



Vastgesteld 13 oktober 2020

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Rijswijk

Wijzigingsplan

“De Schakel” te Rijswijk

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0603.wpdeschakel-VA01

d.d. : 01-10-2020

Projectleider: Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman

Collegiale toets: Dhr. ing. T. van Baast

Projectnummer: 182207

Status: vastgesteld

Toelichting

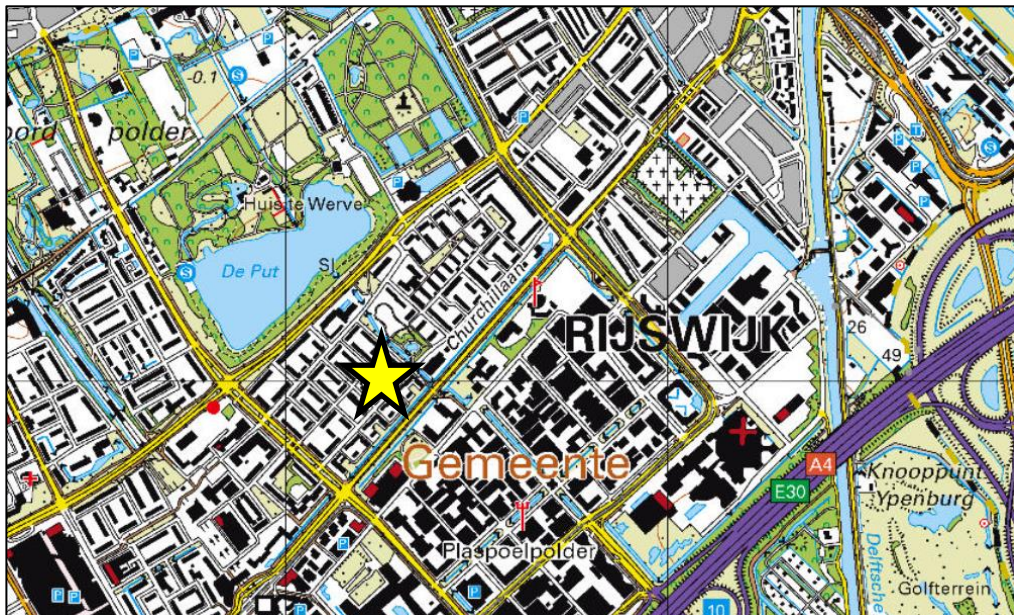
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	7
2.3	Beschrijving bestaande situatie	8
2.4	Beschrijving beoogde situatie plangebied	10
2.5	Kavelpaspoort	12
2.6	Stedenbouwkundige inpassing	12
2.7	Parkeren en verkeer	14
3	BELEIDSKADER	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	23
3.4	Regionaal beleid	28
3.5	Gemeentelijk beleid	30
4	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	39
4.1	Bestemmingsplan	39
4.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	39
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Luchtkwaliteit	43
5.3	Wegverkeerslawaaï	45
5.4	Bodem	47
5.5	Externe veiligheid	50
5.6	Bedrijven en milieuzonering	52
5.7	Waterhuishouding	53
5.8	Ecologie	57
5.9	Cultuurhistorie	60
5.10	Archeologie	61
5.11	Kabels en leidingen	63
5.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	63
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	67
6.1	Inleiding	67
6.2	Planopzet	67
6.3	Artikelsgewijze toelichting	67

7	UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	73
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
7.2	Economische uitvoerbaarheid	73
7.3	Handhaving	73
8	PROCEDURE	75
8.1	Vooroverleg en inspraak	75
8.2	Zienswijzen	75

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek wekverkeerslawaaai, Wematech, augustus 2019;
 Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, september 2019;
 Bijlage 3 - Milieutechnisch bodemonderzoek, Econsultancy, januari 2020;
 Bijlage 4 - Watertoets, Econsultancy, februari 2020;
 Bijlage 5 - Stikstofdepositieberekeningen, Rho, maart 2020;
 Bijlage 6 - Natuurtoets, Groenteam, september 2015;
 Bijlage 7 - Oplegnotitie natuurtoets, Tauw, februari 2020;
 Bijlage 8 - Aanvullend ecologisch onderzoek, Tauw e.a., 2018-2019;
 Bijlage 9 - Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, Econsultancy, december 2019;
 Bijlage 10 - Nota van Vooroverleg en inspraak;
 Bijlage 11 - Nota van Zienswijzen.



*Uitsnede topografische kaart van Rijswijk. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid.
 Bron: topotijdreis.nl, 2019.*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de Karel Doormanlaan, globaal ter hoogte van de kruising met de Generaal Vetterstraat te Rijswijk, is bebouwing gesitueerd thans nog in gebruik ten behoeve van het wonen en als tijdelijke huisvesting van basisschool 't Prisma. Het betreft de woningen aan de Generaal Vetterstraat 49 t/m 95 (oneven nummers) en de Karel Doormanlaan 196 t/m 246 (even nummers) en het schoolgebouw aan de Generaal Vetterstraat 38a/40. Woningcorporatie Rijswijk Wonen is voornemens de bebouwing te slopen en de betrokken gronden in ontwikkeling te nemen. Beoogd wordt om ter plaatse te voorzien in 56 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen. Het aansluitend terrein wordt ingericht voor het parkeren en als tuin.

De gronden binnen het plangebied zijn thans deels bestemd voor 'Wonen' en deels voor 'Maatschappelijk'. De realisatie van woningen is niet mogelijk binnen laatst genoemde bestemming. Daar waar de gronden wel zijn bestemd als 'Wonen' wordt er gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd en zijn enkel gestapelde woningen toegestaan. Om de nieuwe woningen te realiseren dient derhalve te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Doel

In het vigerende bestemmingsplan "Te Werve" is aan de gronden de bestemming 'Wonen - 2', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - 3', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Zoals beschouwd is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk binnen deze bestemmingen. Het voorgenomen initiatief kan in dit bestemmingsplan wel onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is in artikel 21.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet, door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid, in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de woonwijk 'Te Werve'. Deze wijk ligt centraal in Rijswijk, tussen de winkelgebieden 'In de Bogaard' en 'Oud Rijswijk'. Het plangebied zelf ligt nabij park 'De Driesprong'. De locatie heeft een oppervlakte van circa 13.327 m² en is kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie D, nummers 5861 (ged.), 6332, 6349 en 8317 (ged.). Meer exact wordt de begrenzing gevormd door de grenzen van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'.



Uitsnede stratenplan omgeving Karel Doormanlaan. Het plangebied is geduid met een rode contour. Bron: planviewer.nl, 2019.

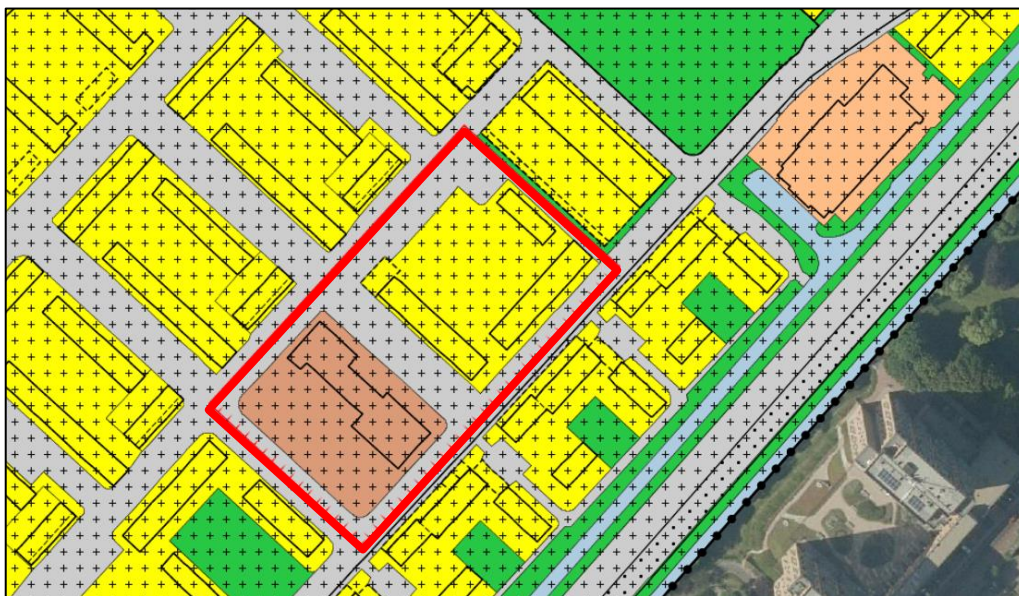


Uitsnede satellietfoto omgeving Karel Doormanlaan. Het plangebied is geduid met een rode contour. Bron: planviewer.nl, 2019.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Te Werve” zoals vastgesteld door de raad d.d. 17 december 2013. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming ‘Wonen - 2’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Verkeer - 3’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Te Werve” met rood omkaderd het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Beoordeling

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van gestapelde woningen. De gestapelde woningen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Dit betreffen onder andere overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sociaal-recreatieve en daarmee vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen. Het 'wonen' is niet toegestaan binnen deze bestemming. De voor 'Verkeer - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen en verblijfsgebieden.

In de beoogde situatie zal ter plaatse van de huidige woonbestemming geen sprake zijn van gestapelde woningen en zal er ook gedeeltelijk buiten het toegekende bouwvlak worden gebouwd. Om deze reden kan het planvoornemen niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van de bestemming 'Wonen - 2'. Ter hoogte van de maatschappelijke bestemming is het wonen niet toegestaan. Ook ten aanzien van deze bestemming geldt daarom dat het planvoornemen niet rechtstreeks kan worden gerealiseerd. Met het planvoornemen zal tot slot sprake zijn van de aanleg van nieuwe toegangswegen. De bestaande verkeersbestemming dient daarom te worden verlegd. Geconcludeerd moet worden dat het planvoornemen niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 21.4

echter wel een wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling - onder voorwaarden - mogelijk te maken via een wijzigingsplan. Navolgend zijn de voorwaarden uit dit artikel opgesomd.

Artikel 21.4 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2'

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan ter plaatse van de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van de herstructurering van de locatie 'Generaal Vetterstraat-Karel Doormanlaan', met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Groen' en/of 'Verkeer - 3';*
- b. aan de woonfunctie ondergeschikte maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan';*
- c. in totaal mogen niet meer dan 60 woningen worden opgericht;*
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen méér woningen worden opgericht indien uit een door het college vastgesteld breder kader blijkt dat:*
 - 1. de bij dat aantal woningen behorende parkeerbehoefte in het wijzigingsgebied en/of in de aanpalende gebieden op een adequate wijze wordt vormgegeven;*
 - 2. dit passend is in de beoogde (beoogde) groenstructuur binnen de wijk Te Werve.*
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 14 m;*
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 17 m;*
- g. het bepaalde in lid 21.6 dient onverkort in acht te worden genomen.*

Zoals nader is verantwoord in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting kan aan alle wijzigingsvoorwaarden worden voldaan. Ook de gemeente Rijswijk heeft een positief standpunt ingenomen aangaande de onderhavige ontwikkeling. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een wijzigingsplan te worden opgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende planvoornemen niet direct mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 21.4 van het bestemmingsplan kan een wijzigingsplan worden opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Door middel van onderhavig wijzigingsplan wordt de beoogde nieuwbouw mogelijk gemaakt. Aan de specifieke wijzigingsvoorwaarden wordt in hoofdstuk 4 getoetst.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt aan de wijzigingsvoorwaarden getoetst. In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de procedure aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing en op het aspect en parkeren en verkeer.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Rijswijk ontstond rond de 12e eeuw, toen de klei- en veengronden vanaf de huidige Van Vredenburgweg (één van de oudste strandwallen van Nederland) werden ontgonnen. De laaggelegen gebiedsdelen tussen en achter de duinenrijen waren zeer geschikt voor weidegrond of akkerbouw. In deze gebieden ontstond met name vanaf de 16e eeuw een hoge concentratie aan kastelen en buitenplaatsen met bijbehorende landerijen en gebouwen. Ofschoon het merendeel van de buitenplaatsen inmiddels is verdwenen, drukt de landgoederenzone nog steeds een stempel op Rijswijk. Rondom de Oude Kerk groeide het dorp Rijswijk, als centrum van voorzieningen, verder uit. Aanvankelijk was sprake van een natuurlijke groei met vrij liggende panden op diepe kavels, waarbij een min of meer aaneengesloten bebouwing ontstond aan weerszijden van de Herenstraat en aan de westzijde van de Kerklaan.

Vanaf de 19e eeuw werd in verband met de opkomende industrialisatie de infrastructuur verbeterd. Voor het dekken van de kosten werden tollën ingericht, onder meer ter plaatse van de Van Vredenburgweg. De stedelijke uitbreiding van Rijswijk begint rond 1900 met onder andere de realisatie van Leeuwendaal, Cromvliet en de Bomenbuurt. Deze uitbreiding wordt slechts onderbroken door de Tweede Wereldoorlog en de eerste naoorlogse jaren.

Na de Tweede Wereldoorlog was er in Rijswijk een groot tekort aan woningen. Onder leiding van burgemeester Bogaardt werden diverse stukken land aangekocht. Hierop werden nieuwe woonwijken gerealiseerd, zoals Ministerbuurt, Muziekbuur, Artiestenbuurt, Kleurenbuurt en Spoorzicht. Maar ook parken, sportfaciliteiten en winkelcentra werden onder zijn leiding gerealiseerd. Het inwoneraantal van Rijswijk steeg tijdens de ambtsperiode van burgemeester Bogaardt daardoor van 23.000 tot 50.000 inwoners.

Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw wordt er op meer plaatsen in Rijswijk hoogbouw toegepast. Hiermee neemt de hoogte van de bebouwing toe. Hieraan lagen de voortdurende vraag naar woningen en de hoge grondprijs ten grondslag. Hiermee werd een stedelijke uitstraling van Rijswijk gerealiseerd. Vanaf de jaren 70 en 80 worden er veel eengezinswoningen gebouwd en daarmee ontstaat een grotere diversiteit aan

woningtypen. Vanaf de jaren 90 vormt Rijswijk een onderdeel van het aaneengesloten stedelijk gebied van de agglomeratie van Den Haag.

2.3 Beschrijving bestaande situatie

Te Werve

De wijk Te Werve is één van de eerste uitbreidingswijken van Rijswijk. Naar een ontwerp van het stedenbouwkundige bureau 'Kuiper, Gouwetor, De Ranitz en Bleeker' werd het gebied tussen de Burgemeester Elsenlaan en de Huis te Landelaan in de periode 1954 – 1960 volgebouwd met de typerende strokenbouw van de CIAM-gedachte: haaks op en parallel aan elkaar geplaatste woonblokken met veel groen ertussen (scheiding van functies en 'licht-lucht-groen-ruimte'). Te Werve toont nog de gave, ruime en groene CIAM-filosofie, met hier en daar sociaalmaatschappelijke functies (o.a. scholen). Door de ontwikkeling van Te Werve volgens de CIAM-gedachte is een relatief groene wijk ontstaan. Belangrijke erftoegangswegen, zoals de Karel Doormanlaan en de Dr. H. Colijnlaan, zijn voorzien van bomenrijen en dragen daardoor bij aan de groene uitstraling van de wijk. Dit wordt versterkt doordat er in het plangebied diverse kleinere groenstroken en plantsoenen voorkomen, al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen. Ook het park 'De Driesprong', dat in het midden van de wijk en ten noorden van het plangebied ligt, draagt bij aan de groene structuur van Te Werve.

Te Werve is hoofdzakelijk een woonwijk. Binnen Te Werve zijn bijna geen (detailhandels)voorzieningen aanwezig. Wel zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere een basisschool (de Rehobothschool) in combinatie met een aantal andere maatschappelijke functies aan de Dr. H. Colijnlaan.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied wordt op dit moment in functioneel opzicht grotendeels bepaald door de aanwezige bebouwing. Deze bebouwing bestaat enerzijds uit drie rijen met gestapelde woningen met een bouwhoogte tot maximaal 17 meter en anderzijds uit bebouwing bestaande uit één bouwmasse welke een maatschappelijke functie kent. Tot voor kort was deze bebouwing in gebruik als basisschool. De hierboven genoemde CIAM-gedachte (haaks op en parallel aan elkaar geplaatste woonblokken met veel groen ertussen en scheiding van functies) is duidelijk te herkennen.



Foto van de huidige gestapelde woningen aan de Generaal Vetterstraat te Rijswijk. Bron: streetsmart, 2019.



Foto van de huidige bebouwing aan de Generaal Vetterstraat 38 te Rijswijk. De bebouwing was tot voor kort in gebruik als schoolgebouw. Bron: streetsmart, 2019.



Zicht op het plangebied vanuit de Ir H.H. van Kollaan. De parkeerplaatsen maken onderdeel uit van onderhavig plangebied. Bron: streetsmart, 2019.

Op basis van historisch kaartmateriaal kan worden vastgesteld dat het plangebied in de afgelopen jaren nauwelijks is veranderd. Eind jaren '50 ontstaat de eerste bebouwing langs de Winston Churchilllaan. Het plangebied blijft tot eind jaren '50 onbebouwd, waarna de thans aanwezige gebouwen worden gerealiseerd. Sindsdien zijn op basis van het kaartmateriaal geen veranderingen binnen het plangebied te constateren.



Uitsnede topografische kaart omgeving Karel Doormanlaan. Het plangebied is aangeduid met een rode contour. Links: jaar 2017, midden: jaar 1987, rechts: jaar 1957. Bron topotijdreis.nl, 2019.

2.4 Beschrijving beoogde situatie plangebied

Achtergrond

De plannen voor de herontwikkeling van de huidige portiekwoningen en het schoolgebouw komen in eerste instantie voort uit het Wijk Ontwikkelingsplan (WOP). Het initiatief biedt Rijswijk Wonen de kans om de school te verwerven en op de vrijgekomen locatie een nieuwbouwplan met energiezuinige woningen te realiseren. Hierover zijn in 2008 en 2011 afspraken met de gemeente in overeenkomsten vastgelegd. Het wijkontwikkelingsplan voor Te Werve alsmede de wijkvisie van Rijswijk Wonen beschrijven een tweetal dominante problemen in de wijk:

1. een sociaal probleem dat zich met name manifesteert in het niet betrokken zijn van bewoners bij hun burens en naaste woonomgeving, en
2. een voorraadprobleem door het slechte marktperspectief van een groot deel van de woningen in Te Werve.

Beide problemen hebben een directe relatie met elkaar: minder aantrekkelijke woningen trekken groepen uit de onderkant van de samenleving aan, die doorgaans minder binding met hun omgeving hebben. Tegelijkertijd laat de wijkvisie zien dat de wijk uitstekende kwaliteiten heeft voor met name gezinnen. Vernieuwing van de voorraad kan als kans worden aangegrepen om geschikte gezinswoningen te realiseren.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de gronden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt te voorzien in maximaal 56 grondgebonden sociale huurwoningen. Het betreffen met name rijwoningen die in twee bebouwingsclusters gesitueerd worden en van elkaar gescheiden worden door een groene ruimte die autovrij wordt vormgegeven. De omliggende infrastructuur, in de vorm van de Ir. H.H. van Kollaen, Dick de Hoogstraat en de Karel Doormanlaan, blijft daarbij ongewijzigd. Parkeren vindt plaats aan deze randen. Alle woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal respectievelijk 7 en 11 meter. De woningen worden uitgevoerd als 'nul-op-de-meterwoning' en tevens gasloos. In de navolgende paragraaf wordt het plan nader beschreven.



Verkavelingsplan van de beoogde situatie. Bron: Elias Stedenbouw, 2019.

Aan de noordoostzijde is nog een bebouwingsstrook gesitueerd die ingevuld wordt met 8 'tiny houses'. Tiny houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een tiny house is max. 50 m², idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als full-time bewoonde woning.



Impressie van een 'tiny house'. Bron: Mill Home, 2019.

2.5 Kavelpaspoort

In samenspraak met Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk is voor onderhavige ontwikkeling een kavelpaspoort opgesteld. In het kavelpaspoort zijn een set regels voor het bouwen van de woningen en de materialisering van de openbare ruimte opgenomen.

Voor het bouwen van de woningen is in het kavelpaspoort opgenomen dat:

- maximaal 60 grondgebonden sociale huurwoningen worden gerealiseerd;
- de woningen in orthogonale woonblokken worden gerangschikt;
- de voorgevel van de woonblokken primair aan de openbare straat ligt;
- elke woning een voortuin heeft van minimaal 4 meter bij een zuidwest-oriëntatie en 1,2 meter in overige gevallen;
- de maximale goot- en nokhoogte 7 respectievelijk 10 meter bedraagt.

Ten aanzien van de materialisering van de openbare ruimte is in het kavelpaspoort opgenomen dat:

- deze bij oplevering voldoet aan het gemeentelijke Programma van Eisen Openbare Ruimte;
- de Generaal van Daalenstraat wordt doorgetrokken;
- de Generaal Vetterstraat kan komen te vervallen;
- het bestaande dwarsparkeren aan de Ir. H.H. van Kollaen kan worden omgezet in langsparkeren.

Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij de regels zoals opgenomen in het kavelpaspoort. Enkel de maximale nokhoogte is afwijkend. De afwijking is beperkt tot 1 meter en is noodzakelijk vanwege sindsdien strenger wordende isolatie-eisen. Bij het ontwerp van het bouwplan (de woningen en de openbare ruimte) zal door de gemeente nog worden getoetst aan het kavelpaspoort. Pas na goedkeuring kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze wordt ook nog getoetst aan het Bouwbesluit en onderhavig wijzigingsplan.

2.6 Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdopzet

Het planvoornemen voegt zich in het bestaande stedelijk weefsel en zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie: wat betreft situering, massaopbouw en openbare ruimte is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeelden.

Situering en oriëntatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van twee bouwclusters die van elkaar gescheiden worden door een centraal gesitueerde groenzone. De bebouwingsclusters zijn alzijdig georiënteerd en begeleiden de bestaande aangrenzende straten op een representatieve manier. Beide bebouwingsclusters bestaan uit vier haaks op elkaar staande bouwblokken met rijwoningen. Qua rooilijn ligt de voorgevel in het verlengde

van de zijgevel van het aangrenzende bouwblok waardoor de bebouwingsclusters een herkenbare eenheid vormen met zorgvuldig vormgegeven hoekoplossingen.

Tussen beide bebouwingsclusters is een groene ruimte voorzien die autovrij wordt vormgegeven. Doordat beide bebouwingsclusters aan de Ir. H.H. van Kollaan in een verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn, ontstaat aan de noordzijde een groene ruimte die samen met de centrale groenzone een samenhangende en aaneengesloten autovrije ruimte vormt. Deze aaneengesloten groenzone wordt ingevuld met groen, bomen, waterberging en speelvoorzieningen.

Naast bovengenoemde bebouwingsclusters wordt in het noordoosten tot slot nog voorzien in een solitaire bouwstrook waarbinnen enkele woningen worden gesitueerd. Er is ruimte voor 'tiny houses' dan wel rijwoningen. Met woningbouw ter plaatse wordt het plangebied aan deze zijde afgerond en zicht op de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de Generaal Swartlaan onttrokken. De woningen worden ontsloten middels een nieuw aan te leggen weg die in het verlengde van de Generaal van Daalenstraat is geprojecteerd.

Massaopbouw

De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal respectievelijk 7 en 11 meter. Uitgangspunt is dat de bebouwingsclusters een samenhangende verschijningsvorm krijgen die is afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Voor de tiny houses geldt een kleinere goot- en bouwhoogte, namelijk 4 respectievelijk 6 meter.

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de bestaande infrastructuur. Direct aangrenzend aan deze infrastructuur worden de parkeerplaatsen in het plangebied aangelegd. Het parkeren bestaat uit haaksparkeren aan de Karel Doormanlaan en langsparkeren aan de Ir. H.H. van Kollaan en Dick de Hoogstraat. De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de noordoostzijde heeft aan weerszijden parkeren: haaksparkeren aan de zuidzijde en langsparkeren aan de noordzijde. Parkeren vindt plaats binnen het plangebied.

Groen- en waterstructuur

De randen van het plangebied worden gevormd door de bestaande infrastructuur die gecombineerd wordt met haaks- en langsparkeren. De parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen waarbij qua boomtype afstemming gezocht is met de bestaande bomen waardoor een samenhangend beeld ontstaat. Hiermee wordt het plangebied groen omkaderd en de bestaande bomenstructuur, vanwege toename van het aantal bomen, versterkt. De grote aaneengesloten groene ruimte vormt de drager van het plangebied en biedt ruimte aan een groene invulling met bomen die in een losse setting gesitueerd zijn. Daarnaast wordt de benodigde waterberging in deze groene zone ingepast (zie paragraaf 5.7) en is er ruimte voor speelvoorzieningen. De koppen van de bebouwingsclusters, ter hoogte van de zijgevels, worden groen ingepast met opgaande beplanting.

Openbare ruimte

Qua kleur- en materiaalgebruik van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de noordoostzijde wordt aangesloten bij de bestaande infrastructuur. De bestaande trafo aan de noordzijde wordt in de groene ruimte ingepast. Aan de noordzijde, ter hoogte van de kruising van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en de Ingenieur Henri Hubertus van Kollaen, worden ondergrondse afvalcontainers ingepast.

2.7 Parkeren en verkeer

2.7.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Rijswijk zijn in de ‘Nota Parkeernormen 2011’ parkeernormen gesteld waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan dienen te voldoen. De nota is tevens opgenomen in het bestemmingsplan “Parapluzieken parkeernormering Rijswijk”. Artikel 5 lid b van de Regels in dit bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om af te wijken van de vigerende parkeernormen “indien op basis van het advies van een verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid”. Sinds medio 2019 is voor diverse ruimtelijke ontwikkelingen afgeweken van de vigerende parkeernormen. Een en ander houdt verband met een analyse van het autobezit onder huishoudens in de gemeente Rijswijk, uitgevoerd in 2019. Op grond van deze analyse zijn zogenaamde maatwerkparkeernormen opgesteld, die zijn afgeleid van het waargenomen autobezit onder huishoudens in de gemeente Rijswijk. Echter, ruim voordat de eerdergenoemde analyse van het actuele autobezit in 2019 is uitgevoerd, zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van De Schakel vastgelegd. Eén van deze randvoorwaarden betrof het toepassen van de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011. De planvorming en eerste afspraken rond deze locatie lopen al vanaf 2008, waardoor het verklaarbaar is om nu niet de meest actuele normen op te leggen. Daarnaast is er een relatie met de gewenste start van de herinrichting van de Karel Doormanlaan. Om deze reden is, in afwijking van de meest recente gedragslijn, in dit wijzigingsplan uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in de vigerende Nota Parkeernormen 2011. Omdat er dit jaar een parkeerregime zal worden ingevoerd in Te Werve (zie ook verderop in deze paragraaf) gaat dit niet tot problemen leiden. Ook is er ter plaatse van De Schakel geen parkeerprobleem vastgesteld en is er een reserve parkeerplek voorzien in het wijzigingsplan, waar eventueel nog een 10-tal plaatsen kan worden aangelegd. Met de toekomstige aanpak van Te Werve zullen meer parkeerplaatsen in o.a. de Karel

Doormanlaan worden gerealiseerd en op de rest van de hoofdstructuur. Het plan voor De Schakel loopt hier op vooruit en kan, deels nog in de oude structuur, niet meer dan deze hoeveelheid parkeerplaatsen toevoegen.

De Nota Parkeernormen 2011 onderscheidt parkeernormen voor het gebied 'Centrum' 'Bestaand stedelijk gebied' en 'Uitleggegebied Rijswijk Zuid'. Blijkens de gebiedsafbakening is onderhavig plangebied gelegen in het gebied 'Bestaand stedelijk gebied'. In de bijlage bij de gemeentelijke nota zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor de functie wonen gelden de volgende parkeercijfers:

Parkeernormen wonen:			
Functie	Centrum	Bestaand stedelijk gebied	Uitleggegebied Rijswijk Zuid
Huurwoningen			
Goedkoop (< € 357,-)*	1,2	1,5	1,7**
Midden (€ 357,00 - € 940,-)*	1,4	1,7	1,9**
Duur (> € 940,-)*	1,5	1,8	2,0**
Koopwoningen			
Goedkoop (< € 185.000,-)*	1,2	1,5	1,7**
Midden (€ 185.000,- tot € 272.000,-)*	1,4	1,7	1,9**
Duur (> € 272.000,-)*	1,5	1,8	2,0**
* Stand van zaken 1 juli 2010			
** Deze parkeernorm is exclusief de benodigde reservecapaciteit van 0,2 per woning.			

Parkeernormen voor de functie wonen. Bron: Bijlage 2 Nota Parkeernormen 2011.

Binnen het plangebied zijn thans 50 gestapelde woningen en een voormalige basisschool gesitueerd. Beide functies kennen hun eigen parkeervraag, maar hebben ook een ander maatgevend moment. De parkeerplekken voor de basisschool zullen voornamelijk overdag worden gebruikt, terwijl de parkeerplekken voor de woningen overwegend 's avonds gevuld zullen zijn. Uitgaande van dubbelgebruik zijn de 50 bestaande woningen derhalve maatgevend voor de parkeervraag in de huidige situatie.

Op basis van de huurprijs uit 2010 vallen de bestaande woningen binnen de categorie 'Midden'. Hiervoor geldt een theoretische parkeereis van 1,7 parkeerplaatsen per woning. De parkeereis bedraagt derhalve in de huidige situatie $(50 \times 1,7) = 85$ parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie is eveneens sprake van huurwoningen in de categorie 'Midden'. Hiervoor geldt wederom een theoretische parkeereis van 1,7 parkeerplaatsen per woning. De parkeereis bedraagt derhalve in de toekomstige situatie $(56 \times 1,7) = 95,2$ parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie dienen er dus $(95,2 - 85) = 10,2$ extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie bedraagt 71. Aldus dienen in beginsel $(71 + 10,2) = 81,2$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het plangebied. Het plan voorziet echter deels in tiny houses. Dit is een nieuwe woonvorm waarmee ten tijde van de Nota parkeernormen 2011 nog geen rekening is gehouden. Een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen voor één tiny house wordt als erg hoog beschouwd. Voor de tiny houses wordt daarom aangesloten bij de parkeernormen zoals deze zijn gebruikt in de meest recente CROW-publicatie. De parkeernorm volgens de meest recente CROW-cijfers (publicatie 381) is voor een tiny house 0,55, afgerond 0,6 parkeerplaats per

woning. Uitgaande van deze cijfers bedraagt de parkeereis in de toekomstige situatie derhalve $(48 \times 1,7) + (8 \times 0,6) = 86,4$ parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie dienen er dus $(86,4 - 85) = 1,4$ extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie bedraagt 71. Aldus dienen in beginsel $(71 + 1,4) = 72,4$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het plangebied.

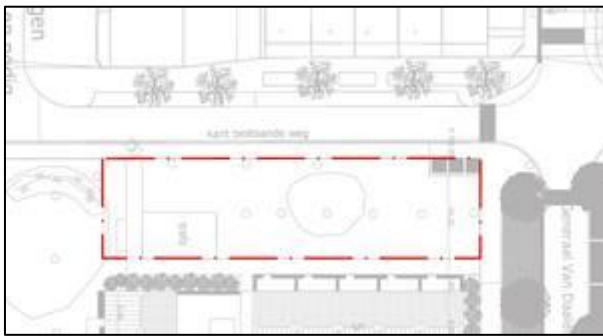
Voor wat betreft het parkeren is in het verkavelingsplan rekening gehouden met de realisatie van 81 parkeerplaatsen, die allen in het openbare gebied geprojecteerd zijn. Op basis van het verkavelingsplan wordt aldus voorzien in een overschot van 8,6 parkeerplaatsen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. De Nota Parkeernormen 2011 vormt hiervoor een rechtstreeks toetsingskader. Toepassing van dit parkeerbeleid is in de regels van dit wijzigingsplan gewaarborgd. De parkeernorm uit de Nota Parkeernormen kan worden gezien als een minimum norm, waardoor er altijd meer parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden en niet minder. Hierdoor hoeft ook niet per se exact op het getal van de parkeereis uitgekomen te worden, maar is een hoger aantal parkeerplaatsen ook voldoende.

Invoering betaald parkeren in Te Werve wordt verwacht voor het eind van 2020

In Te Werve wordt door veel bewoners een groot tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Sinds de zomer van 2019 is de gemeente intensief in gesprek met bewoners om de parkeersituatie in Te Werve te verbeteren. Naar aanleiding hiervan heeft een representatieve afvaardiging van bewoners een voorkeur uitgesproken om over te gaan tot de invoering van betaald parkeren in geheel Te Werve. De gemeenteraad heeft onlangs besloten deze voorkeur over te nemen. De verwachting is dat in het derde kwartaal van 2020 betaald parkeren wordt ingevoerd voor Te Werve, en daarmee ook in het projectgebied van De Schakel. De invoering van betaald parkeren heeft geen consequenties voor nieuwe bewoners. Allen komen in aanmerking voor een parkeervergunning om hun auto op straat te parkeren, voor zover dit in overeenstemming is met het reguliere uitgiftebeleid van vergunningen door de gemeente.

Extra parkeren

Mede naar aanleiding van een bewonersavond is besloten een verkenning te doen naar de aanleg van extra parkeerplaatsen. Deze verkenning richt zich op de gehele wijk om te kijken waar mogelijk extra parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. Een mogelijke locatie in het plangebied is in onderstaande afbeelding aangeven. In de huidige plannen verdwijnen hier de bestaande parkeerplaatsen. In de verkenning wordt onderzocht of hier mogelijk extra parkeerplaatsen (weer) aangelegd kunnen worden, maar wellicht dat uit de verkenning volgt dat een andere plek geschikter is. De verkenning wordt uitgevoerd als zijnde apart traject. Voor het wijzigingsplan is niet nodig om deze verkenning al af te ronden omdat de extra parkeerplaatsen niet nodig zijn voor de invulling van de parkeerbehoefte ten gevolge van het planvoornemen en omdat het planologisch gezien mogelijk is om de plaatsen eventueel aan te leggen, mocht dat nodig zijn. Daarom is besloten de verkenning separaat uit te voeren. De uitkomsten daarvan en de eventuele consequenties voor het plangebied worden op een later moment, los van de procedure van het wijzigingsplan, bepaald.



*Afbeelding onderzoeksgebied
mogelijk extra aanleg te
parkeerplaatsen*

Fietsparkeren

Fietsparkeren voor bewoners wordt ondergebracht op eigen terrein. In het verkavelingsplan is voor alle woningen rekening gehouden met een berging in de achtertuin. De achtertuinen zijn ook met de fiets te bereiken via de diverse brandgangen. Voor de tiny houses wordt rekening gehouden met de realisatie van centrale bergingen welke ook ruimte bieden voor het fietsparkeren.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels.

2.7.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, zijn de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en te typeren als zeer sterk stedelijk gebied (bron: Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Rijswijk). Bij de te realiseren woningtype 'sociale huur' hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 4,7 per woning. Bij het te realiseren woningtype 'Kleine eenpersoonswoning (tiny house)' hoort een maximaal vpe van 2,1.

Het verkavelingsplan voorziet in de nieuwbouw van 48 sociale huurwoningen en 8 tiny houses, derhalve genereert het plan maximaal $(48 \times 4,7) + (8 \times 2,1) = 242,4$ vpe. De huidige functie zal komen te vervallen, hetgeen een vermindering van de verkeersgeneratie betekent. Voor de bestaande 50 sociale huurwoningen betreft dit een vermindering van $(50 \times 4,7) = 235$ vpe. Netto resteert dan een toename van $(242,4 - 235) = 7,4$ vpe. De grootste verkeersdruk bij basisscholen ontstaat bij het brengen en halen van kinderen. De hoeveelheid auto's die hiermee gemoeid is, is mede afhankelijk van de grootte van de school (aantal kinderen), hoeveel kinderen begeleid naar school komen, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht en hoeveel kinderen er overblijven. Kencijfers zijn echter niet beschikbaar. In redelijkheid kan worden aangenomen dat de verkeersgeneratie van de basisschool, gelet op de grootte van de school, in ieder geval hoger ligt dan 7,4 vpe (immers: voor een middelbare school geldt een vpe van maximaal 16,3 per 100 leerlingen). Per saldo zal er daarom een afname zijn van het aantal verkeersbewegingen binnen het plangebied ten gevolge van

onderhavig wijzigingsplan. Het planvoornemen heeft daarmee geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet

worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied, zie paragraaf 3.2.2)). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt in paragraaf 3.2.3 getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

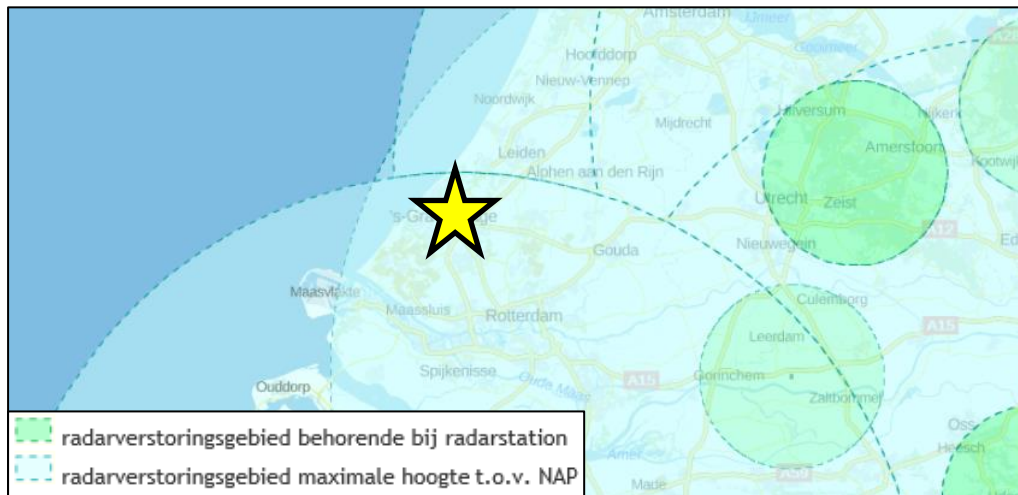
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom een radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. In onderhavig radarverstoringsgebied is de

maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.



Ligging van Rijswijk binnen het radarverstoringsgebied van locatie Herwijnen en Woensdrecht. Met de gele ster wordt globaal het plangebied geduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding

van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Het onderhavige wijzigingsplan maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Te Werve". Thans geldt dat bij een bestemmingsplan, welke na benutting van een daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorziet in woningbouw, reeds de 'laddertoets' al dient te worden doorlopen. Omdat het vigerende bestemmingsplan uit 2013 dateert en niet met zekerheid kan worden gesteld dat de deze laddertoets destijds is doorlopen, is voor onderhavig plan een nieuwe laddertoets opgesteld.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van maximaal 56 grondgebonden woningen mogelijk. In beginsel is de ontwikkeling daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. Echter voorziet het onderhavige wijzigingsplan tegelijkertijd in sloop van 50 bestaande woningen en een schoolgebouw. Netto zorgt het plan derhalve voor een toevoeging van 6 woningen. Gelet hierop wordt niet voorzien in de toevoeging van méér dan 11 woningen en is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' behoeft niet verder te worden doorlopen. Wel worden de belangrijkste

uitgangspunten van de ladder opgevolgd. Ten eerste vindt onderhavige ontwikkeling namelijk plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk, alwaar stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Ten tweede wordt ook voorzien in een kwalitatieve behoefte zoals deze blijkt uit de Rijswijkse Woonvisie 2015-2025 (zie ook paragraaf 3.5.2) bestaat. In deze woonvisie wordt gesignaleerd dat de woningvoorraad in Rijswijk momenteel vooral bestaat uit appartementen en portiekflats en dat er op dit moment een vraag naar eengezinswoningen bestaat. Tegelijkertijd staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk: de vraag naar goedkope huurwoningen overstijgt het aanbod. Daarom wordt volgens de woonvisie ingezet op het realiseren van meer betaalbaar aanbod. Aan de sociale voorraad zullen woningen worden toegevoegd. Nieuwbouw dient echter wel duurzaam te zijn. Dit uit zich door het verbeteren van de energieprestaties, het comfort en het binnenklimaat in woningen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in nieuwbouw van maximaal 56 grondgebonden sociale huurwoningen ter plaatse waar thans nog naoorlogse appartementen, portiekflats en een schoolgebouw zijn gesitueerd. Hiermee wordt voorzien in de gewenste kwalitatieve verschuiving van gestapelde woningen naar eengezinswoningen en blijft de sociale huurvoorraad op peil door vervanging van de bestaande sociale huurwoningen en de toevoeging van zes extra sociale huurwoningen. De nieuwbouw voldoet aan de laatste normen op het gebied van duurzaamheid en vormt daarmee een kwalitatieve stap in de ambitie naar wonen in een duurzaam Rijswijk (zie ook paragraaf 3.5.6).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet bovendien in een kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Toetsingskader

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsortiert 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 (dat van toepassing was tot 1 april 2019) is het beleid alleen redactioneel gewijzigd. De beleidsinhoud in het nieuwe Omgevingsbeleid is niet veranderd.

De provincie formuleert zes ambities voor de fysieke leefomgeving, namelijk:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- beste bereikbare provincie;

- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt blijkens de Omgevingsvisie binnen het gebied 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen dit gebied zet de provincie 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. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Het gaat daarbij onder andere om het belang van ruimtelijke kwaliteit en het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte.

Beoordeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussengebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 56 grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk. Ter plaatse zijn thans nog naoorlogse woningen en een schoolgebouw gesitueerd. Conform de stadsvisie (paragraaf 3.5.1) worden deze woningen en het schoolgebouw gefaseerd vervangen voor nieuwbouw. Deze ontwikkeling is één van de wijkverbeteringen die al waren voorzien ten tijde van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan “Te Werve” (paragraaf 2.2.6 en 2.4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan “Te Werve”). Om deze wijkverbetering uit te voeren is daarom reeds in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter herstructurering van dit gebied. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

De aard en schaal van de ontwikkeling is passend voor het gebied. Thans is binnen het plangebied sprake van een stedelijke functie in de vorm van een woonfunctie (50 bestaande sociale huurwoningen) en een maatschappelijke functie (een bestaande basisschool). In de beoogde situatie is enkel nog sprake van een woonfunctie, waarbij de bestaande 50 sociale huurwoningen en de basisschool worden vervangen voor maximaal 56 grondgebonden sociale huurwoningen. Ook in de directe omgeving is reeds sprake van een woonfunctie. Daarmee is de onderhavige ontwikkeling als ‘passend’ in de omgeving te beschouwen. Ook is de schaal van de voorziene bebouwing passend in de omgeving. Relevant daarbij is dat niet wordt voorzien in afwijkende hoogtematen of bouwvolumes. Daarmee is de ruimtelijke impact van de ontwikkeling beperkt en is derhalve onderhavig initiatief in zoverre passend.

Ten aanzien de ligging van het plangebied binnen het gebied ‘Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied’ geldt dat het onderhavige initiatief in paragraaf 3.2.3 is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen het plangebied is sprake van herstructurering en transformatie, waarmee invulling wordt gegeven aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. De ruimtelijke kwaliteit blijft daarmee in ogenschouw genomen. Zo wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en behoudt het gebied een groene uitstraling door realisatie van een groen ruimte tussen de twee bouwclusters (zie ook paragraaf 2.5). Hiermee is het initiatief passend binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Toetsingskader

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. Voor de onderhavige locatie zijn de volgende artikelen relevant.

Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening hanteert een regeling voor ruimtelijke kwaliteit waaraan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening stelt daaromtrent het volgende:

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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 aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

- a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;
- b. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het

Programmaruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Stedelijke ontwikkelingen

De Omgevingsverordening hanteert een regeling voor stedelijke ontwikkelingen. Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening stelt daaromtrent het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoetaan 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 hectarenodig 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.

Beoordeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en specifiek de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 56 grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk. Deze nieuwbouw vindt plaats in het bebouwde gebied van Rijswijk. Ter plaatse zijn thans nog naoorlogse

woningen en een schoolgebouw gesitueerd. Een toevoeging van een woonfunctie is aan te merken als een gebiedseigen ontwikkeling nu in de directe omgeving van het plangebied in vrijwel alle windrichtingen tevens sprake is van een woonfunctie. Ook in de huidige situatie is gedeeltelijk sprake van een woonfunctie binnen het plangebied. Qua schaal en maat is onderhavige ontwikkeling niet afwijkend ten opzichte van de directe omgeving

Onderhavig initiatief voldoet voorts aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, namelijk:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;

Hiervoor geldt dat het stedelijk groen wat reeds aanwezig is binnen het plangebied behouden blijft door het realiseren van een centrale groene ruimte binnen het plangebied. Binnen deze ruimte kan ook worden voorzien in waterberging. Ook de oorspronkelijke CIAM-filosofie (haaks op en parallel aan elkaar geplaatste woonblokken met veel groen ertussen) blijft gerespecteerd. Immers gaat het planvoornemen (opnieuw) uit van haaks en parallel aan elkaar geplaatste woonblokken. De aanwezigheid van groen tussen de twee bouwclusters is reeds opgemerkt en is ook passend binnen de CIAM-filosofie.

Tot slot geldt dat:

- onderhavig plangebied is niet gelegen in een gebied met beschermingscategorie 1 of 2;
- op onderhavige ontwikkeling een beeldkwaliteitplan van toepassing is (zie paragraaf 3.5.8);
- aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3 is getoetst en dat hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen past binnen de regels van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld. Dit plan heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening de status van provinciale structuurvisie. In het RSP wordt de ruimtelijke visie voor Haaglanden aangegeven. Haaglanden is een regio met een heel eigen karakter. Dit karakter moet in de toekomst behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt worden. Het regionale structuurplan bouwt voort op de sterke punten van de regio: de economische specialisaties, de mooie landschappen en de kwaliteit van leven. Haaglanden blijft daardoor een aantrekkelijk gebied om te wonen. Al deze kwaliteiten zijn een voorwaarde om nieuwe bedrijven en instellingen aan te kunnen trekken en zo voor nieuwe werkgelegenheid te zorgen.

Beoordeling

Vanuit het belang voor Haaglanden en voor de betekenis van Haaglanden in Randstad- en Zuidvleugelverband zijn er tien investeringsprioriteiten bepaald: drie centrale gebiedsontwikkelingen en zeven dragende projecten. Eén van de zeven belangrijkste projecten uit het RSP betreft 'herstructurering en intensiever gebruik van stedelijke wijken'. Onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan herstructurering en intensiever gebruik. Immers geldt dat op de plaats van bestaande, verouderde bebouwing nieuwe woningen worden opgericht. Het plangebied krijgt daarmee gedeeltelijk een nieuwe functie.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020.

3.4.2 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Toetsingskader

Op 29 maart 2017 is de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 vastgesteld. Als belangrijkste doel van de nieuwe regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden. In woonvisie Haaglanden wordt met feiten en cijfers het wonen in Haaglanden beschreven. Het maakt inzichtelijk voor welke woonopgaven de regio gesteld staat. De gemeenten geven hun visie op het toekomstige wonen in de regio en hun belangrijkste uitgangspunten voor een goed woonbeleid in de periode tot 2025.

Beoordeling

De regionale woonvisie omarmt de visie van de provincie Zuid-Holland dat het wenselijk is om in de toekomst voorrang te geven aan binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van 'bouwen in het weiland'. Dit uitgangspunt draagt ook bij aan het zorgvuldig gebruiken van de ruimte en het versterken van bestaande steden en dorpen. De gemeenten zetten dan ook nadrukkelijk in op het herontwikkelen van transformatielocaties en -gebieden naar wonen. Het onderhavige plan vormt hier een uitwerking van, nu het plangebied is gelegen op een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Het planvoornemen geeft bovendien toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan onder artikel 21.4, welke is gericht op herstructurering van het onderhavige plangebied. Daarmee is het planvoornemen in lijn met de regionale woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2020.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Stadsvisie Rijswijk 2030

Toetsingskader

Rijswijk staat de komende jaren voor veel uitdagingen:

- de regio houdt rekening met een sterke bevolkingsgroei;
- veel van de woningen die tijdens de wederopbouw zijn gebouwd, verouderen;
- de verschillen in de bevolkingssamenstelling groeien;
- de arbeidsmarkt en bedrijvigheid veranderen;
- de impact van klimaatverandering is ook in Rijswijk merkbaar.

Om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden en kansen voor Rijswijk te benutten, is het noodzakelijk om bewust na te denken over de toekomst. Met welke ontwikkelingen krijgt Rijswijk het meest te maken? Welke gevolgen hebben ze voor Rijswijk? En wat moet gedaan worden om ze ten goede van Rijswijk te laten komen?

De Stadsvisie beschrijft de ambities van Rijswijk. Deze ambities worden door de stad zelf bepaald: inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en bestuur. De stad zelf heeft ook een eigen identiteit. Die is gevormd door de geschiedenis, de ambities van eerdere inwoners, de ligging tussen grotere steden en de cultuur van de bewoners in de verschillende wijken. De kenmerken, de kwaliteiten en het karakter vormen samen de identiteit van Rijswijk.

De stadvisie steunt op drie pijlers, namelijk:

- betrokken inwoners pakken kansen;
- groene buitenplaats voor stedelijk wonen;
- innovatieve katalysator van de regionale economie.

Deze drie pijlers vormen de grootste uitdaging van de stadvisie. Voor onderhavig initiatief is hoofdzakelijk de pijler 'betrokken inwoners pakken kansen' en 'groene buitenplaats voor stedelijk wonen' van belang. De laatste pijler ziet op een gezond vestigingsklimaat, werkgelegenheid en economie en is voor onderhavig initiatief minder van belang.

Binnen de pijler 'betrokken inwoners pakken kansen' is aandacht voor de groei de Rijswijkse bevolking en de samenstelling daarvan. Rijswijk wil een energieke stad waar mensen vernieuwing omarmen, elkaar kennen en met elkaar samenwerken om de stad of buurt beter te maken. Dat betekent investeren in gevarieerd woningaanbod, voorzieningen, parken en ontmoetingsplekken, versterken van de sociale samenhang en stimuleren van innovatieve initiatieven uit de samenleving.

Binnen de pijler 'groene buitenplaats voor stedelijk wonen' staat de gewenste ontwikkeling van Rijswijk op het gebied van wonen beschreven. Daarbij dient ook aandacht te zijn voor de groene longen van de stad. Groen en water zorgen voor een aantrekkelijke leef- en recreatieomgeving. De parken, groene zones en het water zijn cruciaal voor het leefklimaat in de stad, om de effecten van klimaatverandering, waaronder hittestress en hevige regenbuien, te temperen. Het weghalen van stenen is een manier om groen meer ruimte te geven.

Nieuwbouw van woningen vindt voornamelijk plaats binnen het stedelijk gebied. Dit geschiedt door transformatie van leegstaande gebouwen of door woningbouw in bebouwde gebieden. De verouderde woningen in de naoorlogse wijken uit de jaren '50 en '60 maken fasegewijs plaats voor nieuwbouw of duurzaam gerenoveerde woningen. In de wijken worden de groenvoorzieningen slim geïntegreerd.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 56 grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk. Deze nieuwbouw vindt plaats in het bebouwde gebied van Rijswijk. Ter plaatse zijn thans nog naoorlogse woningen en een schoolgebouw gesitueerd. In lijn met de stadsvisie (gefaseerde vervanging verouderd vastgoed) worden deze woningen en het schoolgebouw gefaseerd vervangen voor nieuwbouw. Deze ontwikkeling is één van de wijkverbeteringen die al waren voorzien ten tijde van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Te Werve" (paragraaf 2.2.6 en 2.4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan "Te Werve"). Om deze wijkverbetering uit te voeren is daarom reeds in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter herstructurering van dit gebied. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt. Hiermee wordt geïnvesteerd in een gevarieerd woningaanbod.

Met onderhavige ontwikkeling is er uitdrukkelijk aandacht voor behoud van stedelijk groen: centraal in het plangebied is ruimte voor een 'groene long' die de Karel Doormanlaan en de Ir. H.H. van Kollaen verbindt, alsmede wordt voorzien in openbaar groen in het noorden van het plangebied, parallel langs de Ir. H.H. van Kollaen. De ambities ten aanzien van groen zoals nagestreefd in de stadsvisie worden derhalve gerespecteerd.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de Stadsvisie Rijswijk 2030.

3.5.2 Woonvisie 2015-2025 - Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk

Toetsingskader

Op 24 november 2015 heeft de gemeenteraad van Rijswijk de Woonvisie 2015-2025 vastgesteld. In de woonvisie zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2025 beschreven. De woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die Rijswijk maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Rijswijk het beste kan inspelen op de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede woningen en onderscheidende woonmilieus voor huidige en toekomstige generaties. Locatie is daarbij van groot belang. Qua doelgroepen wordt breed ingezet. Voor zowel starters, (jonge) gezinnen als voor ouderen is er behoefte aan extra woningen.

In de woonvisie wordt gesignaleerd dat de woningvoorraad in Rijswijk momenteel vooral bestaat uit appartementen en portiekflats en dat er op dit moment een vraag naar eengezinswoningen bestaat. Tegelijkertijd staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk: de vraag naar goedkope huurwoningen overstijgt het aanbod. Daarom

wordt blijkens de woonvisie ingezet op het realiseren van meer betaalbaar aanbod. Aan de sociale voorraad zullen woningen worden toegevoegd. Nieuwbouw dient echter wel duurzaam te zijn. Dit uit zich door het verbeteren van de energie-prestaties, het comfort en het binnenklimaat in woningen.

Beoordeling

Onderhavig planvoornemen voorziet in nieuwbouw van maximaal 56 grondgebonden sociale huurwoningen ter plaatse waar thans nog naoorlogse appartementen, portiekflats en een schoolgebouw zijn gesitueerd. Hiermee wordt voorzien in de gewenste kwalitatieve verschuiving van gestapelde woningen naar eengezinswoningen en blijft de sociale huurvoorraad op peil door vervanging van de bestaande sociale huurwoningen en de toevoeging van zes extra sociale huurwoningen. De nieuwbouw voldoet aan de laatste normen op het gebied van duurzaamheid en vormt daarmee een kwalitatieve stap in de ambitie naar wonen in een duurzaam Rijswijk (zie ook paragraaf 3.5.6).

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.5.3 Structuurvisie mobiliteit 2020

Toetsingskader

In de Structuurvisie mobiliteit 2020 worden tien kernpunten benoemd die verdeeld zijn onder drie thema's: 'Bereikbaarheid', 'Verkeersveiligheid', en 'Leefbaarheid'. Deze zijn opgesteld aan de hand van de nieuwste inzichten over mobiliteit, interne beleidsplannen, het beleid van omliggende gemeenten en uitkomsten van de enquêtes die onder belanghebbenden, burgers en raadsleden zijn verspreid. Voor onderhavig initiatief zijn de thema's bereikbaarheid en leefbaarheid van belang.

Bereikbaarheid:

Bij programmatische ontwikkelingen, zoals nieuwe woningen, kantoren of winkelvoorzieningen, ontstaat nieuwe vraag naar mobiliteit en infrastructuur. De structuurvisie mobiliteit legt de koppeling tussen deze ontwikkelingen en de benodigde extra infrastructuur om de mobiliteitseffecten van deze ontwikkelingen op te vangen. Daarnaast geeft de structuurvisie de gemeente ook bevoegdheden op grond van afdeling 6.4 van de Wro voor het verevenen van (bovenplanse) kosten c.q. het opleggen van een bijdrage.

Leefbaarheid:

De parkeerdruk neemt de laatste decennia toe door groei van het autobezit en toename van het gebruik van de auto. Er worden meer locaties met de auto bezocht en zijn meer parkeerplaatsen nodig om dit te faciliteren. Door de toenemende parkeerdruk komt het functioneren van gebieden en met name de economische centra, onder druk te staan. Het is daarom nodig om prioriteiten te stellen en maatregelen te nemen om de huidige situatie te verbeteren en in te springen op de toekomstige problemen. In dit licht is het parkeerbeleid aangepast. Uitgangspunt is dat de geldende parkeereis op eigen terrein wordt voorzien.

Beoordeling

Met betrekking tot bereikbaarheid is de werkwijze dat met de veroorzaker van mobiliteit afspraken worden gemaakt over de bijdrage aan (bovenplanse) kosten zoals voor de aanleg van noodzakelijke extra infrastructuur. Het uitgangspunt is dat dit kostenverhaal en het verhaal van bovenplanse kosten via overeenkomsten met initiatiefnemers verloopt.

Met betrekking tot leefbaarheid is de parkeerbalans beschreven in hoofdstuk 2. Parkeren vindt overeenkomstig het uitgangspunt van de structuurvisie plaats op eigen terrein (binnen het plangebied).

Conclusie

Onderhavig initiatief is passend binnen de Structuurvisie mobiliteit 2020 van de gemeente Rijswijk.

3.5.4 Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk Te Werve

Toetsingskader

Het Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk Te Werve is een onderdeel van de integrale wijkverbetering en richt zich hoofdzakelijk op de openbare ruimte. Het gaat om het vastleggen van een ruimtelijk raamwerk en het benoemen van later in te vullen woonvelden en deelgebieden. Het thema 'groen' maakt hiervan een belangrijk onderdeel uit. Door inventarisatie en analyse is een duidelijk beeld ontstaan van de huidige groenstructuur, ambities en benodigde samenhang tussen woningbouwopgave, parkeeropgave, waterberging en beheer en onderhoud van de verschillende deelgebieden. Dit is vastgelegd en verbeeld in een ruimtelijk raamwerk, dat de basis vormt voor de verdere invulling van de deelgebieden en waarmee bij de uitwerking de groene kwaliteit van Te Werve gewaarborgd wordt.

Beoordeling

Het Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk Te Werve voorziet op wijkniveau in een integraal ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk voor Te Werve bestaat uit een robuuste ruimtelijke hoofdstructuur. De hoofdstructuur heeft een eigen kwaliteit, los van de concrete invulling van diverse gebieden binnen Te Werve. De kwaliteit zit vooral in de groene opzet. Onderhavige ontwikkeling is van dusdanig kleine schaal dat feitelijk enkel kan worden bijgedragen aan behoud van deze groene opzet. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin door ruimte te bieden voor de realisatie van voldoende groen, onder andere tussen te midden en in het noorden van het plangebied, en behoud van de bomenrij langs de Karel Doormanlaan. Voorts geldt dat de parkeercapaciteit binnen het ruimtelijk raamwerk niet verslechtert. Zoals in paragraaf 2.6 gemotiveerd, wordt met onderhavig bestemmingsplan voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met het Integraal Groen en Stedenbouwkundig Raamwerk Te Werve.

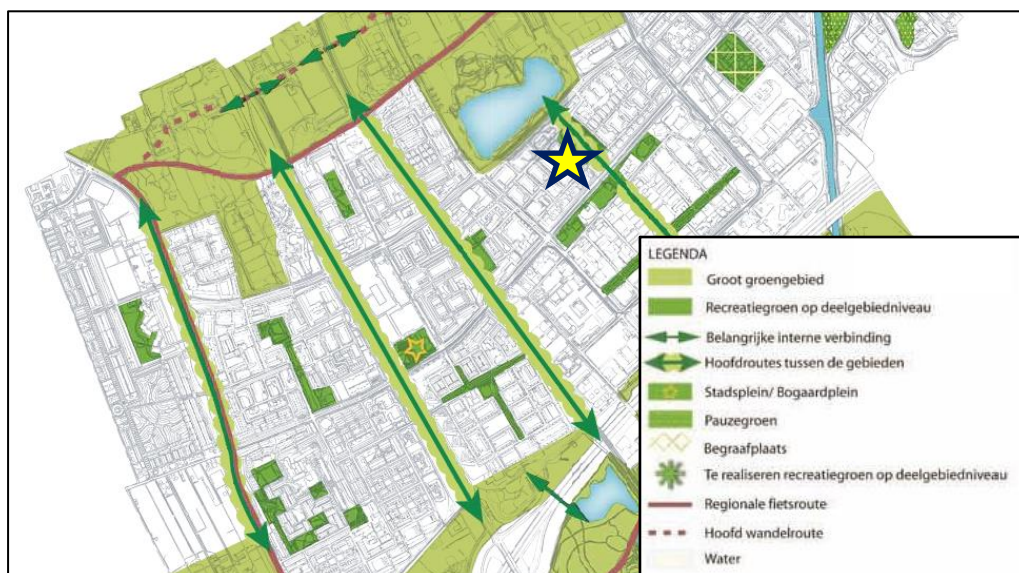
3.5.5 Groenbeleidsplan 2010-2020

Toetsingskader

Rijswijk heeft een groen imago en is een groene woon- en werkstad midden in Haaglanden. Rijswijk is een stad met twee belangrijke parkgebieden: de landgoederenzone in het noorden en de stadsparkzone in het zuiden. Dit zijn gebieden met een eigen groene identiteit die door hun omvang ook belangrijk zijn in de regionale groenstructuur. Door de bebouwde kom van Rijswijk lopen meerdere groene aders die in vorm, omvang en uiterlijk sterk van elkaar verschillen. Deze groene aders verbinden de landgoederenzone en de stadsparkzone met elkaar. Dat groen is in Rijswijk belangrijk, want door groen krijgt de stad een prettig woon- leef en werkgebied en zorgt groen voor een gezond klimaat in de stad.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen ten zuiden van park 'Te Werve', grenzend aan park 'De Driesprong'. Het plangebied ligt blijkens het Groenbeleidsplan 2010-2020 nabij de hoofdroute tussen de noordelijke en zuidelijke parkgebieden. Met onderhavig planvoornemen wordt geen wijziging beoogd aan deze hoofdroute.



Hoofd recreatiestructuur van Rijswijk. Het plangebied is aangeduid met een gele ster en ligt in een hoofdroute tussen de twee belangrijke parkgebieden van Rijswijk. Bron: Groenbeleidsplan 2010-2020 van de gemeente Rijswijk.

Op basis van het Groenbeleidsplan is het plangebied gelegen in 'Deelgebied G' (Te Werve west).



Uitsnede kaart 'Deelgebied G'. Bron: Groenbeleidsplan 2010-2020 van de gemeente Rijswijk.

Voor deelgebied G formuleert het groenbeleidsplan een aantal 'zwakke punten', namelijk:

- langs de Sir Winston Churchillaan zijn de bomenrijen plaatselijk onderbroken;
- er is geen optimale doorgaande recreatieve en natuurverbinding via groengebied de Driesprong vanaf de Plaspoelpolder naar de landgoederenzone;
- de Generaal Spoorlaan en Sir Winston Churchillaan vormen een barrière voor onder andere kleine zoogdieren die gebruik maken van de dwarsverbindingen die uitkomen op deze wegen;
- de beschikbare open ruimte langs de Burgemeester Elsenlaan is zeer beperkt om een natuurverbinding aan te leggen.

Onderhavige ontwikkeling is echter van dusdanig beperkte schaal dat hierbij geen bijdrage kan worden geleverd aan de verbetering van de bovengenoemde 'zwakke punten'. Wel geldt dat de bomenlanen aanwezig in het deelgebied deel uitmakend van de hoofd boomstructuur (langs de Huis te Landelaan, Generaal Spoorlaan, Burgemeester Elsenlaan en Sir Winston Churchillaan) intact blijven. In paragraaf 2.5 is reeds ingegaan op het aspect 'groen' in relatie tot het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen is niet strijdig met de uitgangspunten uit het Groenbeleidsplan 2020-2020.

3.5.6 Duurzaamheidsagenda 2020 - op weg naar een duurzaam Rijswijk & plan van aanpak duurzaam bouwen

Toetsingskader

Op 1 november 2011 is het duurzaamheidsplan: 'Duurzaamheidsagenda 2020: Op weg naar een duurzaam Rijswijk' vastgesteld door de Raad. In 2020 wil de gemeente Rijswijk een groene, schone en milieuvriendelijke gemeente zijn. In het duurzaamheidsplan wordt per thema aangegeven wat de ambitie is en wat daarvoor nodig is om het te bereiken. Alle doelstellingen per thema moeten leiden tot een duurzame gemeente, die schoner, groener en milieuvriendelijker is. In dit kader worden verschillende projecten uitgevoerd zoals bijvoorbeeld het wijkgericht energiebesparingsproject en het gebruiken van het DPL- instrument om duurzaamheidsambities bij gebiedsontwikkeling/herstructurering in kaart te brengen en zo duurzaamheid te waarborgen, etc. In augustus 2016 stelde het college het meerjarenplan vast als aanvulling op de eerdere duurzaamheidsagenda 2020. In het meerjarenplan wordt een verbinding gemaakt tussen diverse duurzaamheidsthema's en zijn de kansen te zien om de duurzaamheid te verbeteren in Rijswijk. Voor het thema duurzaam bouwen verwijst het duurzaamheidsplan naar de ambities in het plan van aanpak duurzaam bouwen.

De gemeente Rijswijk heeft een plan van aanpak duurzaam bouwen vastgesteld (december 2006) waarin de duurzaam bouwen ambities in beleid zijn verankerd. Dit beleid is gericht op het besparen van energie en duurzaam materiaalgebruik in nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. De gemeente hanteert de volgende definitie voor duurzaam bouwen: het op zodanige wijze inrichten, bouwen, beheren en slopen van gebouwen en van de gebouwde omgeving, dat de schade aan het milieu in alle stadia van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt of tot stand wordt gebracht. Duurzaam bouwen betekent ook het toevoegen van positieve milieuaspecten, waardoor de draagkracht van milieu wordt verhoogd. De ambities geformuleerd in het plan van aanpak dienen als uitgangspunt voor de duurzame kwaliteit van de woningen en gebouwen binnen deze gemeente. Te denken valt aan gebruik van milieuvriendelijke materialen, gezond binnenmilieu, laag energie-en waterverbruik, verminderen of hergebruik van afval, etc. Om duurzaam bouwen meetbaar te maken, maakt de gemeente gebruik van het rekenprogramma GPR gebouw (gemeentelijk praktijk richtlijn gebouw). Door het invoeren van gegevens worden prestaties zichtbaar voor de thema's energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gemeente heeft in het plan van aanpak duurzaam bouwen aangegeven dat ze gemiddeld een ambitie van GPR 7 of hoger heeft over alle thema's voor nieuwbouw en een EPC-waarde (energieprestatie coëfficiënt) van 10% onder het wettelijk minimum.

In 2012 is het dubo-advies team opgezet. Dit team geeft intern en extern advies over duurzaam bouwen en de ambities van de gemeente (inclusief het dubo-instrument GPR). Op die manier kunnen projectontwikkelaars en bouwers dit zo vroeg mogelijk in het bouwproces opnemen.

Beoordeling

Vanaf 1 januari 2018 gelden er op basis van het Bouwbesluit minimeisen voor de milieuprestatie van nieuwbouwwoningen en kantoren groter dan 100 m². Dit betekent dat bouwaanvragen die na 1 januari 2018 worden ingediend, voorzien moeten worden

van een milieuprestatieberekening waarvan de uitkomst ten hoogste 1 bedraagt. De milieuprestatie is een prestatiegericht voorschrift op het niveau van het gebouw. De overheid wil met het voorschrift de negatieve milieu- effecten van constructie en gebouw gebonden installaties bij de nieuwbouw van woningen, woon- en kantoorgebouwen beperken.

Tevens maakt duurzaam bouwen standaard deel uit van het gemeentelijke beleid. De uitgangspunten hiervoor staan in het Plan van aanpak duurzaam bouwen. Voor de onderhavige ontwikkelingen zal zoveel mogelijk conform het duurzaam bouwen beleid worden gebouwd. De woningen zullen in ieder geval gasloos worden uitgevoerd en voldoen aan de minimale wettelijke eisen die het Bouwbesluit stelt inzake duurzaamheid.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid is in onderhavig bestemmingsplan gerespecteerd.

3.5.7 Welstandsnota 2015

Toetsingskader

De Woningwet schrijft voor dat een gemeente die haar aanvragen om een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk toetst aan 'redelijke eisen van welstand' een welstandsnota moet vaststellen met daarin de criteria, waaraan omgevingsvergunningsplichtige bouwplannen moeten voldoen. Conform de wettelijke verplichting (Woningwet) heeft de gemeente Rijswijk de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie in de bouwverordening opgenomen. In deze welstandsnota zijn op zo concreet en objectief mogelijke wijze welstandscriteria met betrekking tot het bouwen vastgelegd.

De voorgenomen bouwplannen moeten voldoen aan de uitgangspunten van de welstandsnota. Uitgangspunt voor de algemene welstandscriteria is de aanname dat de kwaliteit van een gebouw is gerelateerd aan de volgende criteria:

- A. Stedenbouwkundige samenhang;
- B. Evenwichtig gevelbeeld;
- C. Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Beoordeling

Voor onderhavig wijzigingsplan geldt dat wordt voorzien in de realisatie van maximaal 56 grondgebonden woningen. De maximale goot- en bouwhoogte is afgestemd op hetgeen gebruikelijk in de omgeving en in Te Werve en is conform de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Zoals besproken in hoofdstuk 2 van deze toelichting is binnen het plangebied reeds sprake van een woonfunctie (gestapelde woningen en een schoolgebouw). Derhalve is het planvoornemen passend in de directe omgeving. Door ruimte te laten voor groenstructuren wordt de kwaliteit van het openbaar gebied gerespecteerd. Het onderhavig plan betreft de facto een wijzigingsplan. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor 'bouwen' zal het bouwplan worden getoetst aan de overige eisen van welstand. Er geldt geen specifiek welstandsbeleid.

Conclusie

Het bouwplan zal worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

3.5.8 Beeldkwaliteitsplan Te Werve

Toetsingskader

Voor de wijk Te Werve is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit betreft het 'Beeldkwaliteitsplan Te Werve' uit 2014. Het Beeldkwaliteitsplan biedt op drie niveaus handvaten voor de gewenste beeldkwaliteit. Ten eerste op niveau van de verkaveling van woonvelden. Ten tweede op het niveau van het openbaar gebied en de overgang openbaar-privé. Ten derde op niveau van de bebouwing.

Beoordeling en conclusie

Het 'Beeldkwaliteitsplan Te Werve' schetst de gewenste beeldkwaliteit voor de gehele wijk Te Werve. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor 'bouwen' zal het bouwplan worden getoetst aan de overige eisen van welstand (zie vorige subparagraaf). Voor de welstandsc commissie vormt het beeldkwaliteitsplan Te Werve een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid. Daarmee is gewaarborgd dat het bouwplan voldoet aan de gewenste beeldkwaliteit.

4 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan “Te Werve” is aan de gronden de gebiedsaanduiding ‘Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2’ toegekend. Deze aanduiding maakt het mogelijk het plangebied door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het voorliggende wijzigingsplan maakt gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid. In dit hoofdstuk wordt aan de wijzigingsvoorwaarden getoetst.

4.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Toetsingskader

Artikel 21.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan ter plaatse van de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van de herstructurering van de locatie 'Generaal Vetterstraat-Karel Doormanlaan', met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Groen en/of 'Verkeer - 3';
- b. aan de woonfunctie ondergeschikte maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan;
- c. in totaal mogen niet meer dan 60 woningen worden opgericht;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen méér woningen worden opgericht indien uit een door het college vastgesteld breder kader blijkt dat:
 1. de bij dat aantal woningen behorende parkeerbehoefte in het wijzigingsgebied en/of in de aanpalende gebieden op een adequate wijze wordt vormgegeven;
 2. dit passend is in de beoogde (beoogde) groenstructuur binnen de wijk Te Werve.
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 14 m;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 17 m;
- g. het bepaalde in lid 21.6 dient onverkort in acht te worden genomen.

Artikel 21.6 Algemene randvoorwaarden bij wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;

6. de bebouwingsmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu:
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

Beoordeling

Artikel 21.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Ad a)

De vigerende bestemmingen mogen gewijzigd worden in een beperkt aantal andere bestemmingen. In onderhavig wijzigingsplan is de bestemming 'Wonen - 1', 'Groen' en 'Verkeer' opgenomen. Wijziging naar deze bestemming is blijkens ad a. toegestaan.

Ad b)

Aan de woonfunctie ondergeschikte maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Van deze geboden mogelijkheid wordt echter geen gebruik gemaakt, hetgeen is toegestaan.

Ad c)

Het aantal woningen welke met onderhavig wijzigingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt overstijgt het in dit subnummer genoemde maximum van 60 niet. Daarmee wordt voldaan aan deze wijzigingsvoorwaarde.

Ad d)

Onder voorwaarden mogen meer woningen worden gerealiseerd dan het aantal onder sub c genoemd. Hiervan is geen sprake.

Ad e)

De goothoogte van nieuwe hoofdgebouwen mag conform deze wijzigingsvoorwaarde niet meer bedragen dan 14 meter. In onderhavig wijzigingsplan is de goothoogte gemaximaliseerd op 7 meter, waarmee wordt voldaan aan deze wijzigingsvoorwaarde.

Ad f)

De bouwhoogte van nieuwe hoofdgebouwen mag conform deze wijzigingsvoorwaarde niet meer bedragen dan 17 meter. In onderhavig wijzigingsplan is de bouwhoogte gemaximaliseerd op 11 meter, waarmee wordt voldaan aan deze wijzigingsvoorwaarde.

Ad g)

Het bepaalde in lid 21.6 dient onverkort in acht te worden genomen. Hieraan wordt navolgend getoetst.

Artikel 21.6 Algemene randvoorwaarden bij wijzigen

Ad a)

Met dit lid wordt gewaarborgd dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van diverse ruimtelijke aspecten:

1. Uit hoofdstuk 2 volgt dat de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert met onderhavig planvoornemen en de functionele en ruimtelijke structuur behouden blijft.
2. Er is slechts sprake van beperkte herstructurering van de bestaande infrastructuur. De plaats van de nieuwe ontsluitingsweg in het noordoosten van het plangebied is gekozen, zodat deze op logische wijze aansluit op de bestaande infrastructuur. Hiermee blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.
3. Het plangebied heeft in de huidige situatie een functie voor maatschappelijke voorzieningen (bestaande basisschool) en een woonfunctie. In de beoogde situatie is enkel sprake van een woonfunctie. De beoogde doelgroep wijzigt niet. Van aantasting van de sociale veiligheid is derhalve geen sprake.
4. Het gemeentelijk parkeerbeleid vormt een rechtstreeks toetsingskader bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor bouwen. Het aantal parkeervoorzieningen blijft daarmee op peil. In hoofdstuk 2 is de parkeerbalans beschreven. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
5. Het plangebied heeft in de huidige situatie een functie voor maatschappelijke voorzieningen (bestaande basisschool) en een woonfunctie. In de beoogde situatie is enkel sprake van een woonfunctie. De functionele structuur vernedert daarmee in beperkte mate, maar blijft in overeenstemming met de functionele structuur van de ruimere omgeving, namelijk dat van woongebied. In de huidige ruimtelijke structuur is er geen aansluiting op bestaande waterstructuren. Wel is groen aanwezig binnen het plangebied. Dit stedelijk groen keert op eenzelfde wijze terug met onderhavig planvoornemen, namelijk tussen de twee bebouwingsclusters in.
6. Door positionering van de bouwvlakken door middel van bouwstroken is duidelijk waar nieuwe hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd en blijven de bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ongewijzigd.
7. uit hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting volgt dat het planvoornemen geen effect heeft op het milieu.

Ad b)

In hoofdstuk 5 wordt gemotiveerd dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn ten aanzien van onderhavig initiatief. In hoofdstuk 7 wordt het kostenverhaal besproken. Het plan is economisch uitvoerbaar. De parkeerbehoefte is in hoofdstuk 2 beschreven.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan alle voorwaarden die genoemd worden in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 21.4 van bestemmingsplan "Te Werve". Daarmee kan onderhavig initiatief worden gerealiseerd.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Deze uitvoeringsaspecten zijn ook relevant voor de toets aan de wijzigingsplanvoorwaarden, opgenomen in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- luchtkwaliteit;
- akoestiek;
- bodem;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- waterhuishouding;
- ecologie;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 56 grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen zijn de Sir Winston Churchilllaan, de Huis te Landelaan en de Generaal Spoorlaan. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2017 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tot slot blijkt uit hoofdstuk 2 dat het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van het onderhavige planvoornemen slechts beperkt toeneemt. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Sir Winston Churchilllaan en de Huis te Landelaan. Dit betreffen binnenstedelijke wegen met een snelheidsregime van 50 km per uur. Derhalve is door Wematech in augustus 2019 akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai uitgevoerd. Rapportage van het onderzoek is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting.

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat ten gevolge van de Sir Winston Churchilllaan maximaal 40 dB wordt berekend. Als gevolg van de Huis te Landelaan wordt maximaal 42 dB berekend. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden, hetgeen het aanvragen van hogere grenswaarden niet noodzakelijk maakt. Gezien in onderhavige situatie geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is het treffen van geluidreducerende maatregelen eveneens niet noodzakelijk.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is inzicht verkregen in de cumulatieve geluidbelasting. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de gevels die direct aan de Karel Doormanlaan (een weg met een snelheidsregime van 30 km/u) zijn gelegen sprake is van een geluidbelasting van 57 tot 60 dB, wat is te kwalificeren als een matig woon- en leefklimaat. Ter plaatse van het overige deel van het plangebied varieert de geluidbelasting tussen de 36 en 56 dB, wat te kwalificeren is als een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Door voor de geveldelen met een geluidbelasting van > 53 dB te streven naar een hogere geluidsisolatie dan de minimaal vereiste 20 dB uit het Bouwbesluit, kan worden gewaarborgd dat ter plaatse van alle woningen een acceptabel binnenklimaat kan worden gewaarborgd.

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Sir Winston Churchilllaan en de Huis te Landelaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Een aanvraag om hogere waarden of het treffen van geluidreducerende maatregelen is niet noodzakelijk. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is inzicht verkregen in de cumulatieve geluidbelasting. Door voor de geveldelen met een geluidbelasting van > 53 dB te streven naar een hogere geluidsisolatie dan de minimaal vereiste 20 dB uit het Bouwbesluit, kan worden

gewaarborgd dat ter plaatse van alle woningen een acceptabel binnenklimaat kan worden gewaarborgd.

5.4 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Wet bodembescherming regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van het plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet altijd nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

Beoordeling

Door Econsultancy is in september 2019 voor het gehele plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 2 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoeksgebied is opgesplitst in twee delen, namelijk een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel bestaat uit de gronden ten noordoosten

van waar de Generaal Vetterstraat het plangebied doorkruist. Het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie bestaat uit de gronden ten zuidwesten van waar de Generaal Vetterstraat het plangebied doorkruist.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de ophooglaag van het noordelijk terreindeel overschrijdingen van de tussen- en interventiewaarde zijn aangetoond voor lood, koper en zink, waardoor nader onderzoek formeel gezien noodzakelijk is om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Gelet op de spreiding van de boringen, is het echter aannemelijk dat er meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is met zware metalen en derhalve sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het zuidelijk terreindeel is voldoende onderzocht. Nader bodemonderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is door Econsultancy in januari 2020 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting. Het doel van het onderzoek is meerledig en bestaat uit de volgende vervolgonderzoeken:

- Aanvullend bodemonderzoek zuidelijk terreindeel (deellocatie A);
- Nader bodemonderzoek zware metalen noordelijk terreindeel (deellocatie B);
- Verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest) ter plaatse van het openbaar gebied (deellocatie C);
- Aanvullend bodemonderzoek naar PFAS voor het gehele plangebied (deellocatie D).

Deellocatie A: aanvullend onderzoek zuidelijk terreindeel

Zintuiglijk zijn in de boven- en ondergrond plaatselijk bijmengingen met baksteen aangetroffen. De boven- en ondergrond zijn licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PCB. Plaatselijk is de ondergrond eveneens licht verontreinigd met PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Deellocatie B: nader bodemonderzoek noordelijk terreindeel

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van eerder uitgevoerde verkennende onderzoeken. Destijds werd aangetoond dat er een sterk met koper, lood en zink verontreinigde ophooglaag aanwezig is. Deze ophooglaag bevat bijmengingen met puin, kolengruis en grind. Het doel van onderhavig nader onderzoek is het vaststellen van de aard en omvang van deze verontreiniging.

De bodemverontreiniging met koper, lood en zink is zowel in horizontale als verticale richting afgeperkt. De bodemverontreiniging met koper, lood en zink bevindt zich van af het maaiveld en varieert in dikte (0,5 - 1,0 m). De totale omvang van de sterk met koper, lood en zink verontreinigde grond wordt geschat op circa 1.400 m³ (oppervlakte 2.000 m², gemiddelde laagdikte 0,7 m). Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's en dat de aangetoonde verontreiniging geen spoedeisend geval van bodemverontreiniging betreft. De verontreiniging zal door middel van een BUS-melding worden gesaneerd. In de exploitatie is hiermee rekening gehouden.

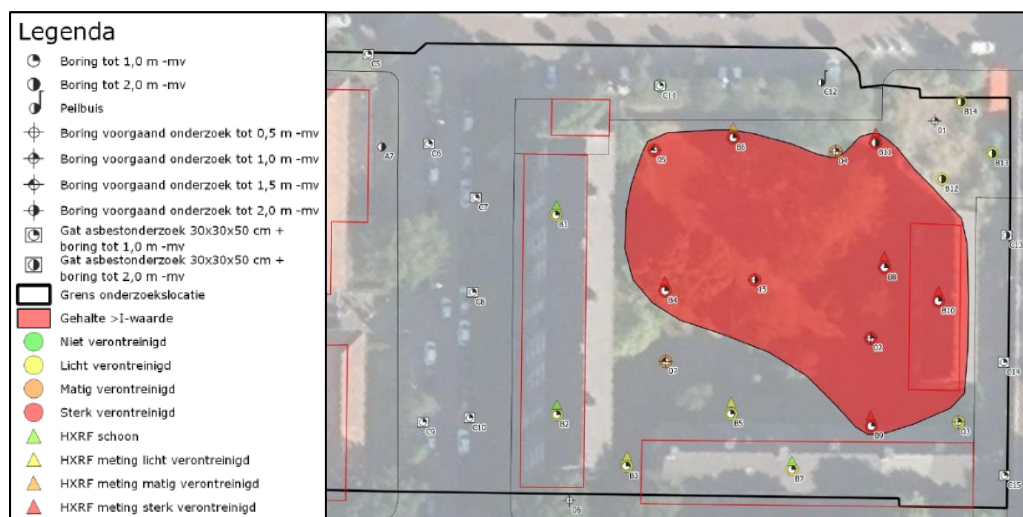
Deellocatie C: verkennend bodemonderzoek openbaar gebied en verkennend asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn in de bovengrond bijmengingen met baksteen en beton aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met PCB. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

In de bovengrond is zowel zintuiglijk als analytisch hechtgebonden asbest geconstateerd. Het gehalte overschrijdt ruim de interventiewaarde. Ter plaatse van de overige asbestgaten is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Omdat er sprake is van een verkennend onderzoek betreft het een indicatief gehalte. Momenteel vindt nader asbestonderzoek plaats om het formele gehalte te bepalen.

Deellocatie D: verkennend bodemonderzoek PFAS gehele locatie

In de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA boven de detectielimiet aangetroffen. Getoetst aan het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” voldoet de onderzochte boven- en ondergrond voor de parameter PFOS en PFOA op indicatieve basis aan de kwaliteitsklasse “Landbouw/Natuur”. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.



Overzichtskartaal verontreinigingen binnen het plangebied. Bron: bodemonderzoek Econsultancy, 2020,

Resumé

Op basis van het aanvullend onderzoek bestaat er een plicht tot sanering van het noordelijk terreindeel. Er is echter geen sprake van onaanvaardbare risico's en de aangetoonde verontreiniging betreft geen spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Na sanering zal sprake zijn van een voor de functie 'wonen' geschikte bodem. Voor wat betreft het nader onderzoek naar asbest geldt dat dit onderzoek thans in uitvoering is. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er een noodzaak bestaat tot sanering, dan zal hiertoe worden overgegaan. In alle gevallen zullen de gronden geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie.

Conclusie

Op basis van het verrichtte bodemonderzoek dient de aangetroffen verontreiniging in het noordelijk deel te worden gesaneerd. Dit zal geschieden door middel van een BUS-melding. Voor wat betreft het nader onderzoek naar asbest geldt dat dit onderzoek thans in uitvoering is. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er een noodzaak bestaat tot sanering, dan zal hiertoe worden overgegaan. In alle gevallen zullen de gronden geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie.

5.5 Externe veiligheid

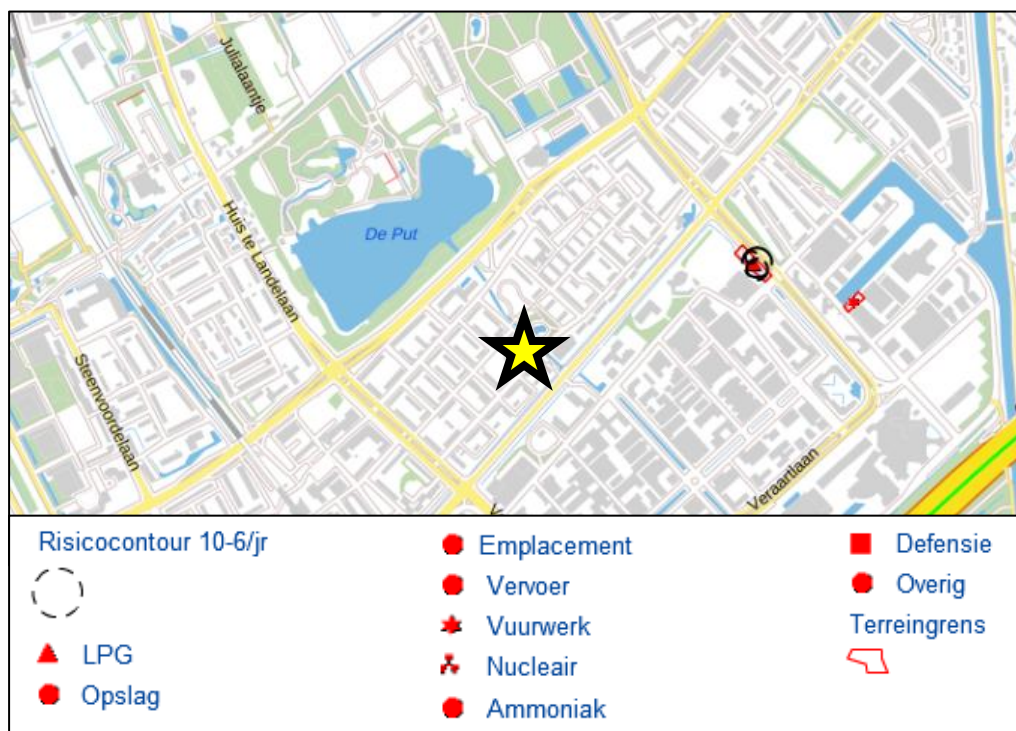
5.5.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster. Bron: risicokaart.nl, 2020.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een LPG-installatie aan de Burgemeester Elsenlaan 156 te Rijswijk. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 550 meter tot het plangebied. Er is sprake van een PR 10^{-6} risicocontour waar het onderhavige plangebied niet binnen in gelegen is. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bovendien zal deze LPG-installatie worden ontmanteld ten gevolge van een te realiseren sporthal aan de Burgemeester Elsenlaan. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.5.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 700 meter van de Burgemeester Elsenlaan en circa 890 meter van de Rijksweg A4. Over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de risicokaart is geen sprake van een risicocontour. Gelet op de ruime afstand van de Rijksweg tot het plangebied vormt de ligging van deze wegen geen belemmering voor onderhavig voornemen. De Veiligheidsregio adviseert wel enkele maatregelen om incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren. Gezien de afstand van de risicobron (Knooppunt Ypenburg en rijksweg A13) tot aan het plangebied worden de volgende maatregelen geadviseerd:

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

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.5.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 1,24 kilometer tot het plangebied. Gelet op deze ruime afstand vormt de ligging van deze buisleiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Richtafstanden uit de VNG-brochure gelden derhalve

onverkort. Onderhavig wijzigingsplan maakt de bouw van 56 woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het plangebied bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. In onderstaande tabel is hier een overzicht van gegeven:

Wijzigingsplan 'De Schakel'				
Inrichting	Locatie	Milieucategorie	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
Bestemming "Gemengd"	Karel Doormanlaan 155	2	30	Circa 90 meter
Bestemming "Kantoor"	Sir Winston Churchilllaan 273 e.o.	1	10 meter	circa 141 meter
Bestemming "bedrijventerrein"	Bedrijventerrein Plaspoelpolder	3.2	100 meter	circa 200 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan ten aanzien van de beoogde woningen binnen het plangebied aan alle richtafstanden uit de VNG-brochure worden voldaan. Derhalve kan worden gesteld dat omliggende hindergevende bedrijven niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Omgekeerd hindert het planvoornemen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Immers liggen andere woningen in alle windrichtingen op kortere afstand tot eventuele relevante bedrijvigheid. Uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden derhalve niet belemmerd door het onderhavige initiatief.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Voorts belemmert onderhavig initiatief omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

5.7 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de

waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP5) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2021. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

Standstill-beginsel (thema voorkomen wateroverlast)

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater) riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Wanneer bij sloop en nieuwbouw het verhard oppervlak afneemt, hoeft geen extra waterberging te worden gerealiseerd.

Beoordeling

Door Econsultancy is in februari 2020 een watertoets uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting. Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt uitgegaan van een verhardingstoename van 705 m². In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven. In het kader van de watertoets wordt 50% van de tuinoppervlakken beschouwd als aanname voor de toekomstige omvang van tuin/erfverharding op de woonpercelen.

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Dak	± 2.350	± 2.730
Wegen en paden	± 4.345	± 3.315
Tuinen*	-	± 1.355
Totaal	± 6.695	± 7.400
* 50% van tuinoppervlak (2.710 m ²) wordt als verhard beschouwd		

Gegevens huidig en toekomstig verhard oppervlak. Bron: Econsultancy, 2019.

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast. Versnelde afvoer door meer verharding voldoet dus niet aan het stand-still beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd. Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren, heeft hoogheemraadschap Delfland de Watersleutel ontwikkeld. Deze rekentool heeft Delfland ontwikkeld om voor eenvoudige plannen op basis van een aantal kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem snel inzicht te krijgen in de benodigde compensatie. De Watersleutel toont hierbij het verschil tussen de benodigde waterberging in de huidige en de toekomstige situatie. Conform het beleid van Delfland is ten aanzien van de ontwikkeling en de toename in het verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 55 m³. In de watertoets is hiervoor een voorziening uitgewerkt. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een alternatieve voorziening hoort, is een variant uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels enkele groene buffers. De verschillende voorzieningen kunnen onderling met elkaar worden verbonden waardoor een werkend robuust systeem wordt verkregen. De gezamenlijke capaciteit van de buffers bedraagt 120 m³. In een dergelijke situatie staat het water tot aan maaiveld. Door het toepassen van grondverbetering wordt het waterbergend vermogen van de bodem vergroot. Hemelwater afkomstig van de centraal gelegen woonclusters kan bovengronds 'zichtbaar' worden afgevoerd richting de buffers. De woningen die direct gelegen zijn aan de Dick de Hooghstraat, de Karel Doormanlaan en de Generaal van Daalenstraat zal via een hemelwaterriool aangesloten moeten worden. Met de uitwerking van de voorziening in de watertoets is aangetoond dat binnen het plangebied voldoende ruimte bestaat om in de compenserende berging te voorzien. De daadwerkelijke realisatie van voldoende waterberging is door middel van een regel geborgd in het wijzigingsplan. De civieltechnische uitwerking van de waterberging wordt uitgewerkt in het kader van het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het 'bouwen'. Op dat moment moet een keuze worden gemaakt in de toe te passen voorziening.

Op de leggerkaart van Hoogheemraadschap van Delfland zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. In de directe omgeving van de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Vanwege het ontbreken van bestaande watergangen of waterkeringen binnen of nabij het plangebied, worden

Gescheiden van het hemelwater wordt het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) separaat verwerkt en aangesloten op de bestaande hemelwaterriolering. Het afvalwater wordt van daaruit afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Door de scheiding van het vuilwater van het hemelwater (hemelwaterafvoer; HWA) wordt de bestaande riolering veel minder belast.

Conclusie

Wijzigingsplan "De Schakel"
Toelichting
Vastgesteld d.d. 13 oktober 2020

5.8 Ecologie

5.8.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Westduinpark & Wapendal, welke is gelegen op een afstand van circa 6,12 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen wel negatieve gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten hiervan besproken.

Gebruiksfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) ten behoeve van de nieuwbouw vinden in de gebruiksfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen. De woningen worden volledig gasvrij uitgevoerd. De berekeningen zijn verricht met behulp van het programma Aerius Calculator versie 2019. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

Aanlegfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) ten behoeve van de nieuwbouw vinden in de aanlegfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plangebied ten behoeve van de bouw en gebruik van bouwmaterieel binnen het plangebied. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer

van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De berekening van het projecteffect van de aanlegfase is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming voor wat betreft gebiedsbescherming. Uit een stikstofberekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar.

5.8.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Groenteam is in oktober 2014 een natuurtoets uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Uit het onderzoek is gebleken dat de aanwezige bebouwing binnen het plangebied mogelijk geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen en nestelplaats voor huismussen en gierzwaluwen. Overige beschermde soorten worden niet verwacht binnen het plangebied. Gelet op de resultaten van het onderzoek heeft in april t/m september 2015 aanvullend op de natuurtoets nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen plaatsgevonden. Verslag daarvan is eveneens gerapporteerd in de eerder genoemde natuurtoets, derhalve eveneens opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Naar aanleiding van nader veldonderzoek zijn géén nestelende huismussen en gierzwaluwen aangetroffen. Overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van deze soorten is derhalve niet aan de orde. Er zijn in de te slopen bebouwing tevens geen kraam- of zomerverblijven aangetroffen van vleermuizen, terwijl ook geen vliegroutes

zijn vastgesteld. Wél zijn er in de gevels van het schoolgebouw twee paarverblijven aangetroffen van Ruige dwergvleermuis. Vanwege de aangetroffen paarverblijven van Ruige dwergvleermuis vergt de sloop van het schoolgebouw daaraan voorafgaand, aanvraag van ontheffing en uitvoering van de ontheffingsvoorwaarden.

Het onderzoek uit 2014 en 2015 is uitgevoerd toen de Flora- en Faunawet nog van kracht was. Thans is deze wet vervangen door de Wet natuurbescherming. Door middel van een oplegnotitie, opgesteld door Tauw in februari 2020 en bijgevoegd als bijlage 7, is inzichtelijk gemaakt of de overgang van de Flora- en Faunawet naar de Wet natuurbescherming effect heeft op de eerder gevormde conclusies. Dit blijkt niet het geval.

Op 2 januari 2019 is naar aanleiding van de resultaten uit de bovengenoemde natuurtoets uit 2015 een ontheffingsaanvraag ingediend. In het kader van deze ontheffingsaanvraag is door het bevoegd gezag de vraag gesteld of er zich wezenlijke veranderingen binnen het plangebied hebben voorgedaan die ertoe kunnen leiden dat de conclusies uit de natuurtoets uit 2015 niet langer gevolgd kunnen worden. In een notitie, opgesteld door Tauw in april 2019 en bijgevoegd als bijlage 8 bij deze toelichting, is deze vraag ontkennend beantwoord. Ter motivatie hiervan wordt in de notitie verwezen naar recente ecologische onderzoeken uit 2018, uitgevoerd door Tauw en Blom Ecologie. Deze onderzoeken zijn eveneens bijgevoegd in bijlage 8. Tijdens het onderzoek van Blom Ecologie is een paarverblijfplaats ontdekt in het bestaande schoolgebouw, op dezelfde plek als gevonden in 2015. Dit bevestigt dat de situatie uit 2015 een representatief beeld geeft van de situatie tijdens het meeste recente vleermuisseizoen. Specifiek ten aanzien van huismussen en gierzwaluwen geldt dat in het onderzoek van Tauw uit 2018, deze soorten wederom niet zijn aangetroffen in de omliggende bebouwing van het betreffende onderzoeksgebied, waar de bebouwing binnen onderhavig plangebied deel van uitmaakt. Ook voor deze soorten geeft de natuurtoets uit 2015 aldus een representatief beeld. Andere beschermde soorten die mogelijk sinds 2015 gebruik maken van het plangebied worden vanwege onveranderde omstandigheden evenmin verwacht. Het plangebied is door normaal onderhoud en het bijhouden van de buitenruimte tussentijds niet geschikt geworden voor andere soorten.

De ontheffingsaanvraag is aangevuld met bovengenoemde onderzoeken van Tauw en Blom Ecologie. Er is op 16 juli 2019 ontheffing verleend in het kader van Wnb voor het genoemde project bij besluit met kenmerk ODH-2019-00059036. De ontheffing is geldig voor de periode van 1 april 2019 tot en met 1 april 2024.

Conclusie

Door middel van nader onderzoek is vastgesteld dat binnen het plangebied sprake is van twee paarverblijven van de Ruige dwergvleermuis. Vanwege de aangetroffen paarverblijven van de Ruige dwergvleermuis vergt de sloop van het schoolgebouw daaraan voorafgaand, aanvraag van ontheffing en uitvoering van de ontheffingsvoorwaarden. De ontheffing is verleend.

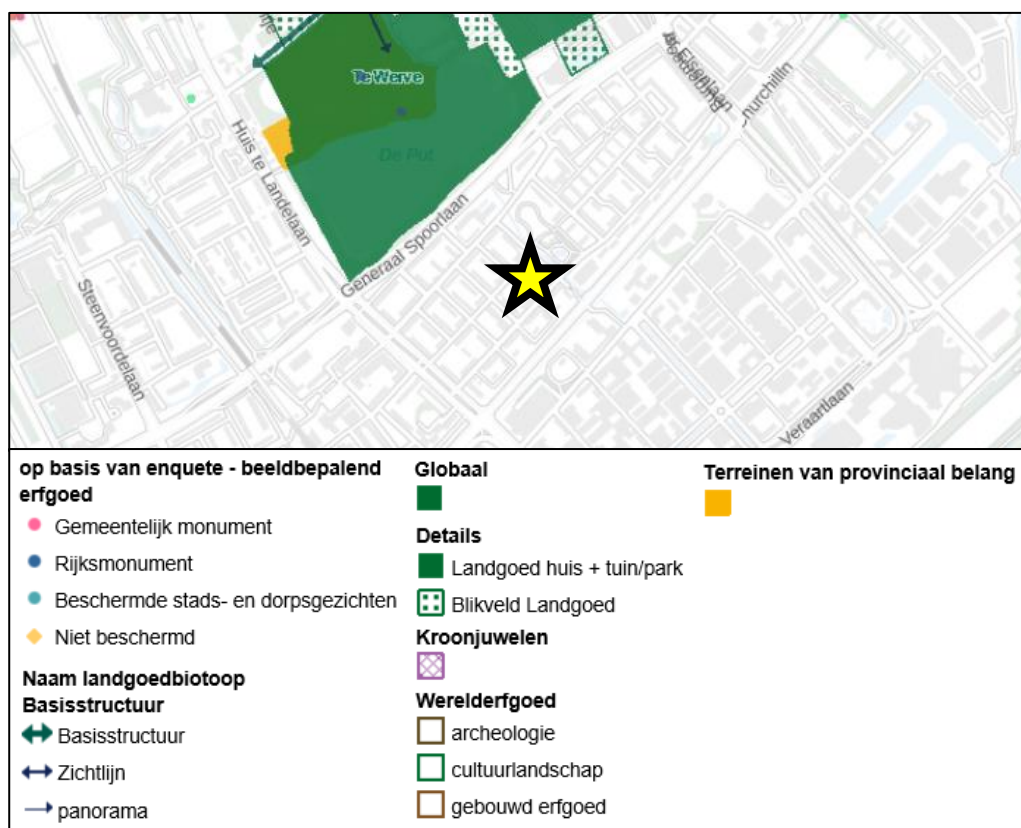
5.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het wijzigingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Na raadpleging van de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt in het plangebied geen cultureel erfgoed te liggen of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen waar bij de planvorming rekening mee moet worden gehouden.



Uitsnede cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland. Het plangebied is globaal aangeduid met een gele ster.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.10 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Door Econsultancy is in december 2019 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 9 gevoegd bij deze toelichting.

Op basis van het inventariserend veldonderzoek wordt geconcludeerd dat er in het plangebied twee archeologische niveaus voorkomen. Het bovenste archeologische niveau betreft de top van de kwelderafzettingen van de Gantel Laag, die tussen -0,3 en -1,2 m NAP (60 en 150 cm –mv) worden verwacht. Dit archeologische niveau heeft een middelhoge verwachting voor de periodes Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het niveau wordt in ieder geval geroerd door het aanbrengen van heipalen en mogelijk ook door de graafwerkzaamheden ten behoeve van funderingen, kabels en leidingen. Dit niveau is echter maar ten dele intact en de intacte delen vormen geen aaneengesloten areaal. Daarom, en omdat er sprake is van een middelhoge verwachting, wordt voor dit niveau geadviseerd, geen vervolgstappen te ondernemen.



Uitsnede overzichtskaart archeologische niveaus. Bron: archeologisch onderzoek Econsultancy, 2019.

Het tweede archeologische niveau betreft de duinzanden van de Ypenburg Laag in de ondergrond van de zuidelijke helft van het plangebied. Deze afzettingen hebben een hoge archeologische verwachting voor resten uit het Neolithicum. Dit niveau ligt tussen -3,5 en -4 m NAP en zal worden verstoord door het aanbrengen van heipalen. Op zich is de verstoring die optreedt bij het aanbrengen van heipalen vrij gering, maar omdat er weinig bekend is over het archeologisch potentieel van de duintjes van de Ypenburg Laag, adviseert Econsultancy om het zuidelijke deel van het plangebied verder te onderzoeken door middel van een inventariserend veldonderzoek, karterende fase. Dit onderzoek richt zich op het opsporen en begrenzen van archeologische vindplaatsen.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek zijn beoordeeld door de gemeente Rijswijk. De gemeente stelt dat er in het bovenste archeologische niveau nog wel behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn en dat een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase, door middel van proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd aan de hand van een door de gemeente goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek is de aanwezigheid van archeologische waarden niet uit te sluiten. Archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk. Dit onderzoek zal plaatsvinden ná sloop en sanering van de bestaande bebouwing respectievelijk de bodem. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt derhalve bestemd ter bescherming van eventuele archeologische waarden. In de exploitatie is rekening gehouden met het doen van bovengenoemd nader onderzoek.

5.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) staat of bij de voorbereiding van een plan of een besluit m.e.r.-(beoordeling) procedure moet worden doorlopen. In het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen, die uit vier onderdelen bestaat; de onderdelen A, B, C en D. Om te beoordelen of er een m.e.r.-procedure nodig is, zijn de onderdelen C en D van belang. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. In de onderdelen C en D worden per activiteit de drempelwaarden beschreven. Ook voor een activiteit onder de D-drempelwaarde moet het bevoegd gezag nagaan of de activiteit of het besluit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en er dus een m.e.r.-beoordeling nodig is.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Bij het bepalen van het belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van mogelijke effecten.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 56 grondgebonden woningen. Het bouwen van woningen komt voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de activiteit betrekking heeft op:

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

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 56 grondgebonden woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde drempelwaarde van de D-lijst. Hiermee kan worden volstaan met het doorlopen van de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure. Navolgend wordt ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van mogelijke effecten.

Kenmerken van het project

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van 56 woningen binnen het stedelijk gebied van Rijswijk. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. In de directe omgeving van het plangebied is in overwegende mate reeds sprake van een woonfunctie. Gelet op de aard van het initiatief is relevante verontreiniging, omvangrijke hinder, productie van afvalstoffen en risico op ongevallen uitgesloten. De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Er is sprake van een ruimtebeslag dat beperkt wordt vergroot. Tijdens de sloop- en heiwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal gas, elektriciteit en water nodig zijn. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen in de woonwijk 'Te Werve'. Deze wijk ligt centraal in Rijswijk, tussen de winkelgebieden 'In de Bogaard' en 'Oud Rijswijk'. De locatie heeft een oppervlakte van circa 13.654 m² en is kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie D, nummer 5861 (gedeeltelijk), 6332, 6349 en 8317 (gedeeltelijk). Binnen het plangebied is enerzijds bebouwing aanwezig in gebruik ten behoeve van 50 gestapelde woningen en anderzijds bebouwing voorheen in gebruik als tijdelijke huisvesting van een basisschool.

Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse van het schoolgebouw maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende bebouwing toe. Op de plaats van het schoolgebouw ligt een bouwvlak welke voor 100% mag worden bebouwd. Buiten het bouwvlak is erfbebouwing toegestaan tot een maximum oppervlak van 100 m². Ook de gestapelde woningen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'bestaand'.

Hiertoe kent het vigerende bestemmingsplan aan de gronden een woonbestemming toe met bijbehorend bouwvlak ter hoogte van de woningen. De maximum goot en bouwhoogte betreft 11 respectievelijk 14 meter.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een ander beschermd natuurgebied. De locatie ligt binnen het stedelijk gebied van Rijswijk op een locatie die thans nog in gebruik is ten behoeve van een stedelijke functie. De plaats van het project rechtvaardigt geen MER.

Kenmerken van het potentiële effect

Beoogd wordt binnen het plangebied 56 woningen te realiseren. In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. De effecten van het planvoornemen blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling stuit niet op bezwaren in relatie tot de aangehaalde milieuaspecten. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Resumé

In het kader van dit wijzigingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

De onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling is tevens opgenomen in een door het bevoegd gezag beoordeelde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Besloten is dat de noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapportage ontbreekt.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het wijzigingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

6.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 'Groen'

Deze bestemming is toegekend aan de groenstrook te midden van het plangebied. Deze kan onder andere worden benut voor het treffen van waterbergende voorzieningen. Binnen de bestemming mag in beperkte mate worden gebouwd. Verder zijn 'bij recht' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Er gelden meerdere maximale bouwhoogten, afhankelijk van de categorie bouwwerken (masten, terreinafscheidingen, speeltoestellen, civieltechnische werken en kunstzinnige objecten). Via een afwijking zijn gebouwen en overkappingen toegestaan, tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 25 m² per object. De gronden met de bestemming 'Groen' mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 4 'Verkeer - 3'

Voor de erftoegangswegen en verblijfsgebieden is een bestemming 'Verkeer - 3' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ook diverse bijbehorende voorzieningen toegestaan, waaronder parkeren. Gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 20 m² per bouwwerk.

Artikel 5 'Wonen - 1'

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' kunnen de beoogde woningen mogelijk worden gemaakt. Op de verbeelding zijn hiervoor bouwvlakken opgenomen. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de regels zijn hiervoor maatvoeringseisen opgenomen. De maximum goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt 7 respectievelijk 11 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de standaard goot- en bouwhoogte zoals die gelden voor grondgebonden woningen binnen Te Werve. Voor de tiny houses geldt een afwijkende goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 6 meter.

De woonbestemming bevat de woningen en de bijbehorende erven. Hierdoor vallen de ontsluitingswegen binnen het woongebied. Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen

overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen (niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 40 m²). Een en ander is geregeld binnen de specifieke gebruiksregels. Wat onder een 'aan huis verbonden beroep' moet worden verstaan, is gedefinieerd in de begrippen die als onderdeel van de planregels zijn opgenomen. Welke soort 'bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn toegestaan, is vastgelegd in een zogenaamde 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Daarbij geldt dat bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste categorie 2 zijn toegestaan, al dan niet in combinatie met handel in en verkoop van de goederen en diensten via internet. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en carports mogen voor de reguliere woningen allemaal binnen en buiten het bouwvlak, maar uitsluitend op het achtererfgebied, worden gebouwd. Hiervoor geldt de erfbebouwingsregeling die binnen te gemeente Rijswijk wordt gehanteerd.

Voor de tiny houses gelden enkele bijzondere regels. Ten eerste is het maximum aantal woningen ter hoogte van de tiny houses begrensd op 8. Daarnaast is ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfbebouwing tiny houses' opgenomen ter hoogte van de beoogde tiny houses. De bijbehorende regeling - opgenomen in artikel 5.2.3 - bepaalt dat deze gronden niet als 'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht dienen te worden beschouwd. Dit artikel waarborgt dat ter plaatse van deze aanduiding geen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd. Met deze regel worden de gronden uitgesloten als 'erf'. De definitie van 'erf' is opgenomen in art. 1 van Bijlage II van het Bor. In het Bor is de regeling voor vergunningvrij bouwen opgenomen. Deze regeling staat vergunningvrij bouwen enkel toe binnen het achtererfgebied. Door het uitsluiten van de gronden als 'erf' kunnen de gronden aldus niet worden aangemerkt als achtererfgebied, derhalve kunnen ter plaatse geen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. De regeling is opgenomen ter zekerstelling van noodzakelijk geachte stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de tiny houses. De tiny houses betreffen een nieuwe woonvorm waarvoor aanvullende (beperkende) regels ten opzichte van de standaard Rijswijkse regels noodzakelijk zijn. Om diezelfde reden is de oppervlakte aan toegestane erfbebouwing gemaximaliseerd tot 40 m² voor de 8 woningen samen en is geregeld dat één tiny house een maximum bebouwd oppervlak mag hebben van 60 m².

Ten behoeve van de waarborg dat wordt voorzien in de aanleg (en instandhouding) van een waterbergende voorziening is tot slot een voorwaardelijke verplichting opgenomen, gekoppeld aan het gebruik van de woningen.

Artikel 6 'Waarde - Archeologie 2'

Ten behoeve van het behoud van mogelijk aanwezige archeologische waarden, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming is een vertaling van de archeologische verwachtingenkaart van gebieden die liggen binnen 'zone 2' (hoge archeologische verwachting).

6.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Anti-dubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Tevens is een regeling opgenomen voor van het bestemmingsplan overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om het bestemmingsplan onder voorwaarden te wijzigen.

Overige regels

Gelet op de "Reparatiewet BZK 2014" is in het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen.

6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan 'De Schakel'.

7 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In zijn algemeenheid geldt dat er in de wijzigingsplanprocedure aandacht is voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Door het voorontwerp van het wijzigingsplan ter inzage te leggen, biedt de gemeente Rijswijk aan bewoners en belanghebbenden de mogelijkheid om hun inspraakreactie te geven en het plan te verbeteren. Uiteraard kunnen belanghebbenden in de formele planprocedure hun zienswijze naar voren brengen. Ten aanzien van de inspraak wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van onderhavige toelichting.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 56 grondgebonden woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Rijswijk sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7.3 Handhaving

De gemeente Rijswijk heeft besloten om de handhaving te verbeteren en heeft daarom een integrale handhavingsnota opgesteld. 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 middels 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. 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.

Bovendien heeft bij het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan een gebiedsinventarisatie plaatsgevonden waardoor eventuele handhavingssituaties in beeld zijn.

8 PROCEDURE

8.1 Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgmeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Het waterschap heeft in een vooroverlegreactie laten weten in te kunnen stemmen met het plan. Wel heeft het waterschap een opmerking ten aanzien van de te realiseren waterbergingsopgave. Deze opmerking is verwerkt in de watertoets en in deze toelichting. De provincie heeft geen vooroverlegreactie ingediend.

Inspraak

Naast vooroverleg heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 20 december 2019 tot en met donderdag 16 januari 2020. Op dinsdag 7 januari 2020 van 19.00 – 21.00 uur heeft in de Rehobothschool aan de Doctor H. Colijnlaan 3 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Gedurende de inspraakperiode zijn twee inspraakreacties ingediend. Alle inspraakreacties en standpunten van de gemeente zijn samengevat in een Nota van vooroverleg en inspraak en ambtshalve aanpassingen. Deze is als bijlage 10 gevoegd bij deze toelichting. In deze nota is tevens verwerkt hoe het plan is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties en welke ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd.

8.2 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpwijzigingsplan De Schakel, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, ter inzage gelegen in de periode van vrijdag 3 juli 2020 tot en met donderdag 13 augustus 2020. Een analoge versie van het plan kon worden opgevraagd bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein, een pdf-versie van het plan was te vinden op de gemeentelijke website www.rijswijk.nl/TeWerve en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk, op de website en in de Staatscourant. Gedurende de

periode van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan. In totaal is één zienswijze in het kader van het ontwerpwijzigingsplan ontvangen.

De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van termijn van ter inzagelegging en is derhalve ontvankelijk. In de als bijlage 11 bijgesloten nota zienswijzen wordt de zienswijze samengevat en beantwoord en wordt toegelicht of de zienswijze leidt tot aanpassingen in het vast te stellen wijzigingsplan.

Bijlagen