Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	3
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	3
2	**Beschrijving plangebied**	**5**
2.1	Het plan RijswijkBuiten	5
2.2	De locatie ‘Deelplan 12, Sionsweg 32 en Sionsweg naast nr. 24’	7
2.4	Juridische regeling	11
3	**Wettelijk kader en beleidskader**	**17**
3.1	Het uitwerkings-/wijzigingsplan als deel van het bestemmingsplan	17
3.2.	Procedurele aspecten	17
4	**Omgevingsaspecten**	**21**
4.1	Algemeen	21
4.2.	Milieueffectrapportage	21
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Geluid	21
4.5	Bodem	23
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.8	Water	26
4.9	Natuur en ecologie	27
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.11	Geur	30
4.12	Duurzaamheid	31
4.13	Overige aspecten	31
5	**Uitvoerbaarheid**	**33**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2	Economische uitvoerbaarheid	33

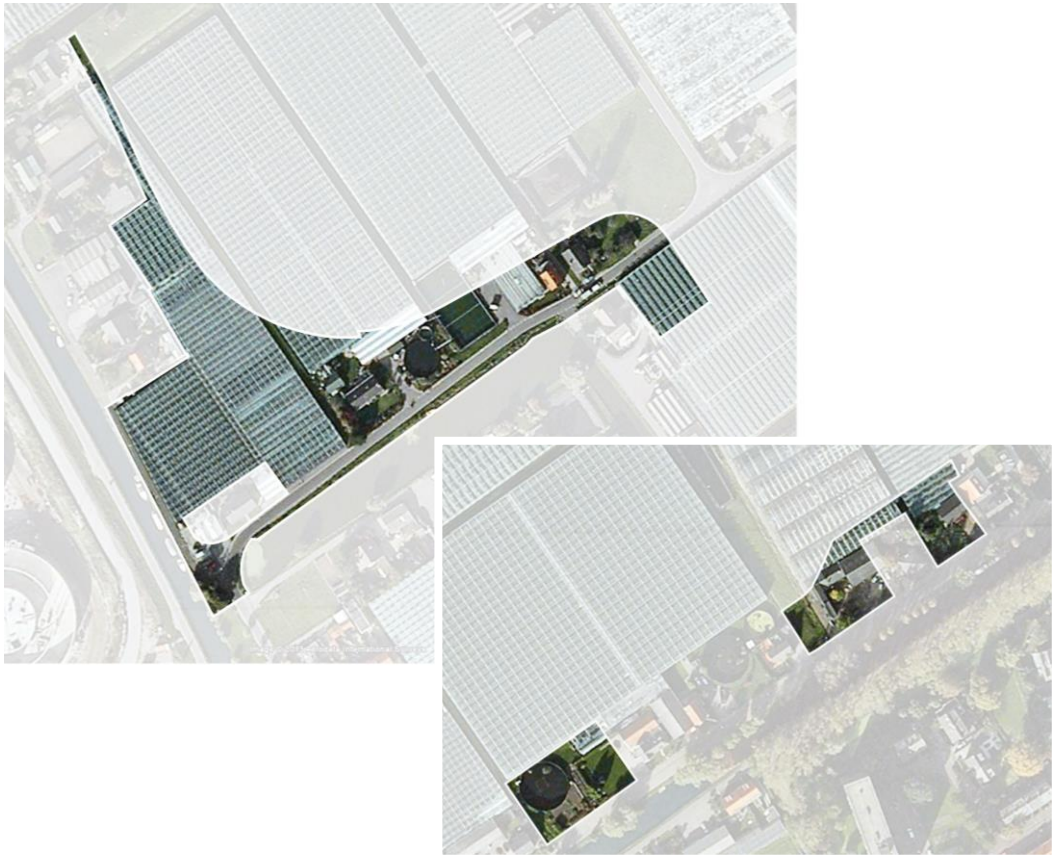
Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bestemming “Wonen – uit te werken 1” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”

Separate bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Duurzaamheidsprofiel Sion, d.d. 20 augustus 2012
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek uitwerkings-/wijzigingsplan “Deelplan 12 en Sionsweg naast nr 24”, KuiperCompagnons, 8 april 2013
- Bijlage 3: Verkennend milieukundig oplevering bodemonderzoek RijswijkBuiten te Rijswijk (fase 1, 2 en 12), Van der Helm milieubeheer, projectcode: RYSI121107, 23 november 2012
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Sionsweg 32 Rijswijk, Milieutechnisch adviesbureau RSK – EMN, rapportnummer: 512232.001, 14 februari 2014
- Bijlage 5: Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek aan de Sionsweg 28 te Rijswijk, VanderHelm B.V., projectcode: TYS60800, d.d. 10 januari 2007
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 1, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.1, d.d. 28 juni 2013
- Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 2, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.2, d.d. 28 juni 2013
- Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 3, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.3, d.d. 28 juni 2013
- Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 4, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.4, d.d. 28 juni 2013
- Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 5, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.5, d.d. 28 juni 2013
- Bijlage 11: Bodemgeschiktheidsverklaring Sionsweg 24 (deellocatie 1 t/m 5) te Rijswijk, BMA Milieu bv, d.d. 13 februari 2014

Afbeelding 1a: globale ligging plangebied ten opzichte van de verbeelding van het moederplan “Sion – ’t Haantje”.



Afbeelding 1b: globale ligging plangebied op luchtfoto (bron luchtfoto: Google).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het zuiden van Rijswijk wordt een groot woon-/werkgebied ontwikkeld: RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid). Hiertoe is in september 2011 het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” vastgesteld, dat op 27 november 2013 onherroepelijk in werking is getreden. Dit plan geeft de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden van RijswijkBuiten. In het plan zijn aan grote delen van het te ontwikkelen gebied, uit te werken bestemmingen toegekend. Daar mag pas worden gebouwd als dat past binnen een (ontwerp)uitwerkingsplan. Ook hebben diverse percelen een wijzigingsbevoegdheid.

Dit uitwerkings-/wijzigingsplan heeft betrekking op 24 woningen (waarvan 1 bestaande) in deelplan 12 in RijswijkBuiten (zie afbeelding 1c). Daarnaast worden in dit plan de gronden naast Sionsweg 24 nader uitgewerkt. Deze gronden zijn gelegen binnen deelgebied 15b. Op deze percelen mogen in totaal maximaal 5 woningen worden gerealiseerd. Om deze woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen, is een juridisch-planologische grondslag nodig. Het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de bouw van deze woningen.

Na de terinzagelegging van de ontwerpversie van het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan heeft het ontwerpbestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, 1^{e} herziening” ter inzage gelegen. Deze herziening voorziet onder meer in drie nieuwe woningen aan de Sionsweg ter hoogte van nummer 32. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, 1^{e} herziening” heeft voortschrijdend inzicht tot diverse wijzigingen geleid. Derhalve is besloten het gewijzigde bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Het is echter wenselijk dat voor het perceel Sionsweg 32 zo snel mogelijk een rechtstreekse bouwtitel gaat gelden. Gelet hierop wordt het noodzakelijk geacht de ontwikkeling van het perceel Sionsweg 32 los te knippen en onder te brengen in het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan, teneinde de betreffende locatie zo snel mogelijk van een directe bouwtitel te kunnen voorzien. Omdat er in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” geen zienswijze zijn ingediend die betrekking hebben op de ontwikkeling van het perceel Sionsweg 32, bestaan er geen bezwaren om deze gronden op te nemen in het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan.

Tot slot worden in dit uitwerkings-/wijzigingsplan diverse ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje’ doorgevoerd. Hierop wordt verderop in deze toelichting nader ingegaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het uitwerkings-/wijzigingsplan “Deelplan 12, Sionsweg 32 en Sionsweg naast nr. 24” is gelegen aan de zuidzijde van de kern Rijswijk, binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied RijswijkBuiten. Het plangebied valt uiteen in drie delen. Het eerste (noordelijke) deel is gelegen langs de bestaande Middendorpweg en grenst aan de locatie van het voormalige klooster / buitenplaats Sion. Aan de noordzijde wordt dit deelgebied begrensd door een brede, groene singel met laanbeplanting. Het tweede deelgebied omvat het perceel Sionsweg 32. Dit deelgebied wordt begrensd door de Sionsweg, het perceel Sionsweg 34 en aan de noordzijde het later nog uit te werken woongebied Sion.

Afbeelding 1c: ligging deelgebieden in RijswijkBuiten, waarbij de plangrens van dit uitwerkings/wijzigingsplan rood is omkaderd.

Het derde deel betreft de percelen aan de Sionsweg naast nr. 24. Dit deelgebied wordt in het zuiden begrensd door de Sionsweg, in het midden het perceel Sionsweg nr. 24 en aan de noordzijde het later nog uit te werken woongebied Sion. Op afbeelding 1a, 1b en 1c is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkings-/wijzigingsplan “Deelplan 12, Sionsweg 32 en Sionsweg naast nr. 24” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.4 Samenhang tussen de diverse planologische procedures

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van RijswijkBuiten zijn en worden verschillende planologische procedures doorlopen. Uitgangspunt voor alle procedures is het Masterplan Rijswijk-Zuid uit 2009. Op basis daarvan is allereerst een projectbesluit[1] genomen voor het voorbelasten van de gronden die als eerste ontwikkeld zouden worden. Het in paragraaf 1.2 genoemde plangebied maakte daar deels onderdeel van uit. Daarna is het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” opgesteld[2] waarbinnen zoals gezegd diverse uit te werken bestemmingen zijn opgenomen. In het kader van het projectbesluit en het bestemmingsplan is een MER-procedure doorlopen. Het MER maakt deel uit van het projectbesluit en het bestemmingsplan.

Voor de uit te werken bestemmingen uit het plan “Sion – ’t Haantje” worden diverse uitwerkingsplannen opgesteld. Het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan is concreet voor 21 tot 23 kavels aan de Middendorpweg, 1 bestaande kavel (Middendorpweg 6) (gezamenlijk Deelplan 12) en 8 kavels aan de Sionsweg. Naast het onderhavige uitwerkings-/wijzigingsplan zijn en worden er voor RijswijkBuiten thans nog diverse andere uitwerkingsplannen en uitwerkings-/wijzigingsplannen opgesteld en in procedure gebracht.

[1] “Voorbelasten 1e fase Sion”, vastgesteld 17 mei 2011

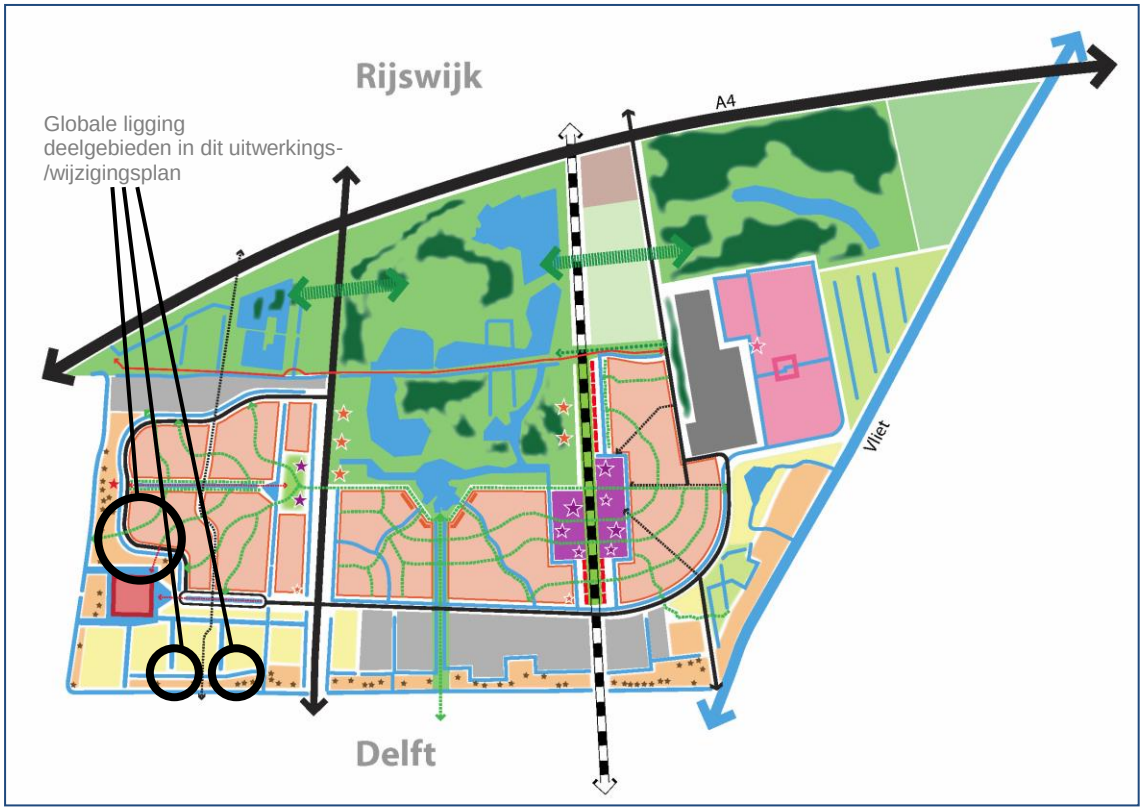
[2] Vastgesteld 27 september 2011, onherroepelijk per 27 november 2013

2 Beschrijving plangebied

2.1 Het plan RijswijkBuiten

Rijswijk-Zuid, een gebied van 240 hectare, fungeert in de huidige situatie als ‘bufferzone’ tussen Rijswijk en Delft. Het gebied kenmerkt zich door (voormalige) glastuinbouw en weidegronden. Daarnaast bestaat het gebied op dit moment uit woningen gekoppeld aan overige bedrijvigheid.

Rijswijk-Zuid wordt de komende jaren getransformeerd naar een woon-/werkgebied, “RijswijkBuiten”, met een groenstedelijk woonmilieu. Duurzaamheid is in het ontwerp het leidende principe. In het totale plangebied RijswijkBuiten zijn maximaal 4250 woningen gepland, waarvan maximaal 3400 woningen zullen worden gerealiseerd binnen de eerste twee deelgebieden Sion en ’t Haantje, waarvan het onderhavige plangebied deel uitmaakt.



Afbeelding 2: ruimtelijke hoofdstructuur RijswijkBuiten in de situatie 2030 (schematisch)

Daarnaast wordt in Sion en ‘t Haantje nieuw bedrijventerrein ontwikkeld, verdeeld over twee locaties: één locatie aan de zuidzijde van deelgebied ’t Haantje (ter afscherming van de milieuhinder van DSM) en één locatie aan de noordzijde van Sion. Deze bedrijvenzone kan worden beschouwd als overgang van het woongebied naar het noordelijk gelegen park en valt binnen de geluidszone van de A4.

In RijswijkBuiten wordt daarnaast de groenstructuur versterkt (onder andere in de Zwethzone) en wordt een nieuw watersysteem gerealiseerd. De ontsluiting van RijswijkBuiten vindt primair

plaats over de Prinses Beatrixlaan en daarnaast over een lusvormige weg in Sion, de Laan van Sion / Terras van Sion en over een oost-west-georiënteerde weg in 't Haantje. Ook worden diverse nieuwe (regionale) fietsverbindingen gerealiseerd.

De afbeelding 'ruimtelijke hoofdstructuur RijswijkBuiten in de situatie 2030 (schematisch)' geeft een en ander weer. Binnen deze afbeelding is tevens de globale ligging van het plangebied van dit uitwerkings-/wijzigingsplan weergegeven (zwart omcirkeld).

In RijswijkBuiten staan diverse bestaande woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp voor RijswijkBuiten gaat uit van het zoveel mogelijk respecteren van de bestaande (historische) structuren, zoals bijvoorbeeld de Middendorpweg en de voormalige locatie van het klooster / buitenplaats Sion, waaraan het plangebied grenst. De bestaande woning aan de Middendorp 6 maakt onderdeel uit van dit uitwerkings-/wijzigingsplan.

De bouwwerkzaamheden in RijswijkBuiten zijn volop aan de gang. De eerste woningen in fase 1 (zie afbeelding 1c) zijn inmiddels opgeleverd. Afbeelding 3 geeft een luchtfoto weer die in april 2014 is gemaakt.

Afbeelding 3: luchtfoto RijswijkBuiten vanuit het zuidwesten (KuiperCompagnons, april 2014). Centraal in het plangebied zijn de reeds opgeleverde woningen in deelplan 1 zichtbaar. Wit omcirkeld is de globale ligging van het onderhavige uitwerkings-/wijzigingsplan aangeduid.

2.2 De locatie ‘Deelplan 12, Sionsweg 32 en Sionsweg naast nr. 24’

2.2.1 Bestaande situatie

In de plangebieden van het uitwerkings-/wijzigingsplan “Deelplan 12, Sionsweg 32 en Sionsweg naast nr. 24” bevonden zich voorheen hoofdzakelijk kassencomplexen met bijbehorende tuinderswoningen. Onderstaande afbeelding toont een weergave van de situatie zoals deze was tot medio 2008. Inmiddels zijn de kassencomplexen gesloopt, en is slechts een aantal tuinderswoningen aan de Middendorpweg behouden gebleven, waaronder de woning aan de Middendorpweg 3, 6 en 10. De woning aan de Middendorpweg 6 (rood gemarkeerd op afbeelding 4) is opgenomen in het plangebied.

Afbeelding 4: situatie zoals deze was tot medio 2008

2.2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt ruimte geboden aan in totaal maximaal 32 woningen, verdeeld over drie deelgebieden; Deelplan 12 (24 woningen, waarvan één bestaande), Sionsweg 32 (3 woningen) en Sionsweg naast nr. 24 (5 woningen).

Kavelpaspoorten

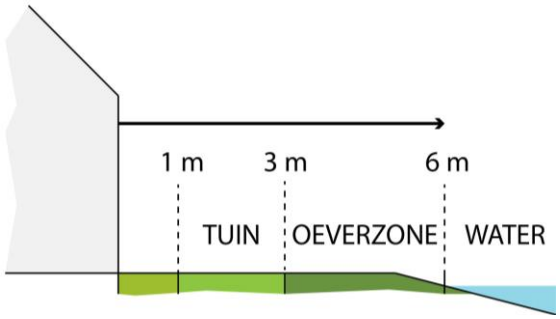
Ten behoeve van de invulling van de kavels voor Deelplan 12 zijn kavelpaspoorten opgesteld voor 22 kavels. Deze kavelpaspoorten worden meegegeven aan de kopers van de kavels. De kopers vinden daarin, aan welke voorwaarden de nieuw te bouwen woning moet voldoen. In de kavelpaspoorten is de karakteristiek van de bebouwing per kavel vastgelegd in zogenaamde bouwenveloppen. Deze bouwenveloppen geven aan binnen welke kaders de woningen mogen worden gerealiseerd. Er dient een afwisselend straatbeeld met groene voortuinen te worden gerealiseerd. Bovendien dient een zekere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden. Hierdoor worden doorzichten op de achterliggende singel gewaarborgd en ontstaat een open bebouwingsstructuur. De bouwenveloppen zijn vertaald in

bouwvlakken. De verkaveling gaat uit van 21 vrijstaande woningen (en op twee kavels mogelijk ook twee-onder-één-kapwoningen) plus de mogelijkheid voor vervangende nieuwbouw op 1 kavel. Er dient wel aan het beeldkwaliteitplan getoetst te worden.

Voor de nieuwe woningen aan de Sionsweg nr. 32 en naast nr. 24 zijn geen kavelpaspoorten opgesteld. Deze percelen zijn geen eigendom van de gemeente Rijswijk; ze zullen in eigen beheer door de particuliere eigenaars worden ontwikkeld. Deze gronden worden in principe op dezelfde wijze verkaveld als de gronden in Deelplan 12. Hiervoor zijn in dit uitwerkings-/wijzigingsplan specifieke bouwbepalingen opgenomen. De toekomstige bouwmogelijkheden sluiten qua maat en schaal aan bij de kavelpaspoorten voor de andere kavels.

De toekomstige woningen van zowel Deelplan 12 als de woningen aan de Sionsweg bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap, waarbij de hoogte van de goot mag variëren tussen de 3 en 6 meter. De bouwhoogte van de woningen bedraagt niet meer dan 10 meter. Er wordt daarnaast een beeld nagestreefd van steile kappen, waarbij de kapvorm in principe vrij is, maar de voorkeur uitgaat naar zadeldaken. De kaprichting volgt daarbij de lengterichting van de woning. Ook is erfbebouwing toegestaan (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Deze mogen zowel binnen, maar ook buiten het bouwvlak worden gebouwd (maar dan onder voorwaarden). Het totale bebouwde oppervlak per kavel bedraagt maximaal 35%. De erfbebouwing mag buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd aan de zijdes van het perceel die niet grenzen aan openbaar toegankelijk gebied. De 10 meest oostelijke woningen in Deelplan 12 grenzen aan de achterzijde aan de brede waterpartij met daarlangs de ontsluitingsweg Laan van Sion. Deze zijde wordt gezien als ‘grenzend aan openbaar toegankelijk gebied’. Om te voorkomen dat erfbebouwing wordt gebouwd op ongewenste plekken is in het uitwerkings-/wijzigingsplan de aanduiding ‘tuin’ opgenomen alwaar is bepaald dat die gronden uitsluitend bestemd zijn voor tuinen.

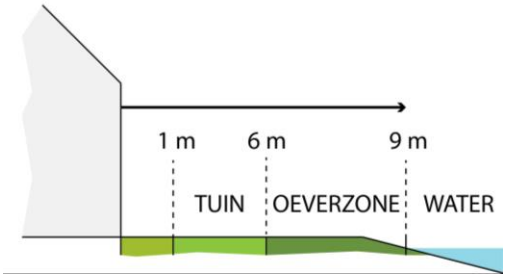
Bij de woonpercelen die aan de achterzijde aan de brede waterpartij langs de Laan van Sion grenzen, dienen de hoofgebouwen minimaal 6 meter uit de waterlijn gesitueerd te worden. In de eerste meter uit de grens van het bouwvlak wordt ruimte geboden voor erfbebouwing (zie ook afbeelding 5). Voor de aangrenzende strook van 5 meter is een functieaanduiding ‘tuin’ opgenomen, deze gronden dienen onbebouwd te blijven. Tot slot is van deze strook met een breedte van 3 meter aan de achterzijde van de kavels aangemerkt als oeverzone. Hiertoe is in het uitwerkings-/wijzigingsplan de functieaanduiding ‘oever’ opgenomen. Over maximaal éénderde deel van de lengte van dit aanduidingsvlak mag men een terras/vlonder maken. De aanduiding ‘oever’ is ook opgenomen aan de noordzijde van de deelgebieden aan de Sionsweg.



Afbeelding 5: bebouwingsmogelijkheden achtererf van de woonpercelen die aan het water grenzen (deelplan 12).

Aan de achterzijde van de kavels in deelplan 12, die grenzen aan de bestaande kavels Sionsweg 64 en 66, is een zone met een breedte van 0,6 meter opgenomen voor een grindbak ten behoeve van waterberging. Deze zone is voorbehouden voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Hier is de functieaanduiding ‘waterberging’ opgenomen.

Naast enkele percelen in deelplan 12, grenzen ook de percelen aan de Sionsweg aan de achterzijde aan een watergang. Ter plaatse dienen de hoofgebouwen minimaal 9 meter uit de waterlijn gesitueerd te worden. In de eerste meter uit de grens van het bouwvlak wordt ruimte geboden voor erfbebouwing (zie ook afbeelding 6). Voor de aangrenzende strook van 8 meter is een functieaanduiding ‘tuin’ opgenomen, deze gronden dienen onbebouwd te blijven. Tot slot is van deze strook met een breedte van 3 meter aan de achterzijde van de kavels aangemerkt als oeverzone. Hiertoe is in het uitwerkings-/wijzigingsplan de functieaanduiding ‘oever’ opgenomen. Ook hier geldt dat over maximaal éénderde deel van de lengte van dit aanduidingsvlak een terras/vlonder mag worden aangelegd.



Afbeelding 6: bebouwingsmogelijkheden achtererf van de woonpercelen aan de Sionsweg.

Aan de architectonische uitwerking van de woningen wordt veel vrijheid geboden. Bij voorkeur wordt inspiratie gehaald uit de bestaande karakteristieke tuinderswoningen in het gebied. Erfafscheidingen krijgen een groen karakter, waarbij gebruik moet worden gemaakt van hagen. Hierdoor ontstaat een groen en samenhangend straatbeeld, waarbinnen de woningen individueel worden vormgegeven. Aan de zijdes die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied mogen de hagen maximaal 1 meter hoog zijn. Dit geldt ook voor de grenzen tussen twee woonpercelen tot 1 meter achter de voorgevel van de woning. Aan de zijde van de oeverzone mogen helemaal geen erfafscheidingen worden gerealiseerd. Op de overige delen van de percelen mogen de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn.

Afbeelding 7: vogelvluchtimpressie van de toekomstige situatie Deelplan 12, alleen de 10 meest oostelijke woningen. NB de op de voorgrond gelegen kavel met woning is inmiddels in de plannen gesplitst in twee vrijstaande woningen (zie afbeelding 8).

Bestaande tuinderswoning Middendorpweg 6

Met het oog op een mogelijke herontwikkeling van de bestaande tuinderswoning aan de Middendorpweg 6 in het plangebied, is in dit uitwerkings-/wijzigingsplan aan dit perceel een flexibeler ruimtelijk kader geboden, teneinde de huidige bouwmogelijkheden te vergroten. Ook voor dit perceel is een kavelpaspoort gemaakt. De toekomstige bouwmogelijkheden voor dit perceel sluiten qua maat en schaal aan bij de kavelpaspoorten voor de andere kavels.

Verkeer en parkeren

Zowel de nieuwe kavels in Deelplan 12 als de bestaande tuinderswoning worden direct ontsloten op de Middendorpweg. De nieuwe kavels aan de Sionsweg worden ontsloten op de Sionsweg. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, waarbij op ieder kavel twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze hebben een minimale afmeting van 6 bij 3 meter per parkeerplaats. Dit is bindend vastgelegd in de regels van dit plan.

Afbeelding 8: bovenaanzicht (impressie) van de toekomstige situatie. NB Bij de omcirkelde kavels is tevens de bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen mogelijk.

2.4 Juridische regeling

Wijzigingen en uitwerkingen

In dit uitwerkings-/wijzigingsplan wordt in één keer toepassing gegeven aan diverse wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen uit het moederplan “Sion – ’t Haantje”:

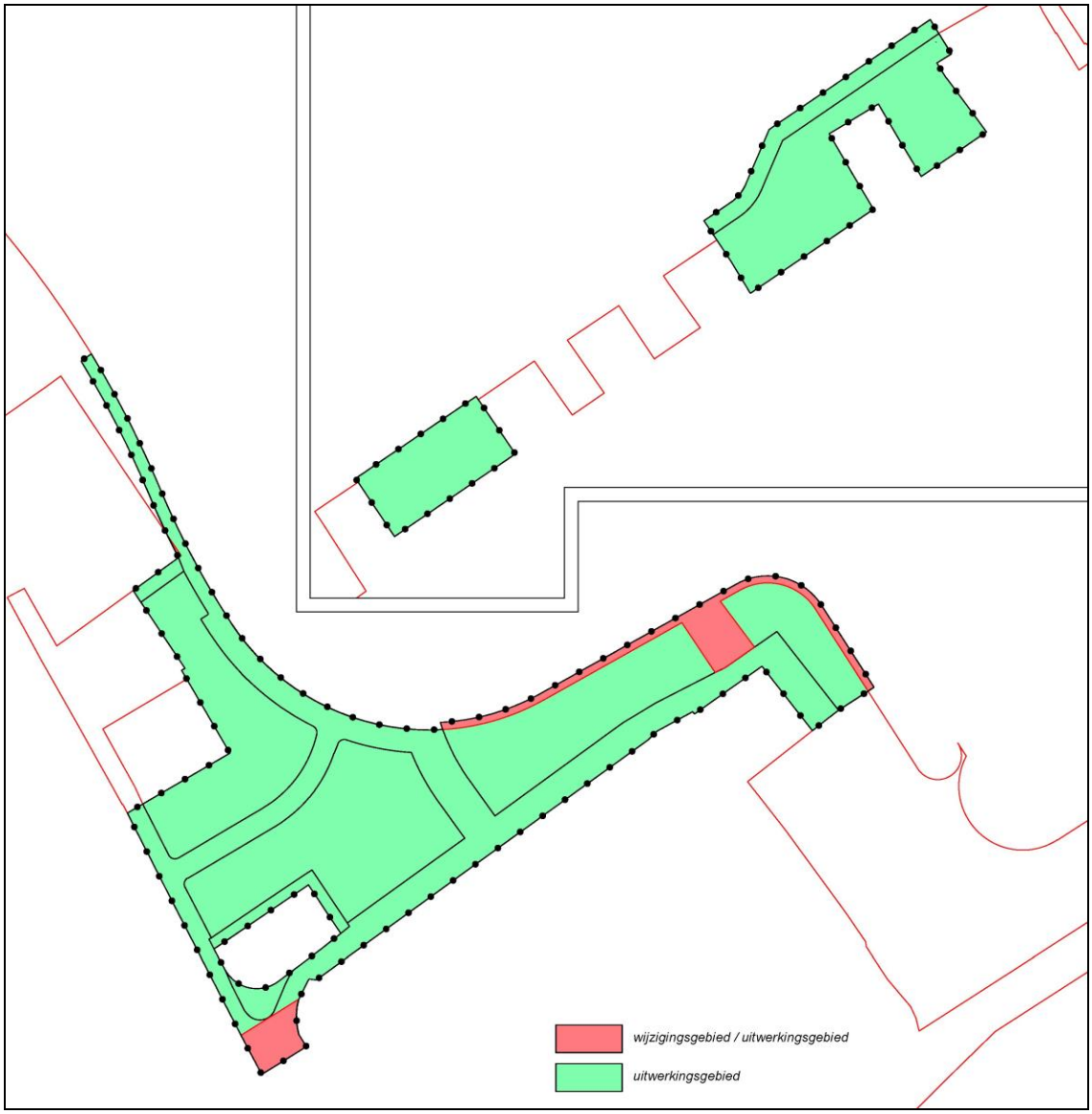
1. De bestemming “Wonen” ter plaatse van het perceel Middendorpweg 6 wordt op grond van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 12.5 sub a onder 2 gewijzigd naar “Wonen - Uit te werken 1” en op grond van artikel 15 uitgewerkt naar “Wonen – 2”;
2. De oeverzone, een strook van 3 meter breed die aan de achterzijde van de 10 meest oostelijke kavels van Deelplan 12 ligt, wordt op grond van artikel 27 (“Algemene wijzigingsregels”) sub a gewijzigd van “Water” naar “Wonen – Uit te werken 1” en op grond van artikel 15 uitgewerkt naar “Wonen – 2”;
3. De woonkavels aan de Middendorpweg (Deelplan 12) en de Middendorpweg (met de bestemming “Wonen – Uit te werken 1”) worden op grond van artikel 15 uitgewerkt naar “Wonen – 2” respectievelijk “Verkeer – 3”; aan de noordzijde van het plangebied is een strook uitgewerkt tot “Groen”;
4. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” komt via een wijziging op grond van artikel 20 lid 5 onder b geheel te vervallen;
5. De grens aan de zuidwestzijde van Deelplan 12 (nabij het water) wordt op grond van artikel 27 (“Algemene wijzigingsregels”) sub a. verlegd;
6. De omliggende erven ter plaatse van het perceel Middendorpweg 10 (perceel zelf is buiten het plangebied gelegen) met de bestemming “Wonen – Uit te werken 1” worden op grond van artikel 15 uitgewerkt naar “Wonen”;
7. De woonkavels aan de Sionsweg 32 en naast nr. 24 met de bestemming “Wonen – Uit te werken 1” worden op grond van artikel 15 uitgewerkt naar “Wonen – 2”;
8. De ligging van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” wordt gecorrigeerd.

Afbeelding 9 geeft dit weer.

Ad 1)
De bestaande tuinderswoning aan de Middendorpweg 6 heeft in het moederplan, het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”, de bestemming “Wonen” met een bouwvlak strak om de bestaande woning, en een gebiedsaanduiding “Wro-zone – wijzigingsgebied 4”. Daarmee zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming “Wonen” te wijzigen in de bestemming “Wonen – Uit te werken 1”. In dit plan wordt de bestemming op grond van artikel 15 van het moederplan uitwerkt naar “Wonen – 2”.

Ad 2)
Voor de oeverzone, die aan de achterzijde van de kavels in deelplan 12 ligt, vigeert in het moederplan de bestemming “Water”. Op grond van de algemene wijzigingsregels van bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien wijziging betrekking heeft op het aanpassen van de onderlinge begrenzing tussen bestemmingen voor geringe afwijkingen van een weg, groenstrook of terrein, indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, met dien verstande, dat de

aanpassing van de bestemmingsgrens niet meer mag bedragen dan 10 meter. Op grond van deze algemene wijzigingsregel wordt de bestemmingsgrens enigszins aangepast als gevolg van de definitieve verkaveling. Dat betekent dat de strook “Water” via dit uitwerkings-/wijzigingsplan wordt gewijzigd naar de bestemming “Wonen – 2”, met de nadere aanduiding “oever”. Hier is geen erfbebouwing toegestaan, maar een oeverzone waarbinnen over een breedte van maximaal éénderde van de lengte van de oeverzone van het perceel een terras/vlonder mag worden gemaakt.



Afbeelding 9: overzichtskaart wijzigings- en uitwerkingsgebieden

Ad 3)
De uitwerkingsopdracht voor de nieuwe kavels van Deelplan 12 en het kader waarbinnen deze uitwerking dient plaats te vinden, is gegeven in de regels van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”.

Voor de verkaveling van Deelplan 12 zijn voor 22 kavels kavelpaspoorten opgesteld. Op twee kavels mogen, in plaats van één woning, ook twee woningen (twee-onder-éénkappers) worden gebouwd. Op die manier zijn maximaal 24 woningen mogelijk. Deze kavelpaspoorten zijn te raadplegen via de gemeentelijke website en hebben als basis gediend voor de uitwerking en de juridische regeling bij de bestemming “Wonen – 2”.

De regels van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” zijn van overeenkomstige toepassing op het onderhavige uitwerkings-/wijzigingsplan. Er zijn drie nieuwe artikelen opgesteld: “Groen – 2”, “Wonen – 2” en “Verkeer – 3”. Deze artikelen volgen in hoofdlijnen de opzet van de artikelen uit het moederplan. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. De overige regels van het plan “Sion – ’t Haantje” zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkings-/wijzigingsplan in procedure gebracht,.Hetzelfde geldt voor de bestemmingen “Water” en “Wonen”. Hierna worden de artikelen die hier gaan gelden, afzonderlijk toegelicht.

“Groen – 2”

Deze bestemming is opgenomen voor een strook in het noorden van het plangebied. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigingen naar “Wonen – 2” indien de aangrenzende bestemmingen (buiten dit plangebied) worden gewijzigd en uitgewerkt. De gronden met de bestemming “Groen – 2” zijn primair bestemd voor groen, bermen en beplanting. Ondergeschikt daaraan zijn wegen, parkeer- en speelvoorzieningen toegestaan, alsmede paden, bruggen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

“Wonen – 2”

De bestemming “Wonen – 2” is opgenomen voor de kavels die via dit plan worden uitgewerkt. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, evenals aan huis gebonden beroepen. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘tuin’ uitsluitend bedoeld voor een tuin. Ter plaatse is geen erfbebouwing toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘oever’ zijn de gronden mede bestemd als oeverzone. Tot slot zijn ter plaatse van de functieaanduiding “waterberging” uitsluitend waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

“Verkeer – 3”

Ook is in dit uitwerkings-/wijzigingsplan de bestemming “Verkeer – 3” opgenomen. Deze bestemming is eveneens een uitwerking van de in het moederplan opgenomen bestemming “Wonen – uit te werken 1”. De bestemming “Verkeer – 3” ligt over de Middendorpweg. In het artikel is geregeld dat de gronden ter plaatse primair bestemd zijn voor wegen, bermen, beplanting en bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur.

Water

De bestemming “Water” komt in het moederplan reeds voor en wordt in dit uitwerkings-/wijzigingsplan opnieuw gebruikt. De bestemming is ingetekend ter plaatse van de nieuwe watergang die achter de nieuwe woningen aan de Sionsweg wordt gerealiseerd.

Wonen

De bestemming “Wonen” komt in het moederplan reeds voor en wordt in dit uitwerkings-/wijzigingsplan opnieuw gebruikt. De bestemming is ingetekend rondom de woning Middendorp

10 (die zelf buiten het plangebied is gelegen), ter correctie van de in het moederplan foutief ingetekende bestemmingen. Zie ook hierna onder ‘ad 6’.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming geldt primair ten opzichte van de onderliggende bestemmingen en is in het uitwerkings-/wijzigingsplan opgenomen als voortzetting van de regeling uit het plan “Sion – ’t Haantje”. Deze regels blijven onverminderd van toepassing. De ligging van de dubbelbestemming is wel gewijzigd; zie onder ‘ad 8’.

Ad 4)
In het moederplan “Sion – ’t Haantje” is over het gebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen. Deze dubbelbestemming geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

Tijdens het inmiddels uitgevoerde archeologisch vooronderzoek voor Deelplan 12 zijn op een aantal percelen in de omgeving van het plangebied behoudenswaardige archeologische resten uit de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen aangetroffen. Ter plaatse van Deelplan 12 zijn geen waardevolle archeologische resten aangetoond. Een deel van deze gronden is bij besluit van 12 december 2012 reeds vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Het overige deel van de gronden is eveneens vrijgegeven, maar hiervoor moet nog wel een officieel selectiebesluit worden genomen. Niettemin kan de archeologische dubbelbestemming ter plaatse van Deelplan 12 komen te vervallen en gelden er hieromtrent niet langer beperkingen.

De percelen aan de Sionsweg zijn – op basis van archeologisch onderzoek - eveneens vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Ook hiervoor geldt dat nog wel een officieel selectiebesluit genomen moet worden.

Ad 5)
Voor de plangrens aan de zuidwestzijde van Deelplan 12 wordt, net als onder ad. 2, op grond van artikel 27 van het moederplan de grens tussen “Water” en “Wonen – Uit te werken 1” (de gronden ter plaatse zijn uitgewerkt naar de bestemming “Verkeer – 3”) verlegd.

Ad 6)
De omliggende erven ter plaatse van het perceel Middendorpweg 10 hebben in het moederplan de bestemming “Wonen – Uit te werken 1”. Op grond van artikel 15 worden deze gronden uitgewerkt naar “Wonen” en betrokken bij de rest van het perceel Middendorpweg 10. Zo geldt voor het gehele perceel dezelfde regeling.

Ad 7)
De percelen gelegen aan de Sionsweg nr. 32 en naast nr. 24 worden, net als de woonkavels in Deelplan 12 (ad. 3) uitgewerkt naar “Wonen – 2”. Voor deze percelen is geen bouwvlak opgenomen, echter hier gelden dezelfde bebouwingsmogelijkheden. In de regels is de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens verbaal geregeld. In afwijking van de bouwmogelijkheden in “Wonen – 2” kunnen hoofdgebouwen hier ook zonder bouwvlak worden gebouwd.

Ad 8)
In het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is voor de gronden met een waterkerende functie een dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen. Uit de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland is gebleken dat deze dubbelbestemming niet helemaal correct is ingetekend, omdat in eerdere instantie door het Hoogheemraadschap van Delfland (deels) onjuiste informatie is verstrekt. Derhalve wordt de ligging van de dubbelbestemming ter plaatse van het plangebied gecorrigeerd.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkings-/wijzigingsplan

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

Toetsing aan uitwerkingsregels uit moederplan

Voor de nieuwe woonkavels aan de Middendorpweg en aan de Sionsweg wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming “Wonen – Uit te werken 1” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”. Zie ook afbeelding 10.

De gronden met de bestemming “Wonen – Uit te werken - 1” moeten worden uitgewerkt en zijn bedoeld voor wonen, bijzondere woonvormen en aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat binnen de bestemming ten hoogste 1325 woningen mogen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapelde woningen (artikel 15.4 sub a). Van het aantal woningen worden tenminste 10% sociale huurwoningen gebouwd (artikel 15.4 sub b). Aan de bouwhoogte is een maximum van 12 meter gekoppeld, waarbij de bouwhoogte van de gestapelde woningen ten hoogste 16 m mag bedragen (artikel 15.4 sub c en d). De onderhavige uitwerking past binnen deze uitwerkingsregels. De woningen vallen niet in de categorie ‘sociale huurwoning’.

Binnen de bestemming dient aansluitend aan de historische waterstructuur ten minste 0,75 ha watergangen op boezempeil gerealiseerd te worden met een open verbinding naar open water via de Zweth en de Vliet (artikel 15.4 sub e). Dit zal in de (verdere) ontwikkeling worden bewerkstelligd. Verder moet de waterbergingscapaciteit in de gezamenlijke bestemmingen ten minste 325 m³ per hectare te bedragen (artikel 15.4 sub f). Zoals in paragraaf 4.8 wordt omschreven, wordt deze compensatie-eis elders in het gebied opgelost (zie ook de uitgebreide waterparagraaf in het bestemminsplan “Sion – ’t Haantje”).

De bestemming mag niet eerder worden uitgewerkt dan nadat een actueel DuurzaamheidsProfiel op Locatie (DPL) is opgesteld, waarbij de minimale score een 7 moet zijn (artikel 15.4 sub h). Zoals in paragraaf 4.12 wordt omschreven, wordt aan deze eis voldaan.

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de bij de uitwerking van het plan toegelaten doeleinden (artikel 15.4 sub i). Zoals in paragraaf 4.5 wordt omschreven, wordt aan deze eis voldaan.

Bij de uitwerking en realisatie van de bestemming dient voorkomen te worden dat aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden worden verstoord (artikel 15.4 sub j). Zoals in paragraaf 4.10 wordt beschreven, wordt aan deze eis voldaan.

Bij de uitwerking moet, in verband met externe veiligheid, rekening worden gehouden met (de realisatie van) voldoende vluchtroutes (artikel 15.4 sub k). Zoals in paragraaf 4.6 wordt omschreven, zijn er bij dit perceel voldoende vluchtmogelijkheden. Het is niet noodzakelijk om voor dit uitwerkings-/wijzigingsplan regels te stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie of anderszins bouwkundige zaken, zoals de uitwerkingsregels stellen.

Afbeelding 10: uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje

Voor de duidelijkheid is de vigerende bestemming “Wonen – Uit te werken - 1” uit het vastgestelde bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkings-/wijzigingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking en wijziging dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkings- en wijzigingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking en de wijziging vormen daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar detailleren als het ware de bestemmingen. Ze maken derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”.

Omdat in de toelichting van het moederplan “Sion – ’t Haantje” uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit uitwerkings-/wijzigingsplan kortheidshalve verwezen. Er is geen strijdigheid met het geldende beleid. De overige regels van bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” zijn ook op onderhavig uitwerkings-/wijzigingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkings-/wijzigingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkings-/wijzigingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het moederplan.

Het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan wordt enerzijds beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Anderzijds wordt toepassing gegeven aan in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” opgenomen wijzigingsbevoegdheden, en wordt het plan dus beschouwd als wijziging zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn ook de RO-standaarden 2008 van toepassing.

3.2 Procedurele aspecten

Op zowel een uitwerkings- als een wijzigingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Omdat de procedure voor beide planvormen hetzelfde is, zijn de uitwerkings- en wijzigingsprocedures gecombineerd doorlopen. De procedure is als volgt verlopen:

Het ontwerp-uitwerkings-/wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders. In totaal zijn er 2 zienswijzen binnengekomen. De ontvangen zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1:

J.H. van der Does, Sionsweg 72
L.A. van de Does, Sionsweg 74
A.C. van de Does, Sionsweg 74
A.I. Mekes, Sionsweg 74

Samenvatting

Direct grenzend aan het plangebied (deelplan 12) is een bedrijf aanwezig. Volgens hoofdstuk 4.6 van het bestemmingsplan is het niet de wens om dit bedrijf in het gebied te handhaven. Het bedrijf is momenteel nog wel aanwezig. Binnen deelplan 12 zijn diverse woningen geprojecteerd. Zolang het bedrijf nog aanwezig is kunnen enkele van deze woningen niet gerealiseerd worden, omdat deze binnen de afstandeis van het bedrijf vallen. De afstandeis is bepaald aan de van toepassing zijnde SBI code (vastgelegd via Kamer van Koophandel inschrijving).

Beantwoording

De vogelspeciaalzaak ‘4animals’ valt onder SBI code 47.76.3. Ten aanzien van de deze categorie is in de VNG lijst ‘Bedrijven en milieuzonering’ geen afstandseis opgenomen aangezien het in dit opzicht geen bedrijf betreft. 4animals is aan te merken als detailhandel en vormt alszodanig geen belemmering voor het realiseren van woningbouw op de locatie. Zoals u overigens constateert is het vooralsnog niet de intentie om de vogelspeciaalzaak 4animals in het gebied te handhaven en worden op de door u bedoelde locatie vooralsnog geen kavels uitgegeven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan

Zienswijze 2:

Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat op pagina 11 van de toelichting een ad.8 ontbreekt. Deze wordt wel aangekondigd in de tekst onder ad 3. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen.

Daarnaast wordt de bestemming “Water” aangepast naar de aanduiding ‘oever’. Voor de aanduiding ‘oever’ wordt echter alleen geregeld dat er een vlonder over 1/3 van de oeverlengte mag worden aangelegd. Het ophogen en beplanten van de oever wordt daarmee mogelijk. Het Hoogheemraadschap gaat er echter vanuit dat het talud meetelt in de waterberging en daarom als zodanig behouden moet blijven. Indien correct, verzoekt het Hoogheemraadschap de oever in aansluiting daarop als “Water” te bestemmen.

Beantwoording

Ad. 8 is per abuis niet opgenomen in de toelichting van het uitwerkings-/wijzigingsplan. Deze passage wordt alsnog toegevoegd aan de juridische planbeschrijving.

Daarnaast zijn de schuine taluds aan de achterzijde van de woningen niet meegerekend bij het bepalen van de benodigde waterberging in het plangebied. Hier zit derhalve nog een kleine reserve in de waterbergingscapaciteit. Een aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt is derhalve niet benodigd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.

Conclusie

De aanpassingen die volgden uit de zienswijzen zijn verwerkt in het uitwerkings-/wijzigingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Burgemeester en wethouders stelden ten slotte het uitwerkings-/wijzigingsplan vast. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het uitwerkings-/wijzigingsplan geschiedt langs elektronische weg.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn van 6 weken om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het projectbesluit, het MER en het bestemmingsplan voor “Sion – ’t Haantje” zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkings-/wijzigingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2 Milieueffectrapportage

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

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

4.3 Luchtkwaliteit

De ontwikkelingen binnen het plan RijswijkBuiten zijn opgenomen in het NSL. Omdat vanuit het NSL wordt zorg gedragen dat tijdig aan de grenswaarde wordt voldaan, is een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit niet aan de orde.

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

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, en dus ook niet voor het onderhavige uitwerkings-/wijzigingsplan.

4.4 Geluid

In het kader van het MER is uitgebreid onderzoek gedaan naar de akoestische situatie in RijswijkBuiten. Dat onderzoek heeft betrekking gehad op de situatie die in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is vastgelegd. In het kader van dat bestemmingsplan is daarnaast nog aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is onder meer uitgevoerd om te bepalen welke geluidsbelasting er vanuit bestaande wegen geldt op bestaande woningen, en om de haalbaarheid van de bestaande woningen binnen de zones van nieuw aan te leggen wegen te bepalen.

In het kader van het voorliggende uitwerking-/wijzigingsplan was aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is reeds

onderzoek uitgevoerd, maar dit betrof met name de akoestische *haalbaarheid* voor onder andere de woningen in de uit te werken bestemmingen. De bevindingen van dat onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek; Bestemmingsplan Sion - 't Haantje' van 26 april 2011.

Door KuiperCompagnons is ten behoeve van dit uitwerkings-/wijzigingsplan een aanvullend akoestisch onderzoek[3] uitgevoerd (opgenomen als separate bijlage 2 bij deze toelichting). Dit onderzoek is uitgevoerd om te beoordelen of in het kader van de Wet geluidhinder een hogere waarde procedure noodzakelijk is. Het onderzoek is toegespitst op de bouwvlakken waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. De geprojecteerde woningen binnen Deelplan 12 en de gronden naast Sionsweg 24 zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A4, de route Terras van Sion / Laan van Sion en de Prinses Beatrixlaan. Ten zuiden van het plangebied is de Sionsweg gelegen. Gezien de zeer beperkte verkeersintensiteit op deze weg worden geen belemmeringen verwacht. Deze weg is daarom niet verder beschouwd in dit onderzoek.

De zone langs spoorwegen en/of rond industrieterreinen zijn niet binnen het plangebied gelegen zodat deze aspecten buiten beschouwing zijn gelaten.

De geluidsbelasting op de grens van de locatie waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, overschrijdt de voorkeurswaarde door het verkeer op de Rijksweg A4 en de Prinses Beatrixlaan. De geluidsbelasting door de Rijksweg A4 bedraagt maximaal 51 dB en door de Prinses Beatrixlaan maximaal 50 dB. Dit betekent dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Verder is in de rapportage van het akoestisch onderzoek beschreven dat verdere maatregelen niet mogelijk zijn. Op de Rijksweg A4 wordt ten oosten van de aansluiting met de Prinses Beatrixlaan reeds tweelaags ZOAB toegepast. Ook voor het Terras van Sion en de Laan van Sion wordt een stil wegdek toegepast. Daarnaast ligt het in de rede dat na de herinrichting van de Prinses Beatrixlaan ook hier een stil wegdek wordt toegepast.

Binnen de zone van de Rijksweg A4 is het daarom noodzakelijk voor 14 woningen in Deelplan 12 een hogere waarde vast te stellen van maximaal 51 dB. Ook is het noodzakelijk om voor vijf woningen een hogere waarde vast te stellen van maximaal 50 dB. Voor de Prinses Beatrixlaan is een hogere waarde noodzakelijk van maximaal 50 dB voor de 5 woningen op de gronden nabij Sionsweg 24.

Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpuitwerkings-/wijzigingsplan ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben geen zienswijze ingediend tegen de ontwerp-beschikking. Deze is dan ook onveranderd definitief vastgesteld.

Sionsweg 32
Na de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkings-/wijzigingsplan, en dus ook de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarde, is besloten om de gronden van het adres Sionsweg 32 ook bij dit uitwerkings-/wijzigingsplan te voegen. Omdat het perceel

[3] Akoestisch onderzoek uitwerkings-/wijzigingsplan "Deelplan 12 en Sionsweg naast nr 24", KuiperCompagnons, 8 april 2013

Sionsweg 32 niet binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A4, de Laan van Sion en de Prinses Beatrixlaan is gelegen, en omdat de Sionweg (30 km/h) ter hoogte van het plan niet druk bereden is, worden er vanuit geluid geen belemmeringen verwacht. De geprojecteerde woningen op dit perceel zijn daarom niet verder in dit onderzoek betrokken – een aanpassing van het eerdere onderzoek was niet noodzakelijk.

4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Sinds enkele jaren is de gemeente Rijswijk bezig met het in eigendom krijgen van de diverse percelen in het te ontwikkelen gebied. Uitgangspunt bij de aankoop van een perceel is dat ofwel is vastgesteld dat de grond schoon is, ofwel dat er direct onderzoek wordt uitgevoerd en dat de gronden - indien noodzakelijk - worden gesaneerd. Voor wat betreft de gronden die reeds in gemeentelijk eigendom zijn gelden er vanuit het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen voor de ontwikkeling van RijswijkBuiten.

Alvorens de woningen in het plangebied gebouwd mogen worden, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

Deelgebied deelplan 12

De rapportage[4] van het bodemonderzoek voor deelplan 12 is opgenomen als separate bijlage 3 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie milieuhygiënisch gezien, geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen).

Deelgebied Sionsweg 32

De rapportages[5] van het bodemonderzoek voor Sionsweg 32 zijn opgenomen als separate bijlage 4 en 5 bij deze toelichting. Er zijn lichte verontreinigingen geconstateerd, maar deze vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. Voor een deel van het perceel heeft bodemsanering plaatsgevonden, waarna de Omgevingsdienst Haaglanden het perceel schoon heeft verklaard. De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie.

Deelgebied Sionsweg naast nr. 24

Voor Sionsweg 24 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, deze zijn als separate bijlagen (6 t/m 10) bij deze toelichting opgenomen. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 1, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.1, d.d. 28 juni 2013
- Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 2, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.2, d.d. 28 juni 2013

[4] Verkennend milieukundig oplevering bodemonderzoek RijswijkBuiten te Rijswijk (fase 1, 2 en 12), Van der Helm milieubeheer, projectcode: RYSI121107, 23 november 2012

[5] 'Verkennend bodemonderzoek Sionsweg 32 Rijswijk, Milieutechnisch adviesbureau RSK – EMN, rapportnummer: 512232.001, 14 februari 2014' en 'Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek aan de Sionsweg 28 te Rijswijk, VanderHelm B.V., projectcode: TYS60800, d.d. 10 januari 2007'

- Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 3, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.3, d.d. 28 juni 2013
- Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 4, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.4, d.d. 28 juni 2013
- Verkennend bodemonderzoek (asbest) Sionsweg 24 – deellocatie 5, BMA Milieu bv, Rapportnummer NEN.2013.0091.5, d.d. 28 juni 2013

Op basis van de verrichtte onderzoeken zijn enkele lichte verontreinigingen met minerale olie en zink aangetroffen. Niettemin is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van het verwijderen van de verontreinigingen met minerale olie en zink is op 25 juli 2013, in het kader van de Besluit Uniforme Saneringen (BUS), een melding aan de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) gedaan. Door de ODH is de melding op 12 augustus 2013 als voldoende beschouwd. De bodemgeschiktheidsverklaringen zijn als separate bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

De saneringswerkzaamheden van de voorgenoemde gronden hebben plaatsgevonden in de periode van 11 november t/m 18 november 2013. Tijdens de saneringswerkzaamheden zijn tevens de aangetroffen koolas-/drainagestroken verwijderd. Daarmee vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie naast Sionsweg 24.

4.6 Externe veiligheid

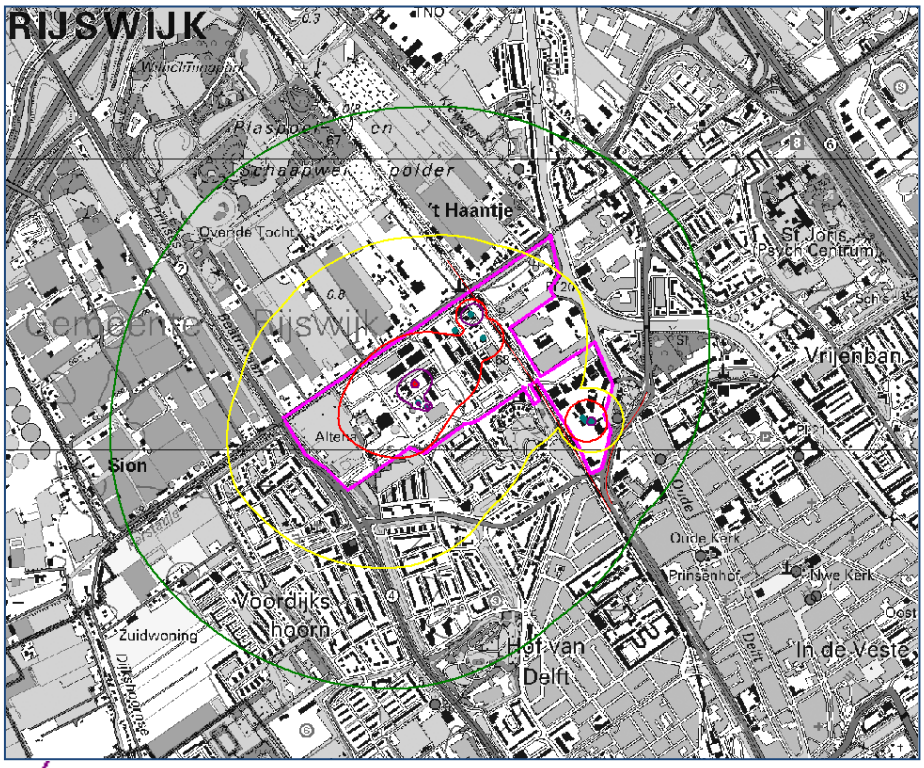
Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een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

Met het plan wordt de realisatie van 32 woningen (waarvan één bestaande) mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

In het kader van het MER en het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" is onderzoek gedaan naar alle externe veiligheidsaspecten in het plangebied. Het plangebied van het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan valt alleen binnen het invloedsgebied van DSM. De invloedsgebieden van de aardgasleidingen A-517 en W-514 reiken niet tot het plangebied.

Het invloedsgebied van de bepalende stofgroep (GF3) over de A4 bedraagt 325 meter en reikt eveneens niet tot het plangebied. Vaststaat dat daarmee een verantwoording vanuit de A4 niet noodzakelijk is. Het plan realiseert geen toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Afbeelding 11: PR 10^{-6} contour DSM-gist



1e-005
1e-006 PR 10^{-6} contour
1e-007 Binnen deze zone kan niet worden uitgesloten dat een toename van het aantal personen een significante invloed heeft op de waarde van het groepsrisico
1e-008

DSM Gist is een biotechnologisch productiebedrijf dat antibiotica, anti-schimmelmiddelen en aroma's voor de voedingsmiddelenindustrie en diverse andere (bij)producten vervaardigt. De PR 10^{-6} contour van deze inrichting overlapt het plangebied niet. Voor deze inrichting is een QRA[6] opgesteld, in het kader van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje". Uit deze QRA blijkt dat ontwikkelingen buiten de PR 10^{-7} contour niet bijdragen aan het groepsrisico. Het plangebied is gelegen buiten deze contour, zoals weergegeven in afbeelding 11 (gele lijn). Het gehele plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied. Conform het Bevi is een verantwoording van het groepsrisico benodigd voor de ontwikkelingen binnen het invloedsgebied. Deze verantwoording heeft plaatsgevonden in het kader van het moederplan "Sion – 't Haantje". Inmiddels heeft de provincie middels een ambtshalve wijziging de vergunning van DSM in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten zoals gehanteerd in de opgestelde QRA.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Een vijftal bestaande bedrijven in RijswijkBuiten is positief bestemd in het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje". Deze zijn op voldoende afstand gelegen van het onderhavige plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor dit uitwerkings-/wijzigingsplan.

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

Als het gaat om de milieuzonering binnen het nieuwe gebied RijswijkBuiten, kan het volgende worden gemeld. De toekomstige woongebieden binnen het gebied kunnen worden getypeerd als een rustige woonwijk. Hier gelden derhalve de in de VNG-brochure geadviseerde afstanden. Binnen de woongebieden zijn uitsluitend beroepen en - via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders - bedrijven (uit maximaal milieucategorie 1) aan huis toegestaan. Dergelijke bedrijven worden acceptabel geacht binnen een rustige woonwijk.

Op de toekomstige bedrijventerreinen binnen RijswijkBuiten mogen bedrijven worden gevestigd tot milieucategorie 3.2. De bedrijventerreinen mogen pas worden gerealiseerd nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld, omdat in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” uit te werken bestemmingen zijn opgenomen. Bij deze uitwerkingsplannen voor de bedrijventerreinen dienen de richtafstanden uit de “Bedrijven en Milieuzonering” te worden gehanteerd, zoals hiervoor genoemd. Door gebruik te maken van deze systematiek zullen de lagere categorieën aan de rand van de bedrijventerreinen moeten worden ontwikkeld en de hogere categorieën in het midden van de terreinen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat geen hinder ontstaat voor het onderhavige woongebied. Bovendien is de beoogde strook bedrijven aan de noordzijde van Sion op een dusdanig grote afstand gelegen, dat voldaan kan worden aan de indicatieve richtafstanden voor bedrijven uit de milieucategorie 3.2.

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

4.8 Water

In het kader van de MER en het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is een waterparagraaf opgesteld. Hierin wordt het toekomstige waterhuishoudkundige systeem voor het gehele gebied Sion – ’t Haantje uitgebreid beschreven. Volgens het beleid van het hoogheemraadschap is het uitgangspunt dat er in RijswijkBuiten 325 m^3/ha waterberging moet worden gerealiseerd om de toename aan verhard oppervlakte te compenseren. Dit komt neer op een oppervlakte van 14 hectare met 49.500 m^3 berging. Het is niet de bedoeling dat de compensatie-eis van 325 m^3/ha per perceel wordt opgelost, omdat er op die manier nooit een robuust en samenhangend watersysteem kan ontstaan. Het is de bedoeling om op bepaalde plekken in RijswijkBuiten grotere waterpartijen aan te leggen waarin de totale ontwikkeling van het woon-/werkgebied wordt gecompenseerd. De hiervoor genoemde oppervlakte is dan ook opgenomen in de thans voorliggende stedenbouwkundige uitwerking. Voor een volledig overzicht van de aan te leggen waterpartijen wordt verwezen naar de waterparagraaf van het moederplan “Sion – ’t Haantje”.

Een van de grotere waterpartijen in RijswijkBuiten is geprojecteerd direct ten noorden van deelplan 12. Het betreft een brede singel die de nieuwe ontsluitingsweg Laan van Sion zal begeleiden. Deze waterpartij is, op basis van de eindbestemming “Water” in het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”, reeds gerealiseerd. De onderhavige percelen zullen met een (riet)oever aansluiten op deze watergang. De oevers die aan deze waterpartij grenzen, hebben in dit uitwerkings-/wijzigingsplan de aanduiding “oever” gekregen. Ten noorden van de

[6] Groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM Gist, Oranjewoud/Save, 17 maart 2011

gronden Sionsweg naast nr. 24 wordt een smallere watergang aangelegd. Een waterbestemming met een breedte van 6 meter is ingetekend op de verbeelding.

In het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” zijn op de verbeelding de bestaande waterkeringen voorzien van een beschermende dubbelbestemming. Om te waarborgen dat ook in de toekomstige situatie een gesloten waterkeringssysteem veiliggesteld blijft, is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verplaatsen, te verleggen of te laten vervallen, mits de instandhouding van een gesloten waterkeringssysteem is verzekerd. In het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan is de ligging van de dubbelbestemming gewijzigd ten opzichte van het moederplan. De gewijzigde ligging is afgestemd met het Hoogheemraadschap en waarborgt de instandhouding van een gesloten waterkeringssysteem.

4.9 Natuur en ecologie

In het kader van het MER en het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is onderzoek uitgevoerd naar de aspecten ‘natuur’ en ‘ecologie’. Uit het onderzoek blijkt dat er diverse door de Flora- en faunawet beschermde soorten in Rijswijk-Zuid voorkomen of mogelijk kunnen voorkomen. Naast algemene beschermde soorten komen er ook verschillende juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voor.

Er zijn vijf soorten vleermuizen waargenomen in Rijswijk-Zuid. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Flora-en faunawet (Ffw) en Bijlage IV van de Habitatrichtlijnen (HR). In het moederplan “Sion – ’t Haantje” is reeds aangetoond dat de uit het bestemmingsplan voortkomende werkzaamheden alleen invloed hebben op de aanwezige vliegroute van de Gewone dwergvleermuis langs de Spieringswetering. Deze vliegroute is niet in of nabij het onderhavige plangebied gelegen. Indien de bestaande tuinderswoning binnen het plangebied in de toekomst gesloopt wordt ten behoeve van nieuwbouw, dient daarbij wel onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vaste verblijfsplaatsen voor vleermuizen.

Met betrekking tot vogels is van belang dat niet met verstorende werkzaamheden mag worden begonnen in het broedseizoen. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. In het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. Er mag niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten is jaarrond beschermd. Er zijn in RijswijkBuiten vaste verblijfplaatsen van de Huismus, Gierzwaluw en Ransuil aangetroffen. Alle (potentieel geschikte) locaties van deze vogels zijn echter niet in het onderhavige plangebied gelegen.

In RijswijkBuiten is slechts één beschermde vissoort aangetroffen: de Kleine modderkruiper. Voor de Kleine modderkruiper (tabel 2 Ffw) is van belang dat bij vergraving en / of demping van watergangen moet worden gewerkt volgens een door het verantwoordelijke ministerie goedgekeurde gedragscode. In het voorliggende uitwerkings-/wijzigingsplan worden geen bestaande watergangen vergraven of gedempt.

Voor vaatplanten zijn verplichtingen in het kader van de Ffw niet aan de orde. Bovendien zijn er geen beschermde soorten vaatplanten waargenomen in het onderhavige plangebied.

Verder is geconstateerd dat de ontwikkeling van RijswijkBuiten geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden. Er gelden daarmee geen belemmeringen voor het onderhavige uitwerkings-/wijzigingsplan.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

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

4.10.2 Afweging en conclusie

Waardering CHS

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland zijn wat betreft het aspect 'cultuurhistorie' in RijswijkBuiten de structuren langs de Noordhoornseweg en de Sionsweg relevant. Deze structuren zijn gekwalificeerd als landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Diverse andere belangrijke (water-)wegen uit de Late Middeleeuwen in het gebied hadden ook aangegeven kunnen worden. Geen van deze elementen is gelegen binnen het onderhavige plangebied.

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland heeft het gebied RijswijkBuiten wat betreft het aspect 'archeologie' een behoorlijk aantal aanduidingen c.q. waarderingen verkregen. Geen van deze elementen is gelegen binnen het onderhavige plangebied.

Het gehele plangebied kent de indicatie 'redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen'. In de nabijheid van het plangebied zijn terreinen met een veel hogere dan normale archeologische waarde bekend. Het terrein Van Rijnweg 3-5 is volgens historische gegevens reeds bewoond geweest vanaf de Late Middeleeuwen en bevat nu een gebouw, dat opgevoerd is in het Monumenten Inventarisatie Project. Archeologisch onderzoek in 2010 en 2011 heeft aangetoond, dat het aangrenzende terrein reeds vanaf de ontginningen in de 12^{e} eeuw bewoond geweest is. Het gebied waar in de 15^{e} en 16^{e} eeuw het klooster Sion en in de 17^{e} en 18^{e} eeuw het landhuis Sion heeft gestaan is een terrein van hoge archeologische waarde (AMK 10715). Deze terreinen liggen buiten het plangebied en zijn niet direct aangrenzend aan het plangebied. Het terrein van Sion werd reeds in 1712 en mogelijk reeds veel eerder omgeven door een brede gracht, die eveneens mogelijk dateert uit de Late Middeleeuwen. Deze 'gracht' grenst vrijwel direct aan het huidige plangebied. Het landhuis Sion was in de 18^{e} eeuw de kern van een zeer omvangrijke buitenplaats, begrensd door de Kerstanjewetering, Noordhoornse Wetering, Nieuwe sloot en Spieringswetering. Het gehele plangebied ligt binnen de grenzen van de voormalige buitenplaats. De tuinen kenden een tuinaanleg met vijvers en gebouwen, zoals duidelijk is aangegeven op een kaart van 1712, maar hebben in de CHS geen bijzondere waardering gekregen.

Archeologisch onderzoek

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

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

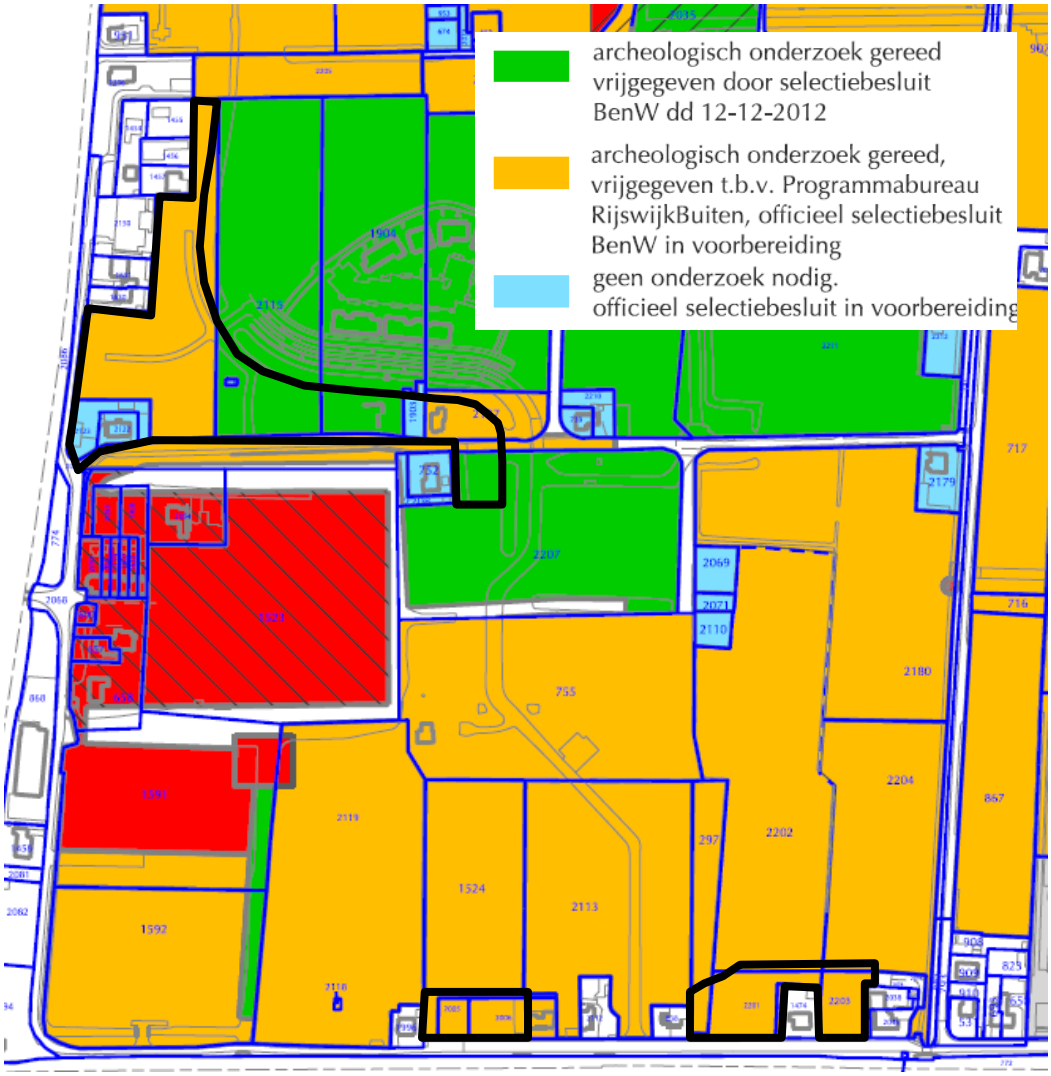
Het archeologisch veldwerk is begonnen in oktober 2010 en wordt voortgezet. De werkzaamheden maken meestal deel uit van het vooronderzoek en zijn tot nu toe vooral uitgevoerd in het gebied Sion. Wanneer waardevolle archeologische resten redelijkerwijs in het plan ingepast kunnen worden door wijziging van de planvorming, worden de onderzochte percelen na het vooronderzoek niet vrijgegeven, maar aangewezen voor bescherming.

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

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

Tijdens het inmiddels uitgevoerde archeologisch vooronderzoek zijn op een aantal percelen in de omgeving van het plangebied behoudenswaardige archeologische resten uit de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen aangetroffen. Ter plaatse van deelplan 12 zijn geen waardevolle archeologische resten aangetoond. Een deel van deze gronden is bij besluit van 12 december 2012 reeds vrijgegeven voor verdere ontwikkeling (zie afbeelding 12). Het overige deel van de gronden is eveneens vrijgegeven, maar hiervoor moet nog wel een officieel selectiebesluit worden genomen. Niettemin kan de archeologische dubbelbestemming ter plaatse van Deelplan 12 komen te vervallen en gelden er hieromtrent niet langer beperkingen.

De percelen aan de Sionsweg zijn – op basis van archeologisch onderzoek - eveneens vrijgegeven voor verdere ontwikkeling (zie afbeelding 12). Ook hiervoor geldt dat nog wel een officieel selectiebesluit genomen moet worden. Niettemin kan de archeologische dubbelbestemming ter plaatse van de percelen aan de Sionsweg komen te vervallen en gelden er hieromtrent niet langer beperkingen.



Afbeelding 12: stand van zaken vrijgegeven gronden Sion op 7 mei 2014 (de globale ligging van het plangebied is in zwart aangegeven).

4.11 Geur

Rond RijswijkBuiten liggen (potentiële) geurbronnen: loodfabriek Uzimet, de AWZI Harnaschpolder, BPRC en DSM. In het kader van het MER en het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is onderzoek naar geur uitgevoerd. Voor het onderhavige plangebied is alleen DSM relevant. De 1 ge/m^3-contour van DSM valt over het gehele plangebied. Op basis van hedonische waarde, hinderonderzoeken en geurklachten is in het moederplan “Sion – ’t Haantje” gemotiveerd waarom deze situatie acceptabel is.

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

4.12 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten is ‘duurzaamheid’ een leidend principe. Het is onder meer een streven om van RijswijkBuiten een CO_2-arme wijk te maken. Een ander onderdeel van een duurzame wijk is om deze leefbaar en veilig te maken.

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

In de regels van de uit te werken bestemmingen binnen het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is bepaald, dat een DPL voor elk van de afzonderlijke deelgebieden van RijswijkBuiten zal worden opgesteld, zodat duurzaamheid steeds bespreekbaar wordt gemaakt voor de verschillende doelgroepen, voortdurend getoetst wordt en de motor vormt voor integrale kwaliteitsverbetering van de wijk. Daarbij wordt een DPL-score van minimaal 7 nagestreefd.

Voor het eerste deelgebied van RijswijkBuiten, Sion, is een DPL opgesteld[7]. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde score over de 20 gemeten aspecten, een 7,06 bedraagt. De waarderingen van de afzonderlijke aspecten staan in de tabel in de DPL-rapportage opgenomen. Voldaan wordt dus aan de DPL-eis uit de uit te werken bestemming. Het DPL voor Sion van augustus 2012 is opgenomen als separate bijlage 1 bij deze toelichting.

4.13 Overige aspecten

In het plangebied “Deelplan 12, Sionsweg 32 en Sionsweg naast nr. 24” spelen overige aspecten (zoals waterleidingen, rioolleidingen, hoogspanningsverbindingen) geen rol.

[7] Programmabureau Rijswijk-Zuid, *Duurzaamheidsprofiel locatie Sion – Rijswijk, DPL-meting augustus 2012*

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is uitvoerig stilgestaan bij inspraakreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Het uitwerkings-/wijzigingsplan past binnen de kaders van het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”.

Evenwel heeft het ontwerp-uitwerkings-/wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders. In totaal zijn er 2 zienswijzen binnengekomen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in paragraaf 3.2. De aanpassingen die volgden uit de zienswijzen zijn verwerkt in het uitwerkings-/wijzigingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De belangrijkste ambtshalve wijziging is het betrekken van Sionsweg 32 bij dit uitwerkings-/wijzigingsplan.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Bij het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje” is een exploitatieplan opgesteld. Hierin is een grondexploitatie opgenomen die is opgebouwd uit de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de (her)inrichting van het gebied. Aanvullend hierop zijn met de eigenaren van de percelen aan de Sionsweg (posterieure) overeenkomsten gesloten inzake het kostenverhaal.

Uit de grondexploitatie bij het bestemmingsplan en de overeenkomsten die zijn gesloten met de eigenaren van de percelen aan de Sionsweg, blijkt dat het plan “Sion – ’t Haantje”, dus met inbegrip van het thans voorliggende plangebied, economisch uitvoerbaar kan worden geacht.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Bestemming “Wonen – uit te werken 1” uit het bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje”

Bijlage 2:
Nota van zienswijzen, gemeente Rijswijk