamverkeer gehaald.
- Het gebied kent een uitzonderlijk groen karakter en bestaat voor meer dan 70% uit oppervlakte die ingericht zijn met groen of water. In de resterende delen zorgen we voor bomen langs verharding die juist schaduw op verharding geven. En door daar waar het kan met grasbetonstenen te werken verminderen we ook de opwarming van het oppervlakte. Ten opzichte van de bestaande situatie is dat een enorme winst.
- Met de koeling van gebouwen wordt ervoor gezorgd dat de omgeving niet opwarmt. Dit zal in de verdere uitwerking meegenomen worden.
- Bodemdaling komt nauwelijks voor in dit gebied. Het gebied ligt op de standwal en kent een zanderige ondergrond. Met de verder uitwerking van de fundering van wegen zal hier nadrukkelijk nader onderzoek gedaan worden.
- Het plan voegt zich volledig in de landschappelijke en natuurlijke logica van de omgeving. Groene structuren worden doorgezet en verbonden en waterstructuren worden toegevoegd.
- Overstromingsgevaar is in dit gebied nauwelijks reëel. Het te bebouwen deel van de locatie ligt boven NAP, ongeveer 40 cm. Ook de toegangsweg tot de locatie ligt in zijn geheel boven NAP, ongeveer 60 cm. Delen die enigszins onder NAP (20 cm) liggen worden niet bebouwd en ingericht als bos en kruidenrijk grasland. Verder zijn er geen afstromend waterlichamen (bv rivieren) die voor overstromingsgevaar in het gebied kunnen brengen.

4.12 Bezonning

Er is een bezonningstudie uitgevoerd naar de schaduwwerking van het landhuis op de omliggende bebouwing. Deze studie is opgenomen als bijlage 19 bij deze toelichting. Op basis van deze bezonningsstudie blijkt dat alleen in de winter (als de zon schijnt) 's morgens tot 12:00 uur schaduw van het landhuis op de voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynweg komt.

Voor bezonning op woningen bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een bestemmingplan moet echter een afweging worden gemaakt van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente hanteert de lichte TNO-norm als toetsingskader als het gaat om bezonning. De 'lichte' TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Uit de bezonningsstudie volgt dat weliswaar sprake is van een lichte afname van bezonningsuren, maar dat de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg voldoen aan de lichte TNO-norm.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0603.bpbuitenplhofstede-ON01
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP. Ook is er een toelichting opgesteld. Dat betreft onderhavig document. Hier in wordt het plan toegelicht en vindt de inhoudelijke beoordeling plaats voor de relevante beleids- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij

burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Begripsbepaling

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor het grootste gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen, oevers, water en huishoudkundige voorzieningen mogelijk. Ook zijn wandel- en fietspaden toegestaan. Parkeren is slechts toegestaan binnen de daarvoor aangeduide gebieden. Bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt.

Verkeer - 3

In Rijswijk wordt onderscheid gemaakt in drie typen wegen: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Het plangebied kent enkel erftoegangswegen, waarvoor de bestemming 'Verkeer – 3' geldt.

Water – 1

De gronden binnen de bestemming 'Water - 1' zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ter bescherming van de aanwezige waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De bestemming 'Water - 1' wordt opgenomen voor waterpartijen van enige omvang en in ieder geval voor hoofdwatgangen. In 'Water – 1' zijn in beginsel geen bruggen en aanlegsteigers toegestaan.

Water - 2

de bestemming 'Water - 2' wordt opgenomen voor waterpartijen van enige omvang en hier zijn wel bruggen toegestaan. De waterpartij centraal in het plangebied is daarom bestemd als Water - 2. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging en waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik, duikers, groen voorzieningen, steigers en bruggen.

Wonen – 1 en Wonen - 2

De nieuwe woningen zijn bestemd als 'Wonen - 1' en 'Wonen – 2'. De bestemming 'Wonen – 1' wordt alleen opgenomen voor grondgebonden woningen. Voor gestapelde woningen wordt de bestemming 'Wonen – 2' gehanteerd. Er wordt geen gebruik gemaakt van tuinbestemmingen. Per bouwvlak is het type woningen, het aantal toegestane woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De bouwregels voor de betrokken woningen en de erfbebouwingsregeling zijn in de bestemming opgenomen.

Binnen de woonbestemming is de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen, waarbinnen parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd. Binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsenstalling en containerplaats' is tevens een fietsbergingen en containerplaats mogelijk.

Daarnaast zijn de volgende bouwaanduidingen opgenomen:

- 'specifieke bouwaanduiding - garages en bergingen': Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mogen garages en bergingen ten behoeve van de woningen worden gebouwd.
- 'specifieke bouwaanduiding - erker': Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is het bouwen van een erker toegestaan.
- 'specifieke bouwaanduiding - overstek': Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is een dakoverstek toegestaan.
- 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw': Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mag een aanbouw aan de woning worden gebouwd.
- 'specifieke bouwaanduiding - dakterras': Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mag een dakterras worden gerealiseerd.

Op basis van de vigerende bestemmingen (Cultuur en ontspanning, Groen – 2, Sport) is bebouwing tot een totaal van circa 3.100 m² mogelijk. Binnen die bestemmingen is geen vergunningvrije bebouwing mogelijk. De realisatie van Buitenplaats Hofstede is gebaseerd op de bouw mogelijkheden van de vigerende bestemmingen. De wijzigingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, laten bebouwing toe tot maximaal dezelfde totale oppervlakte van circa 3.100 m², zodat er per saldo geen toename is van bebouwde oppervlakte. De bouw mogelijkheden zijn geregeld d.m.v. bouwvlakken en een regeling voor aan- en bijgebouwen.

Om te voorkomen dat – vergunningvrij – alsnog extra bebouwing bij de woningen wordt gerealiseerd, is vergunningvrij bouwen uitgesloten. Daarmee wordt het beoogde extensieve karakter van de nieuwe buitenplaats maximaal geborgd. Het bestemmingsplan voorziet met de regeling zoals die nu voor de woningen is opgenomen in de gebruikelijke behoefte aan aan- en bijgebouwen. Daarmee is de regeling niet onnodig beperkend voor de gebruiksmogelijkheden van woningen en bijbehorende gronden.

Om in Rijswijk in de behoefte aan nieuwe woningen te voorzien, wordt gebouwd op die plaatsen die al bebouwd of in ontwikkeling zijn. Daarbij wordt ingezet op behoud en versterking van de groene identiteit. Met de toename van bebouwing elders in de stad, neemt het belang van de Landgoederenzone als groen, recreatief uitloophed voor inwoners en bezoekers alleen maar toe. Het groene, extensieve karakter, maakt de Landgoederenzone kwetsbaar voor verdichting door bebouwing. Naast de bestaande planologische mogelijkheden wordt daarom niet in aanvullende bouw mogelijkheden voorzien.

Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mogen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm.

5.2.3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat regels die samenhangen met gebiedsaanduidingen. De voorwaardelijke verplichtingen die voortkomen uit paragraaf 4.7 zijn hierin geborgd.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Voor het woningbouwplan heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden met gemeente en de provincie. Gezien de ligging van de ontwikkellocatie binnen de Landgoederenzone hebben de provincie en de gemeente dwingende en beperkende randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling. Dit betekent dat er met diverse ambtelijke deskundigen uitvoerig is gesproken over een beperkt aantal woningen, de typologie, de situering van de woningen, de hoogte van de woningen, de architectuur, de verkeersontsluiting en de inrichting van het terrein.

Ook zijn er diverse gesprekken gevoerd met direct omwonenden en omliggende bedrijven/organisaties. Tijdens deze gesprekken is naar de ideeën en verwachtingen van de betrokkenen gevraagd en zijn alle vragen beantwoord. In afbeelding 8.1 is te zien welke personen en organisaties zijn betrokken. Op 1 april 2021 is een digitale informatieavond georganiseerd. Op basis van de input van de direct omwonenden zijn een aantal aanpassingen in het plan verwerkt (waaronder het vervallen van 1 woning als lintbebouwing en vervallen horeca functie met B&B ter plaatse van de oude boerderij). In een online informatie/inspraakmiddag op 2 september 2021 zijn de meest recente plannen gepresenteerd en vragen beantwoord.



Afbeelding 8.1: Betrokkenen omgeving plangebied

Voor overige geïnteresseerden is er een website en een nieuwsbrief gelanceerd. Ook is er een enquête uitgezet, voor met name in inrichting van het openbare park. Er zijn 223 ingevulde enquêtes ontvangen. Op de website kunnen mensen ook vragen/suggesties t.a.v. het bouwplan kwijt. Ook staan de belangrijkste vragen met antwoord op de website.

De meerderheid van de deelnemers vindt het een positieve ontwikkeling dat de (in verval geraakte) locatie wordt aangepakt en waardeert de aandacht voor ecologie in het plan. Het park wordt door veel deelnemers regelmatig bezocht en er zijn dan ook veel suggesties gedaan voor de inrichting van het openbare park. Ten aanzien van het woningbouwgedeelte heeft een deel van de deelnemers laten blijken mogelijk interesse te hebben om hier in de toekomst te wonen. Een kleiner deel van de deelnemers geeft aan bij voorkeur weer een recreatieve functie te zien terugkeren op de locatie, of zou het gebied liever geheel als park ontwikkeld zien. Voor direct omwonenden is de wijze waarop de ontsluiting van het woonverkeer wordt ingericht een belangrijk punt. Andere aandachtspunten zijn mogelijke bouwschade en de route van het bouwverkeer. Daar waar mogelijk worden de opmerkingen/aandachtspunten in de verdere planontwikkeling meegenomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een intentieovereenkomst gesloten en zal binnenkort een anterieure overeenkomst worden gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

6.3 Handhavingsaspecten

De gemeente Rijswijk heeft besloten om de handhaving te verbeteren en heeft daarom een integrale handhavingsnota opgesteld. De nota 'Handhaving Uitvoeringsprogramma 2019' is in september 2018 vastgesteld. De nota heeft betrekking op bouwen, ruimtelijke ordening, milieu, APV, openbare orde, de Drank- en Horecawet en de Brandweer. Het doel van de integrale handhavingsnota is enerzijds om meer eenheid en uniformiteit te bewerkstelligen.

Anderzijds wil de gemeente transparanter beleid, waarbij programmatische handhaving door een jaarprogramma voor de uitvoering een belangrijk onderdeel is. De integrale handhavingsnota geeft het ambitieniveau weer van de gemeente en beschrijft hoe dit gerealiseerd kan worden. De ambitie van de gemeente is dat zij zo effectief en efficiënt mogelijk handhaaft op de wet- en regelgeving waarvoor zij bevoegd gezag is. Men richt zich op het voorkomen van overtredingen. Daarnaast worden burgers en bedrijven geïnformeerd over het gewenst naleefgedrag en over de consequenties van ongewenst naleefgedrag.

Voor het handhaven van regels heeft de gemeente de beschikking over een drietal instrumenten, de zogenoemde bestuurlijke, strafrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten. Het bestuursrechtelijke instrumentarium kan de gemeente zelfstandig toepassen. Het bestaat uit bestuursdwang en een bestuurlijke dwangsom. Bij strafrechtelijke handhaving heeft de gemeente de medewerking van politie en openbaar ministerie nodig. Strafrechtelijke sancties kunnen de bestuursrechtelijke aanpak van overtredingen zeer effectief ondersteunen. Als derde middel kan de gemeente privaatrechtelijk handhaven. De gemeente treedt dan op, op basis van haar eigendomsrecht.

Efficiënte handhaving is gebaat bij heldere en overzichtelijke regels. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is dan ook nadrukkelijk rekening gehouden met het voorkomen van ongewenste situaties in de toekomst. Er worden in het bestemmingsplan daarom heldere regels opgenomen over onder andere het gebruik van de gronden en de positie van de bouwwerken op de kavels. Door de eenduidige opzet van het bestemmingsplan kan er efficiënt worden gehandhaafd. Tevens kunnen ongewenste situaties worden voorkomen, omdat bouwinitiatieven makkelijker kunnen worden getoetst aan het bestemmingsplan.

7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een vooraankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners. De binnengekomen reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van inspraak en vooroverleg', die als bijlage 20 bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Inspiraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitenplaats Hofstede" heeft – ingevolge de gemeentelijke Inspiraakverordening - ter inzage gelegen van vrijdag 23 juli 2021 tot en met donderdag 16 september 2021. Vanwege de zomervakantie is de inspraaktermijn verlengd van 6 naar 8 weken. Op deze manier is er voldoende gelegenheid geboden om de plannen in te zien en te reageren. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 12 inspraakreacties ontvangen, waarvan 2 inspraakreacties afkomstig waren van dezelfde persoon. Ook hebben 4 overleginstanties in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De binnengekomen reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van inspraak en vooroverleg', die als bijlage 20 bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien er inspraakreacties zijn ingediend worden die waar nodig verwerkt in het plan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ingediende zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van Zienswijzen', die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan zal worden gevoegd.

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.