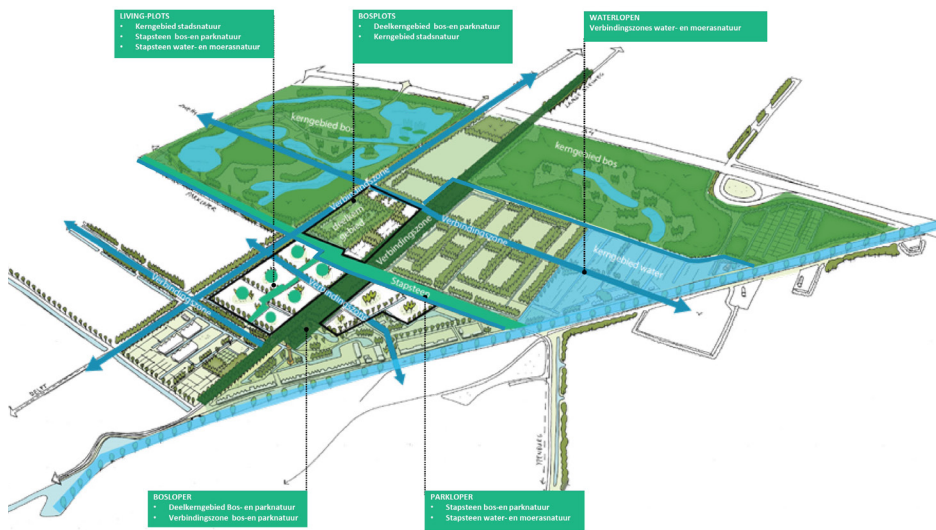


■ Gemeente Rijswijk

■ Bestemmingsplan “Pasgeld-West”

■ Ontwerp

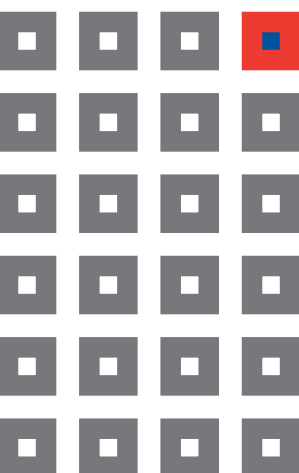


7 februari 2023

Gemeente Rijswijk

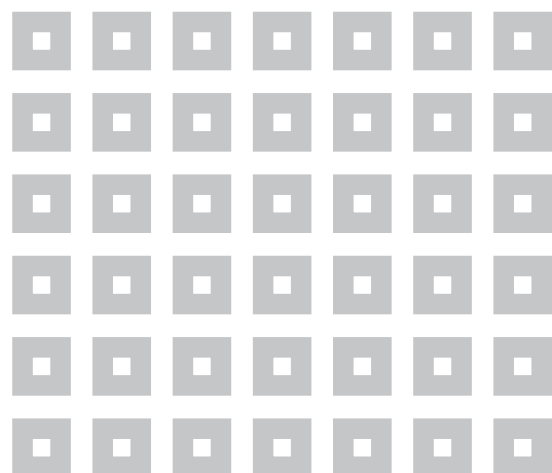
Bestemmingsplan "Pasgeld-West"

Ontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

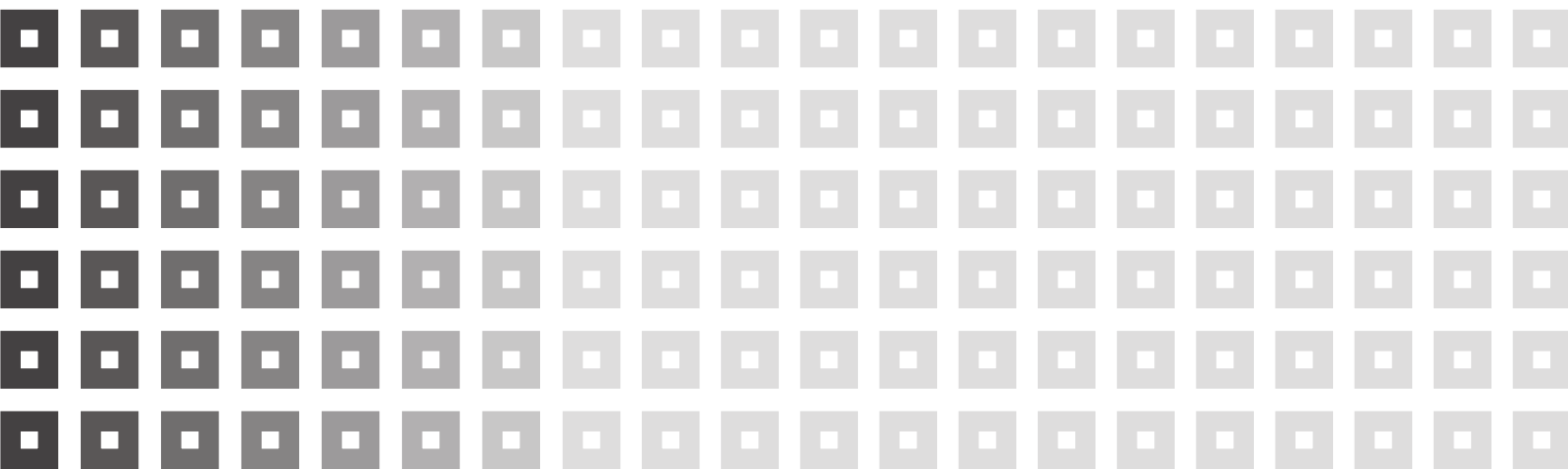


werknummer: 621.164.50
datum: 7 februari 2023
bestand: J:\621\164\50\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	1 april 2022
Voorontwerp	20 juli 2022
Ontwerp	7 februari 2023
Vaststelling	

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende ruimtelijke plannen	2
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Geschiedenis	6
2.3	Bestaande situatie	6
2.4	Ontwikkelingen	8
2.5	Planmethodiek	14
3	Ruimtelijk kader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	27
4	Omgevingsaspecten	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Milieueffectrapportage	30
4.3	Luchtkwaliteit	32
4.3.1	Kader	32
4.3.2	Onderzoek	33
4.3.3	Conclusie	33
4.4	Geluid	34
4.4.1	Kader	34
4.4.2	Onderzoek	34
4.4.3	Conclusie	35
4.5	Bodemkwaliteit	35
4.5.1	Kader	35
4.5.2	Onderzoek	35
4.5.3	Conclusie	39
4.6	Externe veiligheid	40
4.6.1	Kader	40
4.6.2	Onderzoek	40
4.6.3	Conclusie	41
4.7	Bedrijven en milieuzonering	42
4.7.1	Kader	42
4.7.2	Onderzoek	42
4.7.3	Conclusie	45
4.8	Water	45
4.8.1	Kader	45
4.8.2	Onderzoek	48
4.8.3	Conclusie	53
4.9	Natuur en ecologie	53
4.9.1	Kader	53
4.9.2	Onderzoek	54
4.9.3	Conclusie	60
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	61
4.10.1	Kader	61
4.10.2	Onderzoek	61
4.10.3	Conclusie	63
4.11	Duurzaamheid	64
4.11.1	Kader	64

4.11.2 Onderzoek	65
4.11.3 Conclusie	66
4.12 Mobiliteit	66
4.12.1 Kader	66
4.12.2 Onderzoek	68
4.12.3 Conclusie	73
4.13 Overige aspecten.....	73
4.13.1 Kabels en leidingen	73
5 Uitvoerbaarheid.....	75
5.1 Economische uitvoerbaarheid	75
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
5.3 Handhavingsaspecten	76
6 Procedure	78
6.1 Inspraak	78
6.2 Overleg	78
6.3 Ontwerpfase.....	78
6.4 Vaststellingsfase	79

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1:** KuiperCompagnons (27 januari 2023) *Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Pasgeld-West*
- Bijlage 2:** KuiperCompagnons (7 februari 2023) *Akoestisch onderzoek wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai – Bestemmingsplan “Pasgeld-West”*
- Bijlage 3:** VanderHelm Milieubeheer B.V. (14 december 2020) *Nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek ter plaatse van deelgebied Pasgeld te Rijswijk*
- Bijlage 4:** VanderHelm Milieubeheer B.V. (19 april 2019) *Plan van aanpak verwijderen loodverontreiniging en bodemvreemde bijmengingen ter plaatse van vlek 82E binnen Pasgeld te Rijswijk*
- Bijlage 5:** VanderHelm Milieubeheer B.V. (27 november 2020) *Aanvullend waterbodemonderzoek m.b.t. PFAS*
- Bijlage 6:** AVIV BV (2 maart 2022) *Externe veiligheid aardgasleidingen / Rijswijk Buiten – Pasgeld West [concept]*
- Bijlage 7:** Witteveen + Bos (20 juli 2021) *Geuraspecten BPRC – Planvorming Pasgeld-Oost in Rijswijk*
- Bijlage 8:** Witteveen + Bos (16 december 2021) *Milieucontouren – milieu-effecten bedrijventerrein Heulweg [concept]*
- Bijlage 9:** Arcadis (11 januari 2023) *Analyse wateropgave en peilstijging bij inrichting Pasgeld West*
- Bijlage 10:** VanderHelm Milieubeheer B.V. (11 december 2020) *Actualisatie ecologische quickscan Pasgeld en De Schoffel te Rijswijk*
- Bijlage 11:** VanderHelm Milieubeheer B.V. (18 februari 2021) *Ecologisch werkprotocol Pasgeld RijswijkBuiten te Rijswijk*
- Bijlage 12:** VanderHelm Milieubeheer B.V. (21 september 2021) *Ecologische quickscan Pasgeld-West te Rijswijk*
- Bijlage 13:** VanderHelm Milieubeheer B.V. (9 november 2021) *Soortgericht onderzoek naar vleermuizen, vogels en eikelmuis – Volkstuinencomplex De Schoffel te Rijswijk*
- Bijlage 14:** Tauw (30 april 2021) *Ecologische structuur Pasgeld Rijswijk*
- Bijlage 15:** NOX Advies (3 februari 2023) *Memo – Stikstofonderzoek Pasgeld West te Rijswijk*
- Bijlage 16:** Goudappel Coffeng (19 april 2021) *Verkeersonderzoek RijswijkBuiten Pasgeld*

- Bijlage 17:** Sweco (21 maart 2022) *Verkeersonderzoek Pasgeld te Rijswijk – Actualisatie verkeersmodel en vergelijking resultaten*
- Bijlage 18:** Rebel (28 juli 2021) *Mobiliteitstransitie Pasgeld - Verhaallijn*
- Bijlage 19:** Witteveen + Bos (30 januari 2019) *Onderzoek spoortrillingen Rijswijk Buiten*
- Bijlage 20:** TwynstraGudde (15 juli 2021) *MKBA Pasgeld West en Oost*
- Bijlage 21:** Gemeente Rijswijk (7 februari 2023) *Nota van beantwoording voorontwerpbestemmingsplan Pasgeld-West – Inspraak en vooroverleg*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het zuiden van Rijswijk is een grote woningbouwlocatie in ontwikkeling: RijswijkBuiten. Hier wordt een nieuwe wijk ontwikkeld, met naast woningen ruimte voor werkfuncties en andere voorzieningen in een groene omgeving. RijswijkBuiten bestaat uit de deelgebieden Sion, Parkrijk (voorheen 't Haantje) en Pasgeld. De deelgebieden Sion en Parkrijk zijn inmiddels voor een groot deel ontwikkeld of in ontwikkeling. Het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" dat in maart 2018 is vastgesteld vormt hiervoor de juridisch-planologische basis, deels middels uit te werken bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden. Deelgebied Pasgeld vormt de laatste fase van RijswijkBuiten, en bestaat uit Pasgeld-West en -Oost. Voor Pasgeld-West – tussen het spoor en de Lange Kleiweg – is het voornemen om circa 1.000 nieuwe woningen toe te voegen. Ook is ruimte voorzien voor een school en sporthal, enkele bedrijven en een netwerk van onderling verbonden groen en water ('groen-blauw raamwerk').

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" was de ontwikkeling van het gebied Pasgeld-West al opgenomen, en deels voorzien van uit te werken woon- en bedrijventerreinbestemmingen. Daarbinnen is de realisatie van 775 woningen al mogelijk. Vanwege de grote regionale woningbouwopgave is nu een uitbreiding tot 1.000 woningen de opgave. Omdat sindsdien ook de stedenbouwkundige opzet gewijzigd is en daarnaast enkele gronden buiten deze bestemmingen in de huidige ontwikkeling worden meegenomen, is de vigerende regeling niet meer toereikend. Om de beoogde (huidige) ontwikkeling van Pasgeld-West juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

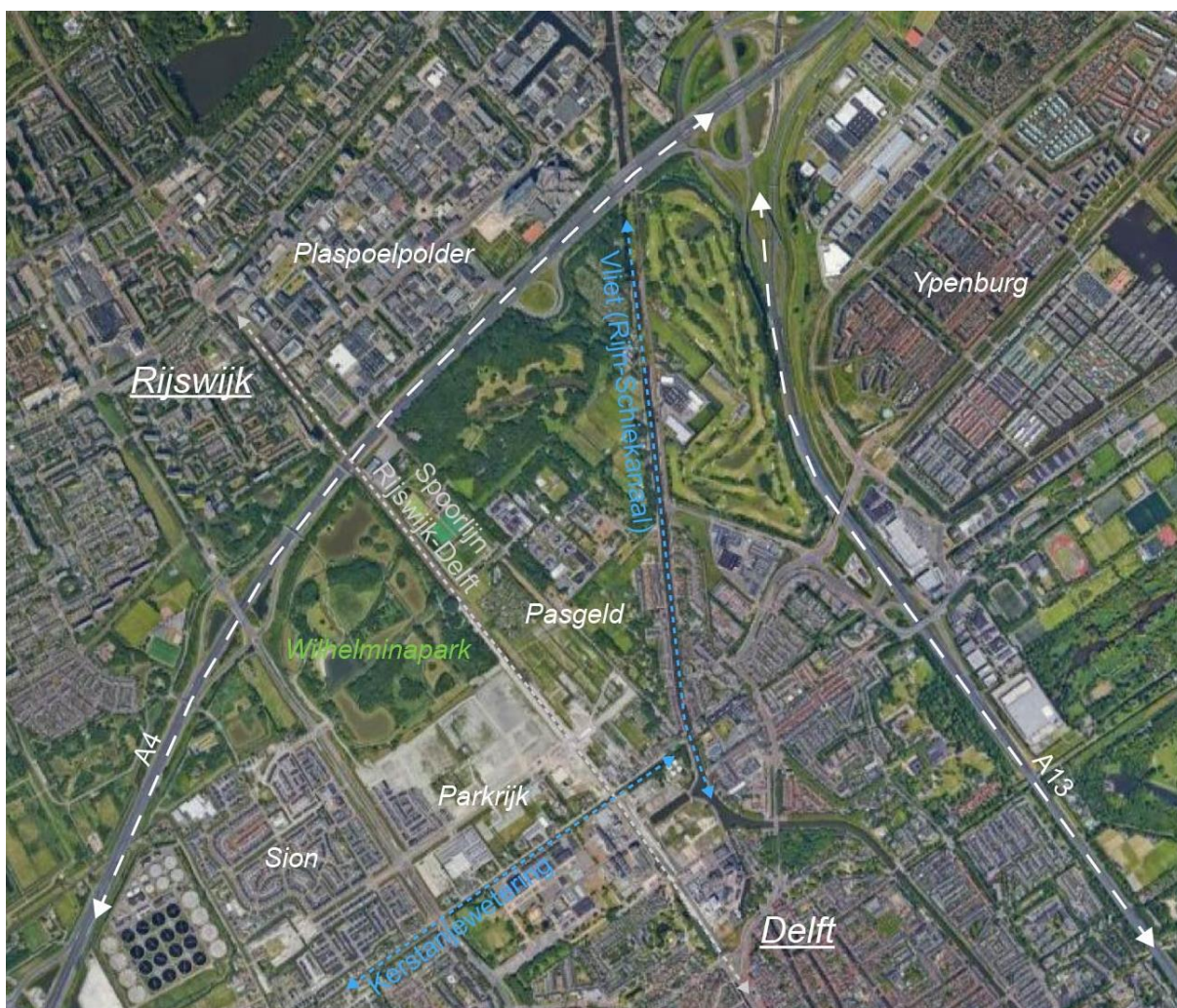
1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich globaal tussen de kernen Rijswijk en Delft, in het oosten van het ontwikkelgebied RijswijkBuiten. Het maakt onderdeel uit van Pasgeld, en heeft met name betrekking op de ontwikkeling van Pasgeld-West. Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in de omgeving.

Deelgebied Pasgeld ligt ten oosten van deelgebied Parkrijk en het Wilhelminapark, en vormt globaal het driehoekige gebied tussen de spoorlijn (Rijswijk – Delft), de A4 en de Vliet (Rijn-Schiekanaal). Ten noorden van de A4 ligt de bedrijfs- en kantorenlocatie Plaspoelpolder, ten oosten van de Vliet de A13 en daarachter de wijk Ypenburg van de gemeente Den Haag.

Pasgeld-West betreft de strook tussen de spoorlijn aan de westkant en de Lange Kleiweg aan de oostzijde. Deze strook is globaal verdeeld in drie delen: sportpark Elsenburg aan de noordkant (niet opgenomen in dit bestemmingsplan), het te ontwikkelen woongebied tussen het sportpark en de doorgetrokken Laan van het Haantje, en ten zuiden daarvan een doortrekking van de bedrijvenstrook met lintbebouwing langs de Kerstanjewetering en 't Haantje. Ten noordoosten hiervan bevinden zich binnen de Pasgeld-driehoek onder andere het Elsenburgerbos, de TNO-locatie en de ontwikkellocatie Pasgeld-Oost.

Dit plangebied heeft betrekking op de te ontwikkelen delen van Pasgeld-West; het middendeel dat wordt ontwikkeld als woongebied en de ontwikkellocatie voor bedrijvigheid aan de zuidkant. Daarbij wordt een deel van het groengebied rondom de TNO-locatie en het slagenlandschap ten noordoosten daarvan meegenomen. Tot slot is ook de direct omliggende infrastructuur – de spoorlijn, Lange Kleiweg en Laan van het Haantje – in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 1.1: ligging van het plangebied in de omgeving (het plangebied is globaal omkaderd. Bron: Google Maps).

Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in de omgeving. Het plangebied is grofweg te verdelen in drie delen. Het te ontwikkelen woongebied vormt het centrale gedeelte en wordt begrensd door de spoorlijn en Lange Kleiweg aan de west- en oostzijde, het sportcomplex Elsenburg in het noorden en de Laan van het Haantje aan de zuidkant. Een deel van de Lange Kleiweg en spoorlijn is ook in het plangebied meegenomen. Ten oosten van het woongebied is een deel van het groengebied rondom de TNO-locatie onderdeel van het plangebied. Hier wordt de begrenzing gevormd door het Elsenburgerbos aan de noordkant, het Jaagpad en de bestaande lintbebouwing aan de oostzijde en de ontwikkellocatie Pasgeld-Oost in het zuiden. De TNO-locatie zelf maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Tot slot is aan de zuid- en westkant van het plangebied een deel van de bedrijvenstrook opgenomen, direct ten zuiden van de Laan van het Haantje. De begrenzing hiervan is bepaald door de nog te ontwikkelen delen van de bedrijvenstrook, waarbij de bestaande lintbebouwing aan het Haantje buiten het plangebied valt.

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening"

Voorliggend plangebied ligt grotendeels binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening". Het oorspronkelijke bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" is in september 2011 vastgesteld en op 27 november 2013 onherroepelijk geworden. In de jaren daarna zijn een

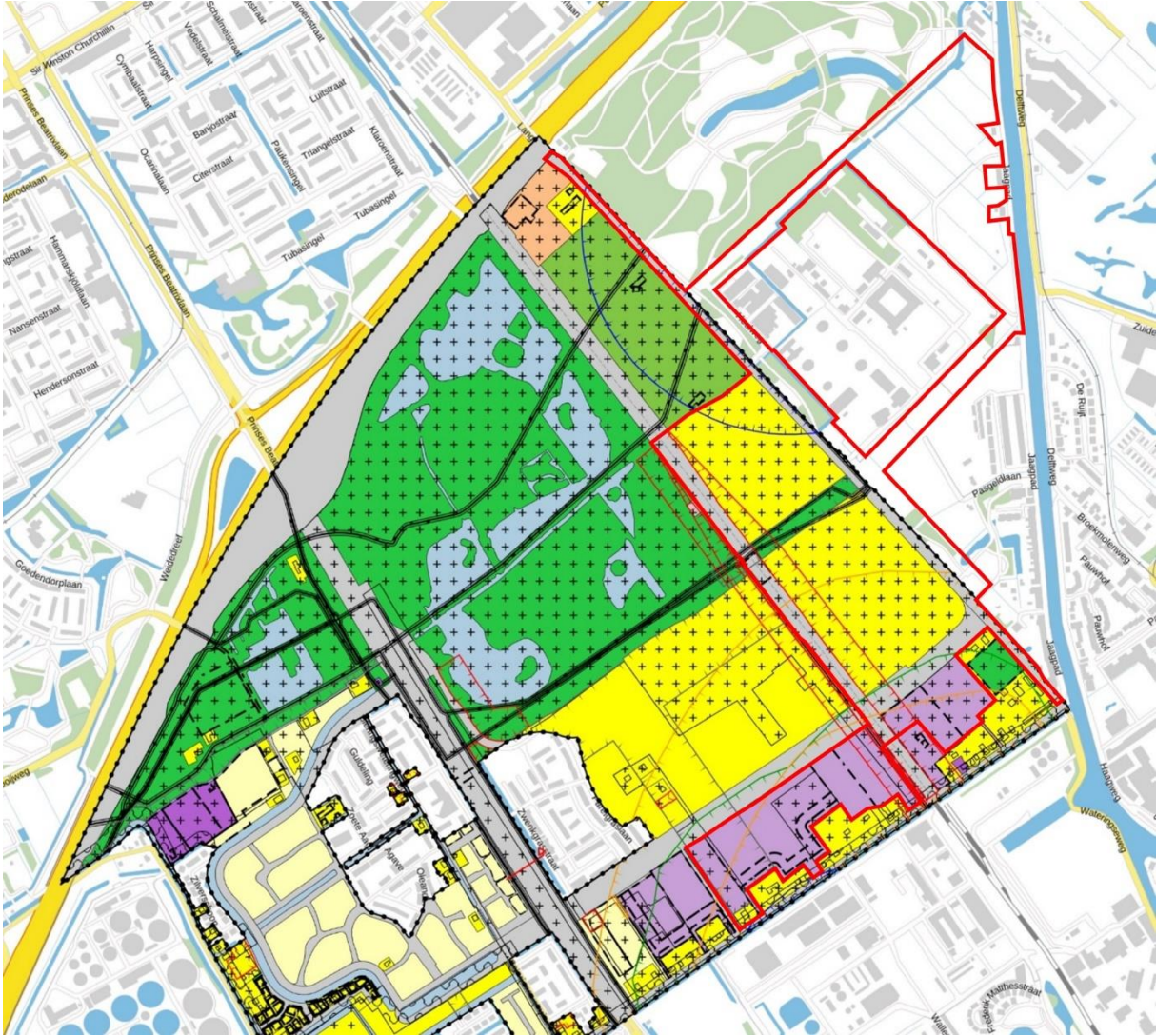
integrale eerste en tweede herziening opgesteld. Het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening" is op 6 maart 2018 vastgesteld en op 23 januari 2019 onherroepelijk geworden.

De gronden kennen in dit vigerende bestemmingsplan verschillende bestemmingen en aanduidingen. Aan een groot deel van het voorliggende plangebied is een uit te werken bestemming toegekend: het betreft twee bestemmingsvlakken 'Wonen – Uit te werken 2' en de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. De voor 'Wonen – Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen (ook in combinatie met een zorgfunctie), maatschappelijke voorzieningen, horeca en een basisschool, met verschillende ondergeschikte en bijbehorende voorzieningen. Gronden aangewezen als 'Bedrijventerrein – Uit te werken' zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.2. In naastgelegen bedrijventerreinbestemmingen is dit uitgewerkt tot bedrijfsactiviteiten maximaal naar aard en omvang gelijk te stellen aan categorie 3.1. Waar aangeduid zijn de gronden binnen de uit te werken bestemming tevens bestemd voor een P+R voorziening en te handhaven woningen. Verder is tussen de uit te werken woonbestemmingen een strook als 'Groen' bestemd. Voor de aanwezige infrastructuur binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Verkeer – 2' en 'Verkeer – Railverkeer' opgenomen.

Daarnaast is aan het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Ter hoogte van de bestemming 'Groen' (en ten westen van de Lange Kleiweg) is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. Dit leidingtracé is later met het wijzigingsplan 'Verlegging aardgastransportleidingen W-514-10 en W-514-01' enigszins verlegd. Ter hoogte van de groenbestemming bevindt zich tevens de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

Verder zijn er binnen het voorliggende plangebied meerdere aanduidingen aanwezig. Gezoned vanuit de bedrijvigheid ten zuiden van het plangebied, zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie 1', 'geluidzone – industrie 2' en 'milieuzone – geurzone' opgenomen. Aan de noordoostkant valt een deel van de 'veiligheidszone – munitie' binnen het plangebied. Verder is de groenbestemming aangeduid als 'overige zone – zoekgebied fietspad', en is binnen de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – tunnel' opgenomen. Het westelijk deel van de uit te werken bedrijventerreinbestemming is aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer – park-and-ride', met daarbinnen op twee plaatsen een 'specifieke vorm van wonen – te handhaven woonfunctie'. Tot slot is evenwijdig aan de spoorlijn nog een 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' aangewezen.

Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (vooriggend plangebied is rood omkaderd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Beheersverordening "Eisenburgerbos-TNO/Pasgeld"

Voor de gronden die in dit bestemmingsplan zijn meegenomen ten oosten van de Lange Kleiweg vigeert de beheersverordening "Eisenburgerbos-TNO/Pasgeld", die op 25 juni 2013 is vastgesteld. Hierin geldt voor alle gronden het besluitvlak 'beheersgebied'. Binnen het 'beheersgebied' mogen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarnaast mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Daarbinnen zijn besluitsubvlakken opgenomen met aanvullende bepalingen. Op de gronden die in dit bestemmingsplan zijn meegenomen, zijn (delen van) de besluitsubvlakken 'Archeologie', 'BC-Contour', 'TNO', 'Agrarisch' en 'Wonen' opgenomen.

Parapluerziening parkeernormering Rijswijk

Hiernaast vigeert ter plaatse van het gehele plangebied een parapluerziening met betrekking tot parkeernormering. Ter plaatse waar een bestemmingsplan ("Sion – 't Haantje, tweede herziening") vigeert betreft dit het paraplubestemmingsplan "Parapluerziening parkeernormering Rijswijk", zoals vastgesteld op 12 juni 2018. Voor de gronden binnen de vigerende beheersverordening ("Eisenburgerbos-TNO/Pasgeld"), is op 11 mei 2021 de "Paraplubeheersverordening parkeernormering Rijswijk" vastgesteld. Beide kennen dezelfde inhoudelijke regeling met betrekking tot parkeren (met een dynamische verwijzing naar de gemeentelijke Nota parkeernormen), die aan de onderliggende bestemmingsplannen c.q. beheersverordeningen is toegevoegd.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader. In het vierde hoofdstuk komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hierbij worden per thema de relevante juridische en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna vervolgens de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). De uitvoerbaarheid van het plan en procedurele aspecten met betrekking tot overleg en inspraak komen in de laatste twee hoofdstukken aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het plan zodat een duidelijk beeld van het totale gebied in de voormalige en toekomstige situatie ontstaat. Na een korte beschrijving van de historie, komen de ruimtelijke en functionele aspecten van de bestaande situatie van het plangebied aan bod. Vervolgens worden de beoogde ontwikkelingen besproken, die het uitgangspunt vormen voor het bestemmingsplan en de planologische afwegingen die daarbij gemaakt zijn. Ten slotte wordt de methodiek van het bestemmingsplan besproken.

2.2 Geschiedenis

RijswijkBuiten (voorheen: Rijswijk-Zuid) beslaat een gebied van 240 hectare en fungeerde tot aan de ingezette transformatie tot woongebied als 'bufferzone' tussen Rijswijk en Delft. Het gebied werd gekenmerkt door glastuinbouw, volkstuinten en weidegronden. Daarnaast waren diverse (tuinders)woningen en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. De ontwikkeling van RijswijkBuiten naar woongebied is neergelegd in het Masterplan Rijswijk-Zuid van november 2009. De ontwikkeling van het eerste plandeel, Sion, is inmiddels grotendeels voltooid. In het tweede plandeel, Parkrijk, is ongeveer de helft van het beoogde aantal woningen gebouwd. Het laatste en nog te ontwikkelen deelgebied is Pasgeld, aan de oostzijde van RijswijkBuiten.

Pasgeld wordt al eeuwen door mensen gebruikt en gevormd. Vanaf de 12^e eeuw is het gebied door boeren steeds systematischer ontgonnen en gebruikt voor de voedselvoorzieningen van omliggende kernen zoals Rijswijk en Delft. In die tijd is het efficiënte strokenlandschap ontstaan dat vandaag de dag nog te zien is, met name in het slagenlandschap. Pasgeld ontwikkelt zich al snel tot meer dan een rustig landbouwgebied. De strategische ligging tussen Den Haag, Delft en Rotterdam is terug te zien in de belangrijke infrastructuur die is ontstaan in en om het gebied, met eerst de Lange Kleiweg en de Vliet en later het spoor en de snelwegen. De goede bereikbaarheid maakte Pasgeld al vroeg een interessante plek voor mensen uit de stad. Er ontwikkelen zich hier een buitenplaats, woningen en bedrijvigheid. In eerste instantie vooral langs de Vliet, maar na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelt het gebied zich snel verder met de huidige TNO-locatie en het bedrijventerrein Heulweg, de vuilstort en de doorontwikkeling van het Elsenburgerbos, nieuwe woningen in en om buurtschap Pasgeld, de volkstuintencomplexen, het sportcomplex en de kassen.

2.3 Bestaande situatie

Het deelgebied Pasgeld bestaat uit verschillende delen en kent een verscheidenheid aan functies. Het fungeert als woon-, werk-, recreatie- en sportgebied en kent zowel cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Afbeeldingen 2.1 en 2.2 tonen de bestaande functies en landschappelijke elementen in Pasgeld.

Het oostelijk deel van Pasgeld bestaat onder meer uit het Elsenburgerbos, volkstuintencomplex Lommerrijck, de bedrijvigheid ter plaatse van de TNO-locatie, een slagenlandschap, buurtpark de Drassige Driehoek rondom de historische watertoren, het buurtschap Pasgeld en de lintbebouwing langs de Vliet. De ontwikkellocatie Pasgeld-Oost bevindt zich op de voormalige agrarische gronden (kassen) tussen de TNO-locatie en de bestaande woningen van het buurtschap.

Dit bestemmingsplan is gericht op het westelijk deel van Pasgeld, tussen de spoorlijn en Lange Kleiweg. Dit betreft voor een groot deel voormalige agrarische gronden; kassen aan de zuidkant en ten noorden daarvan agrarische graslanden met een strokenverkaveling. Binnen de graslanden bevindt zich ook het

complex van tuinvereniging De Schoffel. Aan de zuidzijde van de voormalige agrarische gronden is de Laan van het Haantje vanuit deelgebied Parkrijk doorgetrokken onder de spoorlijn door tot aan de Lange Kleiweg. Ten noorden van de Laan van het Haantje wordt het nieuwe woongebied Pasgeld-West ontwikkeld. Ten zuiden hiervan ligt de ontwikkellocatie voor bedrijvigheid. Deze ontwikkellocaties zijn in de huidige situatie vrijwel geheel onbebouwd en al gedeeltelijk voorbelast. Ten noorden van het ontwikkelgebied ligt het sportpark Elsenburg, met daarachter een evenementenlocatie. In het uiterste zuiden bevinden zich de bestaande lintbebouwing langs de Kerstanjewetering en het Haantje en tuinderij de Volle Grond. Deze bestaande functies zijn geen onderdeel van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Bestaande landschappelijke elementen Pasgeld (Bron: Schetsboek Pasgeld in Potlood, september 2021).



Afbeelding 2.2: Bestaande functies Pasgeld (Bron: Schetsboek Pasgeld in Potlood, september 2021).

2.4 Ontwikkelingen

RijswijkBuiten

Rijswijk-Zuid wordt getransformeerd naar een woon-/werkgebied, “RijswijkBuiten”, met een groenstedelijk woonmilieu. Duurzaamheid is in het ontwerp het leidende principe. In het totale plangebied RijswijkBuiten zijn 4.250 woningen gepland. Voorliggend plangebied is onderdeel van het laatste deelgebied Pasgeld, en heeft betrekking op de ontwikkeling van woongebied Pasgeld-West met maximaal 1.000 woningen.

De ruimtelijke visie (het planconcept) voor RijswijkBuiten kan kernachtig worden neergezet als “laat de stad en het park elkaar omarmen”. De parkenzone neemt in dit concept een centrale plaats in en bepaalt in hoge mate de kwaliteit van het nieuwe stedelijk gebied. De beoogde ‘parkstad’ verkrijgt extra identiteit door historische elementen. Het stedenbouwkundig ontwerp voor RijswijkBuiten gaat uit van het zoveel mogelijk respecteren van bestaande (historische) structuren, zoals bepaalde bebouwingslinten, wegen en waterlopen en bijvoorbeeld het voormalige klooster en buitenplaats Sion.

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

Afbeelding 2.3 toont de structurenkaart van het ontwerp van RijswijkBuiten. Een uitgebreidere beschrijving van het plan voor RijswijkBuiten is opgenomen in het Masterplan Rijswijk-Zuid en het bestemmingsplan “Sion – 't Haantje”.



Afbeelding 2.3: Structuurenkaart van RijswijkBuiten (De opzet voor Parkrijk is in de tussentijd enigszins gewijzigd).

Pasgeld

Pasgeld is het meest oostelijke te ontwikkelen deelgebied van RijswijkBuiten. Gezien de veelzijdigheid van het gebied en de verschillende opgaven, wil de gemeente Rijswijk afgewogen keuzes maken door het gebied integraal te bekijken. Om tot een gedragen plan te komen waarin de balans goed is afgewogen, is de gemeente gestart met een participatieproces onder de noemer Schetsboek Pasgeld. Tijdens dit proces is samen met inwoners, belangenverenigingen en ontwikkelaars gewerkt aan een integrale visie voor Pasgeld. Het resultaat van dit traject is het Schetsboek in Potlood. Dit beschrijft de opgaven en uitgangspunten en biedt een verslag van het participatieproces. Daarnaast zijn mogelijke ontwerpvarianten voor de hoofdstructuur (groen-blaue raamwerk) voor het hele gebied opgenomen. Die geeft aan waar in Pasgeld ruimte is voor wonen, verkeer, groen, water, cultuurhistorie, economie en duurzaamheid. Tot slot gaat het Schetsboek in op varianten voor de verschillende deelgebieden, in het bijzonder Pasgeld-West en Pasgeld-Oost.

De ontwikkelrichting voor Pasgeld is in het Schetsboek als volgt geschetst. Pasgeld neemt binnen de verdere ontwikkeling van Rijswijk een belangrijke positie in, als groen uitloopgebied voor bestaande en nieuwe woon- en werkgebieden, als schakel in de Parkenzone en als laatste fase van RijswijkBuiten. In Pasgeld komen de volgende opgaven samen:

- Het afronden van de ontwikkeling van RijswijkBuiten door het realiseren van maximaal 1.200 woningen in Pasgeld-West en Pasgeld-Oost in een onderscheidend groenstedelijk woonmilieu, met bijbehorende voorzieningen (in ieder geval een basisschool, kinderopvang en ruimte voor zorgvoorziening).
- Het verbeteren van de kwaliteit en samenhang van het aanwezige groen en water en geven van een impuls aan de biodiversiteit.
- Het vergroten van de recreatieve waarde van het gebied voor bestaande en nieuwe bewoners in en om Pasgeld, door het verder verhogen van de kwaliteit en toegankelijkheid van het groen.
- Het ruimte bieden aan nieuwe bedrijven aan de zuidzijde van de Laan van het Haantje. Daarnaast wordt er voorgesorteerd op een mogelijk toekomstige transformatie van de locatie van TNO, naar een werk- en/of woongebied, waarbij het waardevolle groen ook toegankelijk kan worden.

- Het verder verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied voor wandelaars, fietsers en openbaar vervoer en het beperken van de overlast van autoverkeer. Daarbij wordt ook ruimte gelaten voor een mogelijk toekomstig station voor de Citysprinter.

Deze ontwikkelrichting en de beoogde structuren voor Pasgeld hebben geleid tot een hoofdplanstructuur, zoals te zien in afbeelding 2.4. Hierop zijn duidelijk het groen-blauwe raamwerk en de ontsluitingsstructuur zichtbaar, die de verschillende deelgebieden onderscheiden en verbinden. De invulling van de te ontwikkelen delen – met name Pasgeld-West en Pasgeld-Oost – wordt nog nader uitgewerkt.



Afbeelding 2.4: Hoofdplanstructuur Pasgeld (augustus 2021).

Op 12 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Rijswijk ingestemd met het Schetsboek Pasgeld in Potlood en de hoofdplanstructuur Pasgeld. Daarbij heeft de gemeenteraad besloten voor Pasgeld-West de ontwikkeling van maximaal 1.000 woningen mogelijk te maken. Voor Pasgeld-Oost is de raad akkoord gegaan met de realisatie van 100-110 woningen. Naar aanleiding van dit raadsbesluit is de verdere uitwerking van de plannen voortgezet, voor Pasgeld-West resulterend in dit bestemmingsplan.

Pasgeld-West

Binnen het groen-blauwe raamwerk van Pasgeld liggen, aan weerszijden van de Lange Kleiweg, twee belangrijke ontwikkelgebieden voor de komende jaren; Pasgeld-West en Pasgeld-Oost. Pasgeld-West heeft al een bestemming als woon- en werkgebied en ligt tussen het spoor en de Lange Kleiweg in. Hier wordt, in de vorm van compacte natuurinclusieve buurtschappen, ruimte gezocht voor circa 1.000 woningen, een school en enkele bedrijven. De Parkloper en de Laan van het Haantje doorsnijden dit gebied en verdelen Pasgeld-West feitelijk op in drie deelgebieden. Ieder deelgebied krijgt een eigen invulling, omarmd door stevig groen.

Schetsboek Pasgeld

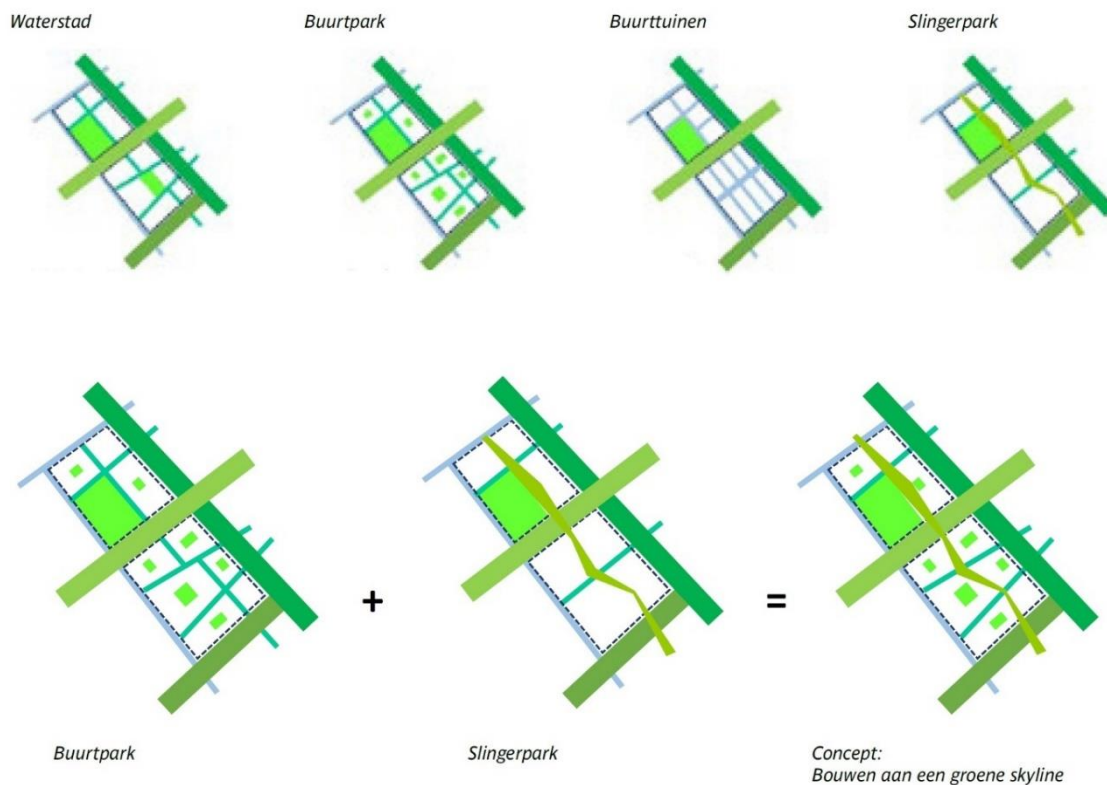
Op basis van het participatietraject wordt voor Pasgeld-West ingezet op groene kamers met compacte, autovrije buurtschappen. Tuinvereniging De Schoffel blijft grotendeels gehandhaafd, wordt overdag openbaar toegankelijk en ingepast. Samen met de Lange Kleiweg, Parkloper, Laan van het Haantje en spoorlijn vormen dit de stevige groene kaders en de groene skyline voor het gebied. Binnen deze

groene kamers komen compacte en kleinstedelijke buurtschappen (zogenaamde 'living plots'). De auto blijft zo veel mogelijk aan de randen, zodat binnen de buurtschappen wandelen, spelen en verblijven alle ruimte krijgt. Voorzieningen liggen in de buurt, en wat betreft openbaar vervoer wordt onder meer nagedacht over een mogelijke nieuwe halte voor de Citysprinter in RijswijkBuiten. Van belang is dat aansluiting wordt gezocht bij de maat, schaal en korrel van het bestaande buurtschap. Dat betekent een afwisseling van grondgebonden stadswoningen met eigen of collectieve buitenruimte en compacte appartementenblokken.

Hierbinnen is ook een nieuwe basisschool voorzien, waarvoor de exacte locatie nog wordt bepaald. Qua programma zal deze vergelijkbaar zijn met IKCM Parkrijk. Daar is sprake van 8 klassen en een sportzaal. Verder is er een buitenschoolse opvang (BSO) met 2 BSO-ruimtes en 4 opvanggroepen.

Pasgeld-West bestaat uit een afwisseling van autovrije straatjes, gemeenschappelijke buurttuinen en waterlopen met natuurlijke oevers. Groen en water komen tot in de haarvaten van de woonbuurten. De buurtschappen worden natuurinclusief door veelkleurig en natuurlijk ingericht openbaar groen en natuurvriendelijke oevers, maar ook door woningen met groene daken, natuurlijke tuinen en balkons en nest- en schuilmogelijkheden in de bebouwing.

Ten zuiden van de doorgetrokken Laan van het Haantje komt ruimte voor een aantal bedrijven. In het vigerende bestemmingsplan wordt hier al ruimte voor geboden en dit sluit aan bij de zonering van Parkrijk. De plek ligt binnen de milieucontour van DSM en nieuwe woningen zijn hier niet mogelijk. De exacte invulling moet nog nader worden uitgewerkt, maar gezien de prominente positie langs de Laan van het Haantje en de nabijheid van de bestaande woningen langs 't Haantje ligt het voor de hand om hier in te zetten op bedrijven met een representatieve uitstraling. Voorwaarde is een hoogwaardige architectuur en groene/natuurlijke terreininrichting.



Afbeelding 2.5: Planvarianten Pasgeld-West (bron: Schetsboek Pasgeld in Potlood, september 2021).

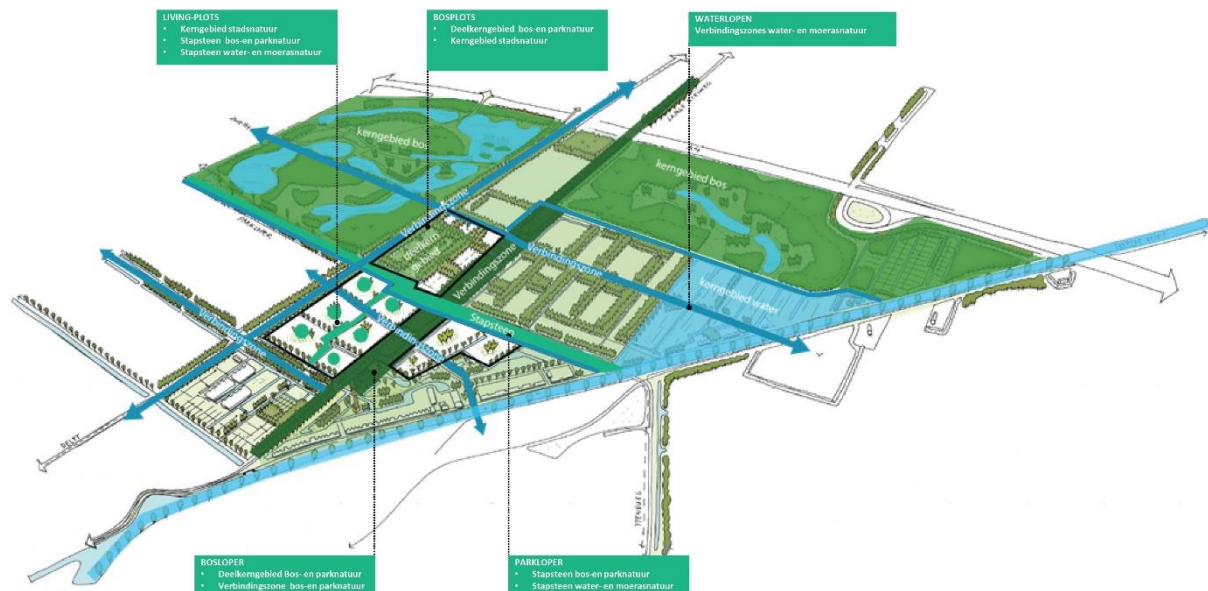
Voor Pasgeld-West zijn in het traject Schetsboek Pasgeld verschillende planvarianten onderzocht (zie afbeelding 2.5). In alle varianten liggen de stevige groene randen en de plek van De Schoffel vast en wordt uitgegaan van circa 950 woningen en een nieuwe school. Er is gevarieerd met de opzet en invulling van groen en water. Uiteindelijk is vanuit de participatie een duidelijke voorkeur gekomen voor twee varianten; 'buurtparken' en 'slingerpark'. Als voorkeursmodel is een combinatie voorgesteld, waarbij ingezet wordt op kleinschalig en collectief groen dicht bij woningen (buurtparken) en een stevige groene verbinding dwars door het gebied (slingerpark). Dit slingerpark vormt een groene

wandelverbinding en verbindt Pasgeld-West met Kerstanje en de Zweth. Ook is hier ruimte voor een gemeenschappelijke ontmoetingsplek en het opvangen en vasthouden van regenwater. Vanuit Pasgeld-Oost en de Drassige Driehoek lopen bestaande wandelroutes en water- en groenstructuren over de Lange Kleiweg door het gebied in, zoals de Pasgeldlaan. Deze verknopen de beide zijden van de Lange Kleiweg met elkaar en maken er een meer samenhangend gebied van. Tussen deze groene en blauwe lijnen kunnen de 'living plots' goed worden ingepast. In de verdere uitwerking zal dit nader in beeld worden gebracht. Dan wordt ook gekeken naar de beste plek om de school en sporthal in te passen.

Stedenbouwkundig plan Pasgeld-West

De uitgangspunten en ontwerpvarianten uit het Schetsboek zijn nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en programmastudie voor Pasgeld-West. Binnen de (groen-blauwe) structuren van de hoofdplanstructuur, is hierin met name aan de woonvelden een verdere invulling gegeven. Hoewel momenteel nog in ontwikkeling, zijn de grote lijnen hierin al wel duidelijk.

Afbeelding 2.6 toont een globale 3D-impressie van de stedenbouwkundige opzet van Pasgeld-West. Daarop zijn de hoofdplanstructuur en het ruimtegebruik van het gebied zichtbaar. Het nieuwe woongebied van Pasgeld-West bestaat globaal uit twee delen. Beide delen kennen een duidelijke eigen identiteit en worden gescheiden door de Parkloper die in oost-westelijke richting door het gebied loopt. Ten noorden van de Parkloper bevinden zich de zogenoemde 'bosplots', gesitueerd rondom De Schoffel. In het zuidelijk deel, tussen de Parkloper en de Laan van het Haantje, zijn de zogeheten 'livingplots' voorzien. In totaal is het woongebied hiermee opgedeeld in zes 'bosplots' en zes 'livingplots'.



Afbeelding 2.6: Hoofdstructuur stedenbouwkundig plan Pasgeld-West (bron: KuiperCompagnons, september 2022).

Binnen de 6 bosplots en livingplots wordt een gevarieerd programma van verschillende typen woningen gerealiseerd. In totaal maakt dit bestemmingsplan maximaal 1.000 woningen in het hele gebied mogelijk. In de actuele stedenbouwkundige opzet zijn circa 925 woningen ingetekend. De exacte aantallen (per woningtype) variëren nog, het definitieve programma wordt nader uitgewerkt. Dit hangt onder meer samen met de beoogde fasering van de ontwikkeling en de te realiseren parkeeroplossing.

In ieder geval bestaat het programma voor een deel uit grondgebonden woningen en voor een deel uit appartementen. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd in verschillende (beuk)maten, variërend van een XS- tot een XL-variant. Het gaat om zowel rij-, geschakelde als benedenbovenwoningen. Ook wordt een deel van de woningen als dekwoning uitgevoerd. Ook de appartementen verschillen in omvang. Deze variëren van studio's en sociale appartementen tot 4-kamerappartementen.

Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor een school (inclusief kinderopvang) en sporthal in het gebied. De precieze plot waar de school en sporthal worden ingepast moet nog worden bepaald, in samenhang met de definitieve stedenbouwkundige verkaveling.

Afbeelding 2.7 toont een proefverkaveling met daarin indicatief het programma ingetekend. Dit betreft het actuele stedenbouwkundige ontwerp, dat nog nader wordt uitgewerkt.



Afbeelding 2.7: Proefverkaveling en indicatief programma (bron: KuiperCompagnons, september 2022).

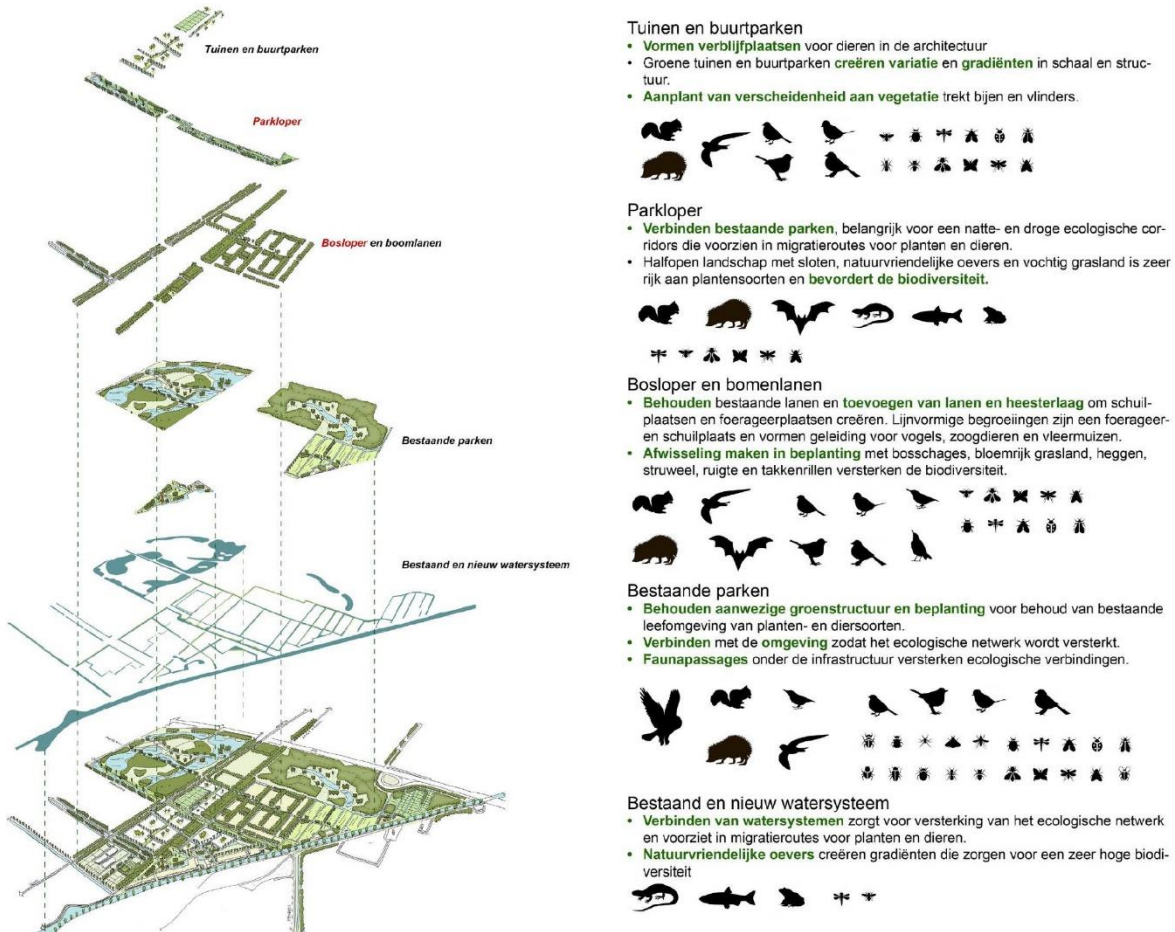
In het noordelijk deel van Pasgeld-West, zijn ten noorden en oosten van tuinvereniging De Schoffel 6 bosplots ingetekend. Het uitgangspunt voor deze plots is dat hier nadrukkelijk het wonen te gast is in het landschap. Dat wil zeggen, de nieuwe woningen worden afgestemd en aangepast op de natuurlijke en landschappelijke waarden in dit gebied. Gezien de relatief compacte ruimte in de stroken langs De Schoffel, wordt in dit plandeel met name ingezet op appartementen. De woningen worden gesitueerd rondom compacte gezamenlijke binnenplaatsen, en omzoomd door groen.

Het zuidelijke gedeelte van Pasgeld-West is opgebouwd uit een zestal livingplots. Het ontwerp voor dit gebied volgt het principe dat hier het landschap te gast is in de stad. Zo wordt het landschap het gebied 'ingetrokken' door de groene slinger die in noord-zuidelijke richting tussen de woonplots meandert, en de wat statigere Pasgeldlaan die daar haaks op staat. De groene slinger fungeert tegelijk als groene buurttuin, waar eveneens ruimte is voor wateropvang. De livingplots zijn opgezet rondom gezamenlijke binnenplaatsen. De auto komt tot aan de randen, het binnengebied kent geen doorgaand verkeer en is het domein van fietsers en voetgangers. De 'livingplots' kennen elk een mix van verschillende typen woningen, en vormt als het ware kleine 'mini-gemeenschappen'. Ten opzichte van de bosplots ligt hier wat meer de nadruk op grondgebonden woningen.

De woonplots krijgen een plaats tussen en naast de groen-blauwe hoofdstructuur in het gebied: de Parkloper en Bosloper, de groene slinger, de Pasgeldlaan en de spoorlaan. Samen vormen deze een robuust netwerk van groengebieden, verbonden onderling maar ook met omliggende gebieden zoals het Wilhelminapark, de Zwethzone en het Elsenburgerbos. De Parkloper vormt de grens tussen het noordelijk en zuidelijk woongebied, en vervult een ecologische en recreatieve functie als oost-westelijke verbindingzone. De Bosloper loopt direct ten oosten van de woonvelden, en kent ook een recreatiefunctie met speel- en ontmoetingsplekken (strategisch tussen Pasgeld-West en -Oost). De groene slinger vormt een verbinding vanuit de Kerstanjewetering in het zuiden, tussen de woonplots

door tot aan de Zweth aan de noordkant. De spoorlaan en Pasgeldlaan vormen rechtere en statigere lanen vergezeld van bomenrijen.

De groene dooradering van het stedenbouwkundig plan kent verschillende functies. Zo zorgen de onderling verbonden groengebieden, samen met het stimuleren van verschillende iconsoorten, voor verbetering van de biodiversiteit en een beter functionerend ecosysteem (zie afbeelding 2.8). Maar ook zorgt het voor samenhang en verbinding tussen de verschillende woonplots, met name als routes voor langzaam verkeer en aantrekkelijke verblijfruimtes. Verder biedt het ruimte voor recreatie, zoals spelen en ontmoetingsplekken in de lopers en een groene buurttuin in de slinger. Zo wordt in het gebied een aantrekkelijk en uniek woonmilieu gecreëerd: wonen in de directe nabijheid van de stad, maar dooraderd en omringd door groen tot aan de voordeur.



Afbeelding 2.8: Groene structuren: natuurinclusief Pasgeld (bron: KuiperCompagnons, september 2022).

2.5 Planmethodiek

De planmethodiek van dit bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd. Het plan is opgesteld conform het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Rijswijk.

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld

worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan gelden de enkelbestemmingen ‘Bedrijventerrein’, ‘Groen’, ‘Recreatie’, ‘Verkeer – 2’, ‘Verkeer – Railverkeer’, ‘Wonen – 1’, ‘Woongebied’ en ‘Water’. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Gas’, ‘Leiding – Riool’, ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Hieronder volgt een nadere beschrijving van deze bestemmingen.

Bedrijventerrein

De bestemming ‘Bedrijventerrein’ is opgenomen voor de ontwikkellocatie voor bedrijvigheid ten zuiden van de Laan van het Haantje. Op deze gronden gold gedeeltelijk nog een uit te werken bestemming, voor de percelen ten oosten en westen van de spoorlijn. De (nog niet ontwikkelde) gronden in het westelijk deel van de bedrijvenstrook kennen al een bedrijventerreinbestemming. De nieuwe bestemmingsregeling is afgestemd op de al uitgewerkte bestemmingen in de bedrijvenstrook aan de westkant. Dat betekent dat de gronden bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1. Hierin is met behulp van functieaanduidingen een inwaartse zonerings aangebracht, ten opzichte van bestaande en toekomstige woningen. Op die manier vormt het bedrijventerrein geen belemmering voor de woningen. Dit houdt in dat binnen een zone van 10 meter uit de woonbestemming uitsluitend bedrijven tot en met categorie 1 zijn toegestaan, in de zone van 10 tot 30 meter bedrijven tot en met categorie 2, en in de zone van 30 meter en verder bedrijven tot en met categorie 3.1. Daarbij is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van bedrijvigheid uit categorie 3.2, mits naar aard en omvang gelijk te stellen aan categorie 3.1.

Groen

De bestemming ‘Groen’ is opgenomen voor de belangrijkste groenstructuren binnen het plangebied. Dit betreft onder meer de groenstroken rondom de TNO-locatie en het slagenlandschap ten oosten daarvan. Deze gronden zijn meegenomen om de groen-blauwe hoofdstructuur te borgen, en als locatie voor het realiseren van waterberging.

Recreatie

De bestemming ‘Recreatie’ is opgenomen ten behoeve van de gronden van tuinvereniging De Schoffel. Hier is een volkstuinencomplex toegestaan, met verschillende bijbehorende voorzieningen. Er zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van de tuinen, zoals plantenkassen en bergingen.

Verkeer – 2

De bestaande hoofdwegen die in het plangebied zijn meegenomen, een deel van de Lange Kleiweg en de Laan van het Haantje, zijn bestemd als ‘Verkeer – 2’. De regeling voor deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Van de Lange Kleiweg is alleen het noordelijk deel

als 'Verkeer – 2' bestemd. Omdat de weg ter hoogte van het woongebied een minder doorgaand karakter zal krijgen is deze hier binnen de bestemming 'Woongebied' opgenomen.

Verkeer – Railverkeer

Het gedeelte van de spoorlijn ten westen van het woongebied, is met de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' in dit bestemmingsplan opgenomen. De vigerende bestemmingsregeling is hier voortgezet. De gronden zijn bestemd voor spoorwegen en bijbehorende en ondergeschikte voorzieningen. Ten behoeve van een mogelijke toekomstige halte voor de Citysprinter is voor een zone binnen de bestemming (en de bestemming 'Woongebied') een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Wonen – 1

Voor een bestaand woonperceel aan het Haantje aan de zuidkant van het plangebied is de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen. Daarmee is de begrenzing van de bestemming afgestemd op de feitelijke grenzen van het woonperceel. De bestemmingsregeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Woongebied

Ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied, is de enkelbestemming 'Woongebied' opgenomen. Daarmee is aangesloten bij de bestemmingsystematiek zoals die ook in grote delen van deelgebieden Sion en 't Haantje is gehanteerd. Hier zijn de verschillende woonbuurten grotendeels voorzien van een woongebiedbestemming, waarbij alleen de belangrijkste verkeers-, groen- en waterstructuren apart zijn bestemd. Aansluitend bij het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" zijn binnen de bestemming 'Woongebied' gronden bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met een zorgfunctie), aan huis gebonden beroepen en verschillende daaraan ondergeschikte en daarbij behorende voorzieningen. Ook zijn een school voor basisonderwijs, een kinderopvang en een sporthal toegestaan. Voor een zone aan de westkant grenzend aan de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' is een wijzigingsgebied aangeduid, om in de toekomst een station voor de Citysprinter mogelijk te maken.

Het deel van de Lange Kleiweg ter hoogte en ten zuiden van het woongebied is ook in deze bestemming meegenomen. Deze weg krijgt in de toekomstige situatie een minder doorgaand karakter en wordt meer onderdeel van het woongebied. Een definitieve beslissing over de inrichting van de weg is nog niet genomen en is nog onderwerp van nader onderzoek.

De bestemming biedt de nodige flexibiliteit, waarbij de exacte positionering van de nieuwe woningen niet middels bouwvlakken is vastgelegd. Wel zijn voor hoofdgebouwen en erfbebouwing verschillende bouwregels gesteld, in lijn met het vigerende bestemmingsplan. Er is onder meer bepaald dat in voorliggend plangebied het maximaal aantal woningen 1.000 bedraagt. Ook zijn maximale bouwhoogtes opgenomen, afhankelijk van het type woning.

Daarnaast zijn enkele regels opgenomen met betrekking tot gebruik van de gronden dat wel en niet is toegestaan. Verder zijn bepalingen opgenomen over inwoning, aan huis gebonden beroepen en risicovolle en gevoelige functies, waarmee is aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

Leiding – Gas, Leiding – Riool, Leiding – Hoogspanning

De dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Leiding – Riool' en 'Leiding – Hoogspanning' zijn rechtstreeks overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor respectievelijk een ondergrondse aardgastransportleiding, rioolleiding en hoogspanningsleiding. Deze regelingen dienen ter (planologische) bescherming van deze leidingen. Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de leidingfuncties dit gedogen en/of dit geen onveilige situaties met zich meebrengt. Ter bescherming van ondergrondse leidingen is een stelsel opgenomen met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van

werkzaamheden. Het tracé van de gasleiding ten zuiden van De Schoffel is sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan gewijzigd. Dit is vastgelegd in het wijzigingsplan 'Verlegging aardgastransportleidingen W-514-10 en W-514-01'. Voor de ligging van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is dan ook aangesloten bij dit wijzigingsplan.

Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, voor de delen van het plangebied die nog niet vrijgegeven zijn. In paragraaf 4.10.2 wordt hier nader op ingegaan. Deze dubbelbestemming dient voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen voor zones evenwijdig aan de Kerstanjewetering aan de zuidkant en de Vliet in het noordoosten. Deze dubbelbestemming is onverminderd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan c.q. de beheersverordening, de begrenzing komt overeen met de legger van het hoogheemraadschap. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering, -berging en -huishouding met daarbij behorende voorzieningen. Het bouwen van bouwwerken hierbinnen is alleen toegestaan wanneer geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de belangen van de waterkering en -huishouding, en met een vergunning van de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent nutsvoorzieningen, waterdicht en waterveilig bouwen. Tevens is een regeling opgenomen die erop ziet dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de in de regels opgenomen parkeernormen. Daarnaast is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot waterberging opgenomen. De uitkomsten uit de analyse van de waterhuishouding en wateropgave zoals beschreven in paragraaf 4.8.2 zijn met deze regeling gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Ook zijn hier de milieugerelateerde gebiedsaanduidingen met betrekking tot de bedrijvigheid ten zuiden van het plangebied uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie 2' is de bouw van geluidsgevoelige objecten niet toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie 1' alleen indien wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Verder zijn binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' sterk geurgevoelige functies uitgesloten.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Ook is hier een regeling opgenomen ten aanzien van de waterbergingsopgave.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene

afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Zo is er een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Daarnaast is hier een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied', ten behoeve van een halteplaats voor de Citysprinter (met aanverwante voorzieningen).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd, bijvoorbeeld mits de afwijking van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot. Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 12 van de regels.

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

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde

Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI. Wel draagt de beoogde ontwikkeling van een nieuw woongebied, in een zorgvuldig en groen ingerichte omgeving in algemene zin bij aan de kwaliteit van leven in stad en dorp. Daarbij is de inrichting van het gebied integraal vormgegeven en gebaseerd op de bestaande karakteristieken van het gebied. Er worden daarin verschillende functies gecombineerd, waaronder wonen, werken, recreatie en landschappelijke en ecologische waarden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan dienen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking gezamenlijk te worden beschouwd. In dit bestemmingsplan worden in totaal maximaal 1.000 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. De voorliggende ontwikkeling wordt gezien de omvang dan ook aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor een ladderonderbouwing benodigd is.

Behoefte

Voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van uitbreidingslocatie RijswijkBuiten (deelgebied Pasgeld), dat wordt ontwikkeld tot woongebied. Voor Pasgeld-West is in het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" al een uit te werken woonbestemming opgenomen. Op deze gronden geldt, samen met enkele delen van deelgebied 't Haantje (Parkrijk), de bestemming 'Wonen – Uit te werken 2'. Deze bestemming maakt (na uitwerking) de realisatie van 1.525 woningen mogelijk. Hieraan is in delen van 't Haantje voor een deel al invulling gegeven. Het uitwerkingsplan "'t Haantje Noord" maakt de realisatie van maximaal 100 woningen mogelijk, uitwerkingsplan "'t Haantje Midden" voorziet in minimaal 650 en maximaal 850 woningen. Daarmee blijven van de woningaantallen uit het moederplan ("Sion – 't Haantje, tweede herziening") minimaal nog 575 woningen over. Van de woningen in 't Haantje is inmiddels duidelijk geworden dat de circa 200 extra woningen die weliswaar mogelijk gemaakt zijn hier niet gerealiseerd zullen worden. Door het 'resterende' woningaantal hiermee op te plussen, kunnen op grond van het vigerende bestemmingsplan in Pasgeld ieder geval 775 woningen worden gerealiseerd.

In aanvulling hierop, is met de provincie Zuid-Holland afgestemd over het toevoegen van extra wooneenheden aan het gebied. Door de provincie is verzocht om de woningaantallen binnen het ontwikkelgebied te verhogen, gezien de grote vraag naar (met name betaalbare) woningen. De toevoeging van nog eens 225 woningen, waarmee het woningaantal voor Pasgeld-West op maximaal 1.000 komt, is zodoende met de provincie afgestemd.

De onderbouwing voor deze uitbreiding wordt gevormd door de grote woningbehoefte die er in de regio bestaat. In juni 2019 is de Woondeal voor de zuidelijke Randstad ondertekend. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten in de regio trekken samen op om (onder andere) de woningbouwproductie te versnellen. In de periode tot 2025 moeten er 100.000 woningen extra bijkomen, oplopend tot 230.000 in 2040. Het Rijk ondersteunt de opgave met geld voor pilots en mankracht. Bovenop 12 ontwikkellocaties die hiertoe zijn aangewezen, hebben Rijk en regio nog eens 6 projecten geselecteerd waar versneld kan worden gebouwd. RijswijkBuiten is hier één van. Het voorliggende plangebied bevindt zich op deze regionaal afgestemde ontwikkellocatie.

In Zuid-Holland moeten er tot 2030 circa 220.000 woningen worden bij gebouwd. De verwachting is dat dan vraag en aanbod in balans zijn. De kwantitatieve behoefte aan woningen in Zuid-Holland wordt bepaald aan de hand van de 'Zuid-Hollandse woningbehoefteraming' (WBR). In de WBR wordt per regio inzichtelijk gemaakt wat de groei van de woningbehoefte per periode is. In juni 2021 heeft de provincie Zuid-Holland de actuele Woningbehoefteraming 2021 vastgesteld. Daarin is per regio en per periode onderzocht hoeveel extra woningen er in de provincie nodig zijn om in de verwachte vraag tot 2030 te kunnen voorzien. Ten opzichte van de cijfers uit 2019 bleek dit nog eens beduidend meer te zijn. Voor de hele provincie is de toegestane woningvoorraadgroei bepaald op 221.800 tot en met 2030. Daarvan zijn 80.900 woningen toebedeeld aan de regio Haaglanden, waartoe Rijswijk behoort. Van dit aantal zijn 40.350 woningen voorzien voor de periode tot en met 2025. Met een overcapaciteit van 130% betekent het een maximale plancapaciteit van 105.170 woningen t/m 2030.

Met het 'Tussenakkoord Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – de eerste stap 2021-2030' heeft de regio Haaglanden een woningbouwprogramma van circa 75.000 woningen voor de periode 2021-2030 bepaald, en met de provincie afgestemd. Voor Rijswijk is een groei voorzien van 26.670 woningen in 2019 tot circa 32.400 in 2030. De woningen in de voorliggende ontwikkeling zijn hier onderdeel van, en passen zodoende binnen het regionale en gemeentelijke woningprogramma.

Met de actualisatie van de Woonvisie uit 2021 speelt de gemeente Rijswijk in op deze grote regionale behoefte en krapte op de woningmarkt. Daartoe wordt ingezet op een forse woningbouwproductie in de aankomende jaren. Hiervoor zijn RijswijkBuiten en deelgebied Pasgeld specifiek aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Daarmee is het plangebied een van de locaties om te kunnen voorzien in de forse uitbreiding van de woningvoorraad die de gemeente zichzelf ten doel heeft gesteld.

Met de voorgenomen ontwikkeling van maximaal 1.000 nieuwe woningen wordt invulling gegeven aan de uitbreidingslocatie Pasgeld-West. Daarmee levert de ontwikkeling een bijdrage aan de beoogde forse uitbreiding van de woningvoorraad in Rijswijk – als onderdeel van de 40.325 te realiseren woningen in de regio tot en met 2025. Met de realisatie van verschillende typen woningen wordt ook in kwalitatief opzicht aangesloten bij de vraag van de beoogde doelgroepen, zoals beschreven in de gemeentelijke Woonvisie. Hierop wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan.

Locatie

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Rijswijk, en maakt onderdeel uit van het ontwikkelgebied RijswijkBuiten. Het wordt ingeklemd door het in ontwikkeling zijnde deelgebied 't Haantje van RijswijkBuiten aan de westkant, de bebouwing langs de Vliet en de buurt Vrijenban aan de oostzijde en het bebouwd gebied van Delft in het zuiden. De nieuwe stedelijke ontwikkeling vindt zodoende plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling van Pasgeld wordt invulling gegeven aan de laatste fase van uitbreidingslocatie RijswijkBuiten. Er vindt verdichting plaats op de aangewezen ontwikkellocaties voor woningbouw – binnen een groen-blauw raamwerk en waarbij de bestaande groengebieden elders in Pasgeld behouden blijven. De locatiekeuze hoeft om deze reden niet verder onderbouwd te worden.

Conclusie

Uit bovenstaande afweging blijkt dat het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, en

past binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid. De locatiekeuze behoeft geen nadere onderbouwing, het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Oorspronkelijk op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is; de laatste herziening is op 2 december 2022 geconsolideerd in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

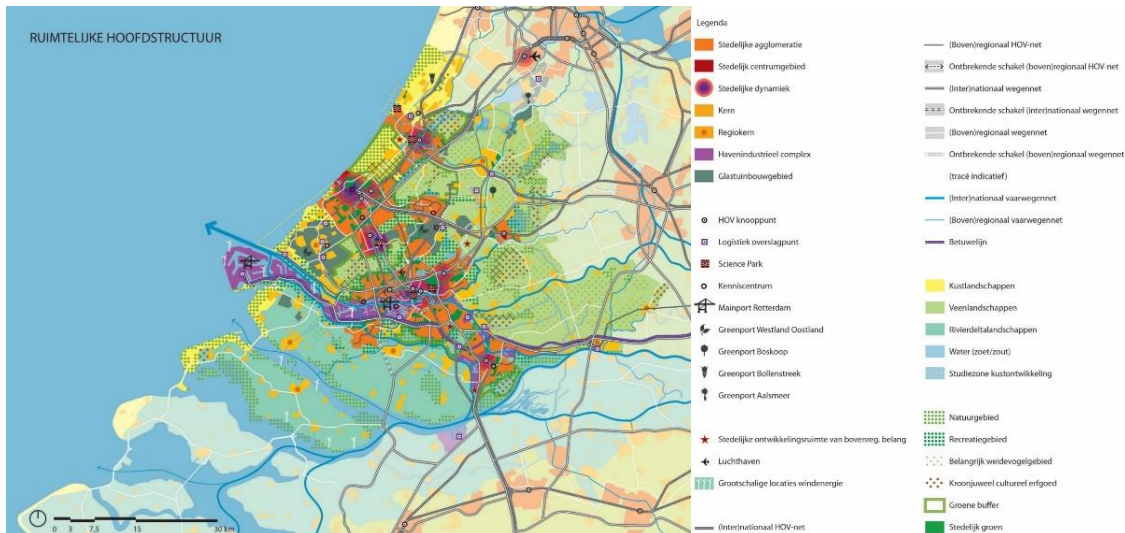
Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale **vernieuwingsambities**:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 **beleidsdoelen**, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in **beleidskeuzes**.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De essentie en samenhang van de verschillende ruimtelijke keuzes uit de omgevingsvisie, is gevat in de **ruimtelijke hoofdstructuur**. Opgebouwd uit verschillende kaartbeelden, vormt de ruimtelijke hoofdstructuur een integraal kaartbeeld dat inzichtelijk maakt hoe de strategische beleidskeuzes van de provincie ruimtelijk samenkomen. Afbeelding 3.1 geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland weer.



Afbeelding 3.1: Omgevingsvisie Zuid-Holland – ruimtelijke hoofdstructuur.

Uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving

Bij het vormgeven en uitvoeren van de ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar het **verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit**;
- Gebruik van een **kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen**, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft;
- Handvatten voor **passende ruimtelijke ontwikkeling**, om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.

De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit

van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

In dit kader maakt de provincie onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Doorwerking in het plangebied

Het voorliggende plangebied valt niet binnen een van de gebiedsprofielen. Wel is het aangeduid op twee van de kwaliteitskaarten.

In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex - Jonge zeelei'. Ontwikkelingen hierbinnen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van zoet-zoutovergangen of specifieke dynamische natuurlijke processen, die door de voorgenomen ontwikkeling worden aangetast.

In de laag van de stedelijk occupatie ligt het plangebied binnen de aanduiding 'Steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Daarnaast valt een kleine strook aan de noordzijde van het plangebied binnen de aanduiding 'stedelijke groen- en waterstructuur'. Richtpunt hierbij is:

- ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.

De beoogde ontwikkeling van Pasgeld-West vormt een verdere invulling van de uitbreidingswijk RijswijkBuiten, in lijn met het daarvoor opgestelde masterplan. In vervolg daarop is met het Schetsboek Pasgeld een integrale visie voor Pasgeld opgesteld, waarin op basis van de bestaande karakteristieken van het gebied opgaven, uitgangspunten en ontwerpvarianten zijn geschetst. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking van de hoofdplanstructuur en het stedenbouwkundig plan. De ontwikkeling sluit aan bij het bestaande stadsgebied van Rijswijk aan de noordkant en Delft aan de zuidkant, en aan de westkant deelgebieden Sion en 't Haantje als eerdere fasen van RijswijkBuiten. Door een hoofdstructuur met groen-blauw raamwerk en behoud van de groengebieden in het noorden van Pasgeld, wordt gezorgd voor een goede overgangskwaliteit. Dit groen-blauwe raamwerk omkadert de ontwikkelgebieden en infrastructuur en verbindt groengebieden met elkaar en met de omgeving. Zodoende wordt de stedelijke groen- en waterstructuur in het gebied versterkt. Door concentratie van de ontwikkelgebieden aan de zuidkant, blijft de groen- en waterstructuur aan de noordkant van Pasgeld zoals aangeduid op de kwaliteitskaart behouden.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de beleving ligt het plangebied niet binnen een aanduiding.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Sindsdien zijn verschillende (partiële) herzieningen doorgevoerd. De meest recente herziening is door Provinciale Staten op 2 december 2022 vastgesteld. De instructieregels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit (lid 2). Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit bij een ontwikkeling wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd (lid 3).

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet wijzigingen op structuurniveau. Hoewel de ontwikkeling van het nieuwe woongebied past binnen het vastgestelde masterplan voor RijswijkBuiten en de gronden in het vigerende bestemmingsplan al grotendeels voor een woonfunctie bestemd zijn, is ten opzichte van de voormalige invulling sprake van een transformatie van het gebied.

Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit (lid 5 sub c). Wanneer sprake is van aanpassen of transformeren moet daarnaast een zorgvuldige afweging over de locatiekeuze worden gemaakt. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop (lid 4).

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de ontwikkellocatie Pasgeld-West, als onderdeel van RijswijkBuiten en het daarvoor opgestelde masterplan. Voor de ontwikkeling van geheel Pasgeld is een integrale visie opgesteld in de vorm van het Schetsboek Pasgeld. Hierin zijn op basis van een uitvoerig traject de uitgangspunten voor de ontwikkelrichting bepaald en ontwerpvarianten voor de hoofdstructuur en deelgebieden van Pasgeld uitgewerkt. Dit vormt de basis voor de hoofdplanstructuur van het gebied, en de nadere stedenbouwkundige invulling van Pasgeld-West. Naast het realiseren van de woningbouwopgave vormt de ruimtelijke kwaliteit hierbij een belangrijk element, met name in het versterken van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarde van het gebied. Dit komt onder meer tot uiting in de groen-blauwe hoofdstructuur, die de basis vormt voor de stedenbouwkundige opzet. Dit bestaat uit een bosloper en parkloper als hoofdelementen die verbindingen met de omgeving vormen, en een fijnmaziger netwerk van groenstructuren die de woonplots omringen en dooraderen. De hoofdstructuur met een robuust groen-blauw raamwerk, dat de woonvelden omlijst en verbindt met elkaar en omliggende (groen)gebieden, zorgt voor een samenhangende en hoogwaardige inrichting van de ruimte. Door hierbinnen het stedenbouwkundig ontwerp van de woonplots nader uit te werken ontstaan unieke woonmilieus en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling gewaarborgd. In paragraaf 2.4 is een uitgebreidere beschrijving gegeven.

Stedelijke ontwikkelingen

Volgens artikel 6.10 van de omgevingsverordening (Stedelijke ontwikkelingen) gaat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 Bro (lid 1 sub a). 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 ha nodig is, wordt gebruik gemaakt van de in de omgevingsverordening aangewezen bouwlocaties en criteria (lid 1 sub b). Wanneer het gaat om de functie wonen moet worden voorzien in voldoende sociale huurwoningen (lid 2). Gedeputeerde staten kunnen bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie en het regionale woningbouwprogramma bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling (lid 3).

In de omgevingsverordening is zodoende bepaald dat toepassing moet worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Bro. Daaraan is het aspect van regionale afstemming toegevoegd. Voor de voorgenomen ontwikkeling is op de Ladder als onderdeel van het Rijksbeleid nader ingegaan in paragraaf 3.1.

Kantoren

Artikel 6.11 van de omgevingsverordening bepaalt op welke gronden een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren (lid 1). Daarop gelden enkele uitzonderingen, waaronder bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf (lid 2 sub d). Dit bestemmingsplan maakt binnen de bedrijvenstrook langs het Haantje (bestemming 'Bedrijventerrein') bedrijfsgebonden kantoren benodigd. Dit is gemaximeerd tot 50% van het bvo van het bedrijf, conform de omgevingsverordening.

Detailhandel

De omgevingsverordening bepaalt in artikel 6.13 op welke gronden een bestemmingsplan mag voorzien in nieuwe detailhandel (lid 1). Bepaalde vormen van detailhandel zijn daarvan uitgezonderd (lid 3). Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' maakt dit bestemmingsplan productiegebonden detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen mogelijk. Daarmee voorziet het bestemmingsplan in ondergeschikte detailhandel zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 3 sub c onder 1 van de omgevingsverordening.

Klimaatverandering

De omgevingsverordening bepaalt (artikel 6.27a) dat een bestemmingsplan rekening moet houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte en (de effecten hiervan op) bodemdaling.

Bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten en Pasgeld-West is duurzaamheid een leidend principe. Daartoe zijn verschillende ambities en maatregelen uitgewerkt op het gebied van energie, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Paragraaf 4.11 gaat hier nader op in. Als vertrekpunt voor het Schetsboek Pasgeld is bepaald dat in lijn met het Convenant Klimaatadaptief Bouwen een duurzame invulling van de ontwikkeling centraal staat. Zo dient het convenant als uitgangspunt bij concrete ontwikkelingen. Aan een klimaatadaptieve inrichting van het gebied wordt onder meer invulling gegeven door het realiseren van het groen-blauwe raamwerk. Daarmee is een stevig netwerk van onderling verbonden groengebieden voorzien, wat een positief effect heeft op de natuurwaarden en biodiversiteit in het gebied maar ook bijdraagt aan verkoeling en het tegengaan van hittestress. Het groen-blauwe raamwerk vormt ook de basis voor de waterstructuur in het gebied. Zo wordt er in Pasgeld één samenhangend en klimaatrobuust watersysteem gerealiseerd, dat voorbereid is op stevige piekbuien. Ook helpt een robuust watersysteem om beter te reageren op langere periodes van droogte en dan de waterkwaliteit goed te houden. Op het watersysteem in Pasgeld gaat paragraaf 4.8.2 uitgebreider in. Ook wordt daar de invulling van de benodigde watercompensatie door de toename in verharding beschreven.

Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland is parallel aan de omgevingsvisie en omgevingsverordening opgesteld. Het omgevingsprogramma bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het omgevingsprogramma.

Conclusie

Gezien het bovenstaande past de ontwikkeling binnen het beleid van de provincie Zuid-Holland. Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Masterplan Rijswijk-Zuid

In november 2009 is het Masterplan Rijswijk-Zuid vastgesteld door de gemeenteraad van Rijswijk. Het omschrijft de randvoorwaarden voor het bouwproject en geeft tegelijkertijd de gemeentelijke ambities voor het gebied weer. Na vaststelling van het plan is de gemeente begonnen met de verdere uitwerking van de toekomstige invulling van het gebied. De beschrijving van het plan in hoofdstuk 2 vloeit direct voort uit het Masterplan Rijswijk-Zuid. Daarom wordt hier niet uitgebreid ingegaan op de inhoud van het Masterplan.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities voor Rijswijk-Zuid (RijswijkBuiten) zoals vastgelegd in het Masterplan. De ontwikkeling geeft verdere invulling aan de transformatie van deelgebied Pasgeld (-West) tot woongebied. De woonvelden worden ingebed in een stevig groen-blauw raamwerk, waarmee een groene en parkachtige woonomgeving wordt gerealiseerd. Ook wordt aandacht besteed aan het leidende principe van duurzaamheid, zoals beschreven in paragraaf 4.11.

Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk – Actualisatie van de woonvisie 2015-2025

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

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

Vanwege de verschillende ontwikkelingen in Rijswijk en op de woningmarkt sinds 2015, heeft de gemeente besloten de Woonvisie te actualiseren. Op 11 mei 2021 is de actualisatie van de woonvisie 2015-2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Zo is het voornemen geformuleerd om de woningvoorraad in Rijswijk gevarieerder te maken, om meer te bouwen naar behoefte en om eenzijdige wijken te veranderen door het toevoegen van andere soorten woningen. Ook wordt ingegaan op de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en aangegeven hoe de gemeente de grote behoefte aan nieuwe woningen in Rijswijk in de komende jaren wil realiseren, in zowel de bestaande stad als in de transformatiegebieden en de uitbreidingslocatie RijswijkBuiten.

De speerpunten uit de Woonvisie uit 2015 blijven onverminderd gelden. Daarbij kent de actualisatie van de Woonvisie uit 2021 twee pijlers:

1. Doelgroepgericht woningbouwprogramma;
2. Werken aan een toekomstbestendige stad.

In het kort stelt de gemeente hierbij de volgende ambities centraal:

- We voegen de komende jaren een fors aantal woningen toe.
- We zorgen voor een woningvoorraad waarin alle doelgroepen voldoende aan bod komen.
- We geven daarbij prioriteit aan het toevoegen van middeldure huur- en koopwoningen.
- We breiden de doelgroepenvoorraad beperkt uit. Het aandeel in de totale voorraad neemt af.
- We verbeteren de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken en zorgen voor een meer gemêleerde woningvoorraad.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in maximaal 1.000 nieuwe woningen, bestaande uit verschillende woningtypen. Het exacte woningprogramma wordt nog nader uitgewerkt. Het actuele programma bestaat uit circa 925 woningen, bestaande uit zowel grondgebonden woningen als appartementen. Zowel de grondgebonden woningen als de appartementen worden uitgevoerd in verschillende typen en maten. In paragraaf 2.4 zijn deze nog nader beschreven. Hiermee wordt verdere invulling gegeven aan de woonwijk Pasgeld, als deelgebied van RijswijkBuiten. In de Woonvisie geeft de gemeente aan de locatie RijswijkBuiten te willen ontwikkelen tot een gemêleerd, uniek en duurzaam woonmilieu; met betaalbare woningen voor het behouden en aantrekken van jonge gezinnen, naast het bouwen in het duurdere segment. Deelgebied Pasgeld is op de kaart met woningbouw en doelgroepen aangeduid als uitleglocatie, met als doelgroepen gezinnen, midden- en hogere inkomens en algemene doelgroep. De beoogde nieuwe woningen worden in een afwisselend, aantrekkelijk en groen woonmilieu gerealiseerd, passend bij het karakter van RijswijkBuiten en Pasgeld. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de forse woningbouwopgave van Rijswijk, en voorziet in een variatie aan woningtypen in lijn met de doelgroepen zoals aangegeven in de Woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling sluit zodoende aan bij de gemeentelijke woonbeleid.

Groenbeleidsplan 2010-2020 en Groenbeheerplan 2020-2023

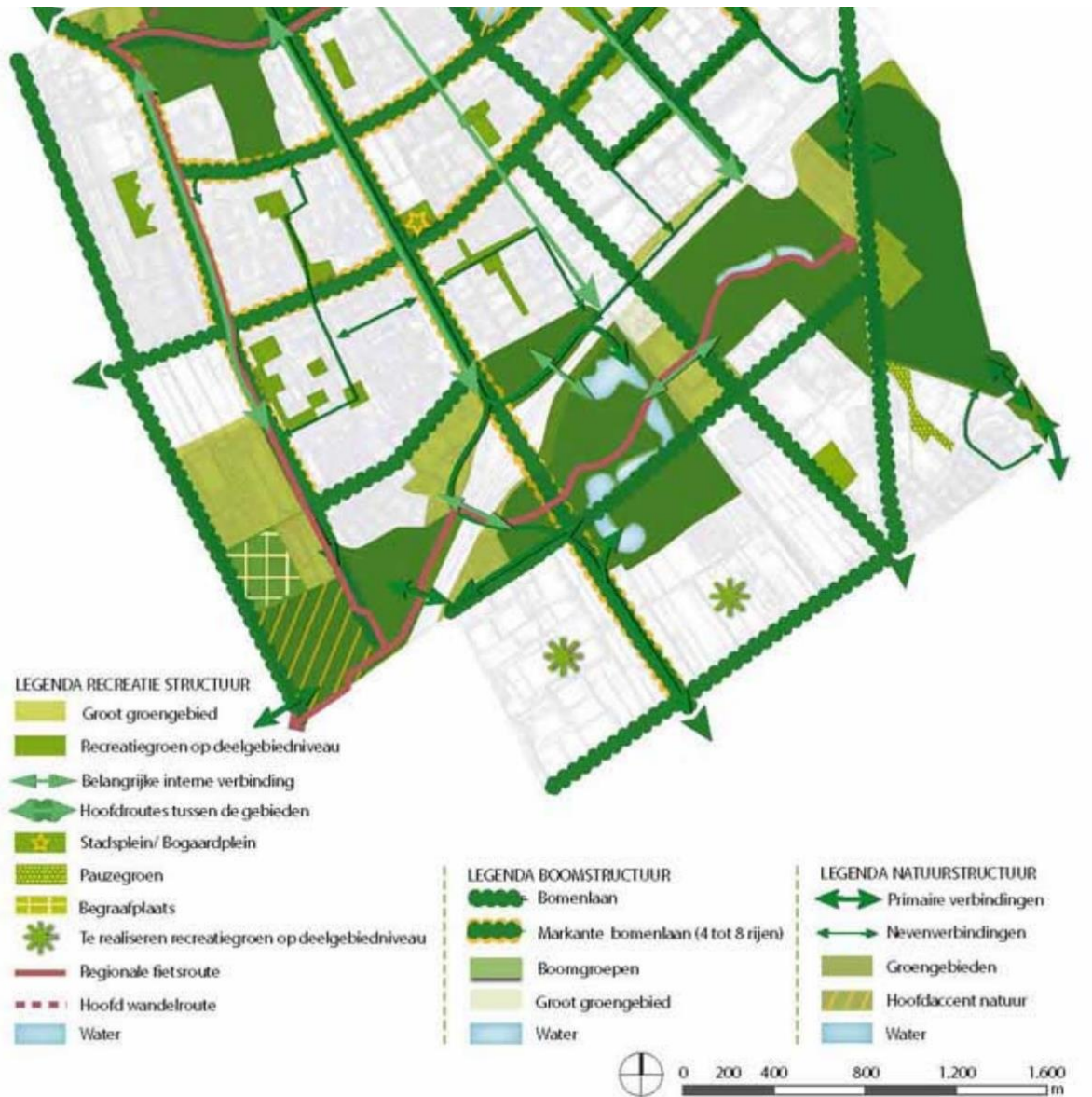
Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Rijswijk het Groenbeleidsplan 2010-2020 vastgesteld. Het groenbeleidsplan is een visie, die de groene ambities van de gemeente tot uitdrukking brengt. De groenstructuur van Rijswijk is de groene basis en dus het fundament van het groenbeleidsplan. Die groenstructuur bestaat uit de boomstructuur, natuurstructuur en recreatiestructuur. Duurzaam, verbinden en beleven zijn de sturende principes. Het groenbeleidsplan fungeert als de groene input en het groene toetsingskader voor alle (nieuwe) ontwikkelingen in Rijswijk. Ook geeft het richting aan: het denken over groen, prioritering bij uitvoering en keuzes in groenbeheer.

In december 2019 is het Groenbeheerplan 2020-2023 vastgesteld. De planperiode van het groenbeleidsplan was afgelopen, maar de uitgangspunten en inhoud zijn nog steeds van toepassing en aangescherpt in het beheerplan.

Afbeelding 3.2 toont een uitsnede van de Rijswijkse Hoofd Groenstructuur. Hierop zijn in de omgeving van het plangebied onder meer de groenstructuren langs de Vliet, Lange Kleiweg en Haantje/Kerstanjewetering te zien. Ook zijn het Elsenburgerbos en Wilhelminapark op de kaart opgenomen. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Sion, 't Haantje, Pasgeld'. Voor het deelgebied zijn onder meer de sterke en zwakke punten, en kansen en aandachtspunten uitgewerkt. Zo geeft het groenbeleidsplan onder meer aan dat er in het deelgebied nog een groen raamwerk voor nieuwe ontwikkeling ontbreekt. Voor de toekomstige wijk in het gebied wordt gestreefd naar een voortzetting van de natuurlijke uitstraling en sfeer van de stadsparkzone.

Als centraal element in de hoofdplanstructuur Pasgeld wordt een groen-blauw raamwerk gerealiseerd. Twee robuuste groen- en waterverbindingen in het gebied vormen de basis voor dit groen-blauwe raamwerk: de 'Bosloper' en de 'Parkloper'. Deze twee 'lopers' verbinden alle bestaande waardevolle groene plekken, zowel ecologisch als recreatief. Ook vormt het de basis voor een robuuste waterstructuur en een kapstok voor de ontsluitingsstructuur. Binnen dit raamwerk krijgen buurtschappen een duidelijke plek, genesteld in het groen. Daarbij is ook rekening gehouden met de huidige en potentiële natuurwaarden in de Pasgeld-driehoek, die in een apart visiedocument voor de ecologische

structuur van het gebied in kaart zijn gebracht (zie bijlage 14). Met dit groen-blauwe raamwerk wordt aangesloten bij, en nadere invulling gegeven aan de Rijswijkse Hoofd Groenstructuur zoals opgenomen in het groenbeleidsplan.



Afbeelding 3.2: Groenbeleidsplan: Rijswijkse Hoofd Groenstructuur.

Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de ontwikkeling in het plangebied goed binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plan. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

4.2 Milieueffectrapportage

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag de afweging te maken of een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 1.000 woningen, een school (met kinderopvang), sporthal en een uitbreiding van de bedrijvenstrook met enkele bedrijfspercelen. De ontwikkeling van de woningen, school en sporthal kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals voorkomt in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', gelden de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim de aangegeven drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., waardoor het plan niet plan-m.e.r.-plichtig is.

Ook de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein komt voor op de D-lijst bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.3). Daarin is opgenomen 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer'. De verdere invulling van de bedrijfslocaties in de bedrijvenstrook binnen het plangebied blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 75 hectare genoemd in het Besluit m.e.r.. Het plan is daarom niet plan-m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als hieruit blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER nodig. Sinds 16 mei 2017 moet voor elk ruimtelijk plan expliciet een besluit worden genomen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER), op een zo vroeg mogelijk moment. Voor de terinzagelegging van het ontwerpbesluit moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen, waarin wordt aangegeven of er wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld. Het besluit over de m.e.r.-beoordeling wordt opgenomen bij het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Omdat in dit geval de gemeente de initiatiefnemer is, kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling in dit bestemmingsplan en is een separate aanmeldnotitie niet nodig. Bij de vormvrije m.e.r.-

beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld

Deze beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van ontwikkelgebied Pasgeld-West, als onderdeel van RijswijkBuiten. Binnen een groen-blauw raamwerk van onderling verbonden groen- en waterstructuren worden hierbinnen maximaal 1.000 woningen, een school en enkele bedrijven toegevoegd. De Parkloper en de Laan van het Haantje doorsnijden het gebied en verdelen Pasgeld-West feitelijk op in drie deelgebieden. Ieder deelgebied krijgt een eigen invulling, omarmd door stevig groen. Het nieuwe woongebied ten noorden van de Laan van het Haantje is opgebouwd uit compacte buurtschappen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de zogenaamde 'bosplots' (noordelijk deel) en 'livingplots' (zuidelijk deel). Binnen de bosplots en livingplots wordt een gevarieerd programma van verschillende typen woningen gerealiseerd, bestaande uit zowel verschillende typen grondgebonden woningen als appartementen. De exacte aantallen (per woningtype) variëren nog, het definitieve programma wordt nog nader uitgewerkt.

Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor een school (inclusief kinderopvang) in het gebied. De precieze plot waar de school wordt ingepast moet nog worden bepaald, in samenhang met de definitieve stedenbouwkundige verkaveling. Qua programma zal deze vergelijkbaar zijn met IKCM Parkrijk (daar is sprake van 8 klassen, een sportzaal, BSO met 2 BSO-ruimtes en 4 opvanggroepen). Verder biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om in de toekomst een sporthal van circa 2000 m² in het gebied te realiseren.

Aan de zuidkant van het plangebied biedt het bestemmingsplan ruimte voor de uitbreiding van de bedrijvenstrook tussen de Laan van het Haantje en de Kerstanjewetering. De nog niet ontwikkelde delen van de bedrijvenstrook worden verder ingevuld met bedrijvigheid. Op grond van dit bestemmingsplan is hier bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 toegestaan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn hieraan de percelen ten oosten en westen van de spoorlijn toegevoegd, waar voorheen een nog uit te werken bestemming gold.

Plaats van het project

De ontwikkellocatie bevindt zich globaal tussen de kernen Rijswijk en Delft, in het oosten van het ontwikkelgebied RijswijkBuiten. Het maakt onderdeel uit van Pasgeld, dat ten oosten van deelgebied Parkrijk en het Wilhelminapark ligt en globaal het driehoekige gebied tussen de spoorlijn (Rijswijk – Delft), de A4 en de Vliet (Rijn-Schiekanaal) vormt. Pasgeld-West betreft de strook tussen de spoorlijn aan de westkant en de Lange Kleiweg aan de oostzijde. Deze strook is globaal verdeeld in drie delen: sportpark Elsenburg aan de noordkant, het te ontwikkelen woongebied tussen het sportpark en de doorgetrokken Laan van het Haantje, en ten zuiden daarvan een doortrekking van de bedrijvenstrook met lintbebouwing langs de Kerstanjewetering en 't Haantje.

Dit plangebied heeft betrekking op de te ontwikkelen delen van Pasgeld-West; het middendeel dat wordt ontwikkeld als woongebied en de ontwikkellocatie voor bedrijvigheid aan de zuidkant. Daarbij wordt een deel van het groengebied rondom de naastgelegen TNO-locatie en het slagenlandschap ten noordoosten daarvan meegenomen. Tot slot is ook de direct omliggende infrastructuur – de spoorlijn, Lange Kleiweg en Laan van het Haantje – in het plangebied opgenomen.

Ten oosten van Pasgeld-West en de Lange Kleiweg en ten zuiden van de TNO-locatie bevindt zich de ontwikkellocatie Pasgeld-Oost. Voor beide delen van Pasgeld is met het Schetsboek Pasgeld een gezamenlijk participatieproces doorlopen, wat heeft geresulteerd in een integrale ontwikkelrichting en

hoofdplanstructuur voor het gebied. Op basis daarvan is voor beide deelgebieden een apart stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Voor de ontwikkeling van Pasgeld-Oost wordt een afzonderlijke procedure doorlopen.

Kenmerken van de potentiële effecten

In het kader van dit bestemmingsplan is met betrekking tot stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd (zie hiervoor paragraaf 4.9.2). Daarbij is een Aerius-berekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan ten opzichte van de referentiesituatie leiden tot een afname aan stikstofdepositie in zowel de bouw- als gebruiksfase. Ook op de eigen rekenpunten die bij de nieuwe kartering van Natura 2000-gebied horen, wordt geen verschil in depositie berekend. Om die reden is er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarmee gelden er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure vanuit stikstofdepositie, en is het uitvoeren van een passende beoordeling niet noodzakelijk.

Daarnaast zijn in het kader van de beoogde ontwikkelingen in de hierop volgende paragrafen de diverse omgevings- en milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, water, natuur en ecologie, cultuurhistorie en archeologie, duurzaamheid en mobiliteit. De afweging van de potentiële effecten vindt zodoende impliciet plaats in de paragrafen van deze toelichting.

Uit de afweging van deze verschillende aspecten en de daarbij uitgevoerde onderzoeken blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significante nadelige milieueffecten optreden. Nadelige effecten die eventueel optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

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

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

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

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

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

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

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

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

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

4.3.2 Onderzoek

Het plan voorzien in de bouw van circa 1.000 woningen en enkele voor een woonwijk aanverwante functies. Omdat de schaal van het project past binnen de Regeling NIBM is een luchtkwaliteitsonderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Omdat direct naast de nieuwe bestemming 'Woongebied' drukke lokale wegen aanwezig zijn, zijn op grond van een goede ruimtelijke ordening wel de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs deze wegen in beeld gebracht. In het kader van de ontwikkelingen (nieuwe gevoelige functies) binnen dit bestemmingsplan is daartoe een onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd. De bevindingen van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Luchtkwaliteitonderzoek bestemmingsplan Pasgeld-West', dat is opgenomen in bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat op de grens van het bouwvlak waarbinnen de gevoelige bestemmingen moeten worden gebouwd en op 10 meter uit de rand van de beschouwde wegen geen concentraties optreden die hoger zijn dan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

Omdat de ontwikkelingen in het plan niet leiden tot concentraties die de grenswaarden overschrijden leidt de Wet luchtkwaliteit niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan. Verder blijkt uit het onderzoek dat de WHO-advieswaarden voor de onderzochte stoffen eveneens worden gerespecteerd.

4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling past qua omvang binnen de grenswaarden uit de Regeling NIBM, waardoor luchtkwaliteitsonderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Omdat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden en ook de WHO-advieswaarden worden gerespecteerd, leidt het aspect luchtkwaliteit niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 1.000 nieuwe woningen en een school (met kinderdagverblijf) mogelijk gemaakt, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.

4.4.2 Onderzoek

De nieuwe woningen en nieuwe geluidsgevoelige gebouwen woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn (deels) gelegen binnen de onderzoekszone van de Lange Kleiweg, de Laan van 't Haantje, de spoorlijn Den Haag-Rotterdam en de zone rond het industrieterrein DSM. Dit betekent dat akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. De zone langs de Rijksweg A4 is 600 m. Het uiterst noordelijke deel van de nieuwe woonbestemming ligt net binnen deze zone. Om deze reden dient ook het verkeer op de rijkswegen in het onderzoek te worden betrokken.

In dit kader heeft KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai uitgevoerd. De uitgangspunten, resultaten en conclusies van het (concept) akoestisch onderzoek zijn verwoord in het rapport opgenomen in bijlage 2. In dit concept akoestisch onderzoek is uitgegaan van de (maximale) planologische situatie die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Zodra een definitieve verkaveling voorhanden is zal het akoestisch onderzoek daarop worden toegespitst.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de Lange Kleiweg, de Laan van 't Haantje, de Rijksweg A4, het spoorverkeer over de spoorlijn en de activiteiten op het industrieterrein DSM een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan voorkeursgrenswaarde(n). Het spoorverkeer over de spoorlijn en de activiteiten op het industrieterrein DSM veroorzaken daarnaast ook een geluidsbelasting die hoger is dan de maximale hogere waarde van respectievelijk 68 dB en 55 dB(A). Op die plaatsen moeten een dove gevel of gelijkwaardige bouwkundige maatregelen worden toegepast. Langs het spoor kunnen dove gevels worden voorkomen door de aanleg van een scherm met een hoogte van 1 à 1,5 meter.

Het wegverkeer op de Lange Kleiweg veroorzaakt ook een geluidsbelasting die hoger is dan de maximale waarde van 63 dB op de grens van het bouwvlak binnen de woonbestemming, omdat deze grens direct naast de weg ligt. Omdat de woningen op grotere afstand van de Lange Kleiweg worden gebouwd, zijn langs de Lange Kleiweg geen dove gevels noodzakelijk.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet worden getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. Dit betekent dat alle woningen waarvoor een hogere waarde noodzakelijk is een zijde hebben waar de cumulatieve geluidsbelasting 58 dB of lager is. Uit een berekening op basis van een actueel (voorlopig) verkavelingsplan blijkt dat langs de randen van het plan en ter plaatse van de buurtweggetjes ook dieper het plan in, niet overal sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen moet ervoor gezorgd worden dat elke woning een geveldeel heeft waar sprake is van een cumulatieve geluidsbelasting van 58 dB of lager. Bij de verdere uitwerking van de gebouwen moet speciale aandacht worden besteed aan de hoeken van de gebouwen omdat deze niet altijd een geveldeel hebben dat grenst aan de geluidsluwe zijde.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moeten hogere waarden worden vastgesteld. Een overzicht van de benodigde hogere waarden is opgenomen in het rapport in bijlage 2. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Zodra een definitief verkavelings- en bouwplan voorhanden is, kan het effect van geluidsreducerende maatregelen worden berekend en op basis daarvan worden beoordeeld of bij elk van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Uit het concept akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde(n) worden overschreden, waardoor hogere waarden benodigd zijn. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daar waar de maximale hogere waarde wordt overschreden dienen dove gevels of gelijkwaardige bouwkundige maatregelen te worden toegepast. Uit een berekening op basis van een voorlopige verkaveling blijkt dat op bepaalde plaatsen mogelijk aanvullende (bouwkundige) maatregelen noodzakelijk zijn of de verkaveling moet worden afgestemd op de akoestische situatie. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen moet ervoor gezorgd worden dat elke woning een geveldeel heeft waar sprake is van een cumulatieve geluidsbelasting van 58 dB of lager, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan de hoeken van de gebouwen.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

4.5.2 Onderzoek

Voor het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De belangrijkste resultaten hieruit worden in deze paragraaf samengevat, per onderzoekslocatie.

Ontwikkelgebied Pasgeld-West

Nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek

Voor de ontwikkellocaties van Pasgeld-West – het nieuwe woongebied en de bedrijvenstrook aan de zuidkant – heeft VanderHelm Milieubeheer recent verschillende (verkennende) bodemonderzoeken uitgevoerd. Tabel 4.1 toont een overzicht van deze uitgevoerde onderzoeken.

Naar aanleiding en op basis van deze eerdere onderzoeken, is vervolgens een nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van verdachte deellocaties. De rapportage van dit nader onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De aanleidingen voor dit nader onderzoek waren de voorgenomen (grond)werkzaamheden, verwijdering van bouwwerken (zoals dammen, hekken, duikers, beschoeiing), en waarnemingen met betrekking tot het voorkomen van zintuiglijk bodemvreemde en (mogelijk) asbesthoudende materialen in de bodem. Doel was het in kaart brengen (incl. omvangbepaling) van de verdachte deellocaties, het (middels steekproef) bepalen van de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van alle deellocaties met het oog op de voorgenomen werkzaamheden, en het in kaart brengen van mogelijke saneringen en afvoerwerkzaamheden. Alle betreffende deellocaties zijn tijdens de eerdere onderzoeken uit tabel 4.1 reeds onderzocht; deellocaties waar daarbij geen

bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen zijn in het nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek niet nader analytisch onderzocht.

#	Soort onderzoek	Onderzoeksbureau	Kenmerk	Datum
1	Verkennd en nader milieukundig bodemonderzoek aan 't Haantje 15 te Rijswijk	VanderHelm Milieubeheer B.V.	RYHA141498	10 april 2015
2	Verkennd milieukundig bodemonderzoek percelen achter 't Haantje 10C te Rijswijk	VanderHelm Milieubeheer B.V.	RYHA150620	6 oktober 2015
3	Verkennd milieukundig bodemonderzoek aan de Lange Kleiweg 134 (perceel H 874) te Rijswijk	VanderHelm Milieubeheer B.V.	RYLA160848	9 augustus 2016
4	Verkennd milieukundig (water)bodem- en verhardingsonderzoek aan 'De Schoffel' te Rijswijk	VanderHelm Milieubeheer B.V.	20171345	13 november 2017
5	Verkennd en nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek ter plaatse van deelgebied 5.2 Pasgeld te Rijswijk	VanderHelm Milieubeheer B.V.	20190139	17 mei 2019
6	Milieukundig waterbodemonderzoek achterzijde 't Haantje deelgebied Pasgeld te Rijswijk	VanderHelm Milieubeheer B.V.	20190199	4 april 2019
7	BUS-melding vlek A	VanderHelm Milieubeheer B.V.	20190741	3 juni 2019
8	BUS-melding vlek E			17 mei 2019
9	BUS-evaluatie vlek A	VanderHelm Milieubeheer B.V.	20190741	10 april 2020
10	BUS-evaluatie vlek E			10 april 2020

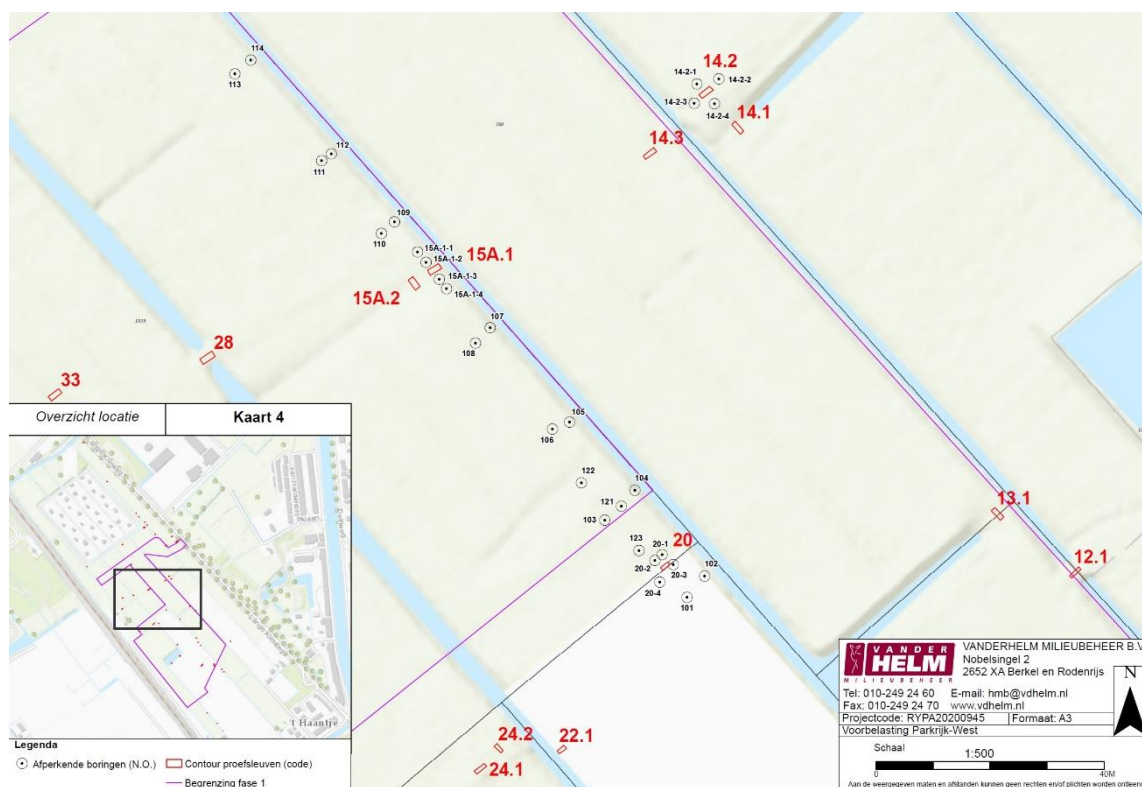
Tabel 4.1: Overzicht uitgevoerde onderzoeken (bron: VanderHelm Milieubeheer, 14 december 2020).

Voor de verdachte deelloccaties, zijn in het nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek per deelloccatie conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Deze worden hieronder beknopt samengevat.

Voor een groot deel van de deelloccaties zijn geen bijmengingen aangetroffen, en is er geen aanleiding tot analytisch onderzoek.

In andere deelgebieden zijn wel bijmengingen, maar geen matige tot sterke verontreinigingen aangetroffen. Deze locaties zijn voldoende onderzocht. Voor een deel daarvan worden geen verdere aanbevelingen voor nader onderzoek en/of saneringsmaatregelen gedaan. Ter plaatse van enkele deelloccaties dienen aanvullende maatregelen te worden uitgevoerd, door middel van saneren of civieltechnische (grond)verbetering. Ook waar dat niet noodzakelijk maar vanuit civieltechnisch oogpunt mogelijk wenselijk is, worden daarvoor enkele aanbevelingen gedaan.

Op basis van de resultaten, worden deelloccatie 20 en deelloccatie 15A-1 samen als één 'geval van ernstige bodemverontreiniging' gezien. Het betreft boringen 20-1 en 20-3 die in het verlengde liggen van deelloccatie 15A-1 langs de watergang richting de moestuinen van 'De Schoffel'. De ligging van deze deelloccaties is te zien in afbeelding 3.1. Langs de slootkant, is sprake van een heterogene matige tot sterke loodverontreiniging met een laagdikte van 30 tot 50 cm. De breedte van de verontreinigde strook is circa 3 meter over een lengte van circa 200 meter. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt derhalve circa 300 m³. Hierdoor is sprake van 'een geval van ernstige bodemverontreiniging'. De verontreinigde strook loopt van deelloccatie 20 richting het noorden naar volkstuincomplex 'De Schoffel'. Gelet op het heterogene karakter van de verontreiniging wordt het uitvoeren van aanvullend nader onderzoek niet zinvol geacht. Dit wordt bekrachtigd door de vergelijkbare situatie van de gesaneerde verontreiniging met zware metalen ter plaatse van de zuidelijk gelegen slootkant. Wel betekent dit dat sprake is van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming. Hieraan wordt bij omgevingsvergunning uitvoering gegeven. Inmiddels is voor het uitvoeren van sanering op deze locatie een omgevingsvergunning verleend (d.d. 26 november 2021), en de BUS-melding goedgekeurd (d.d. 10 maart 2022).

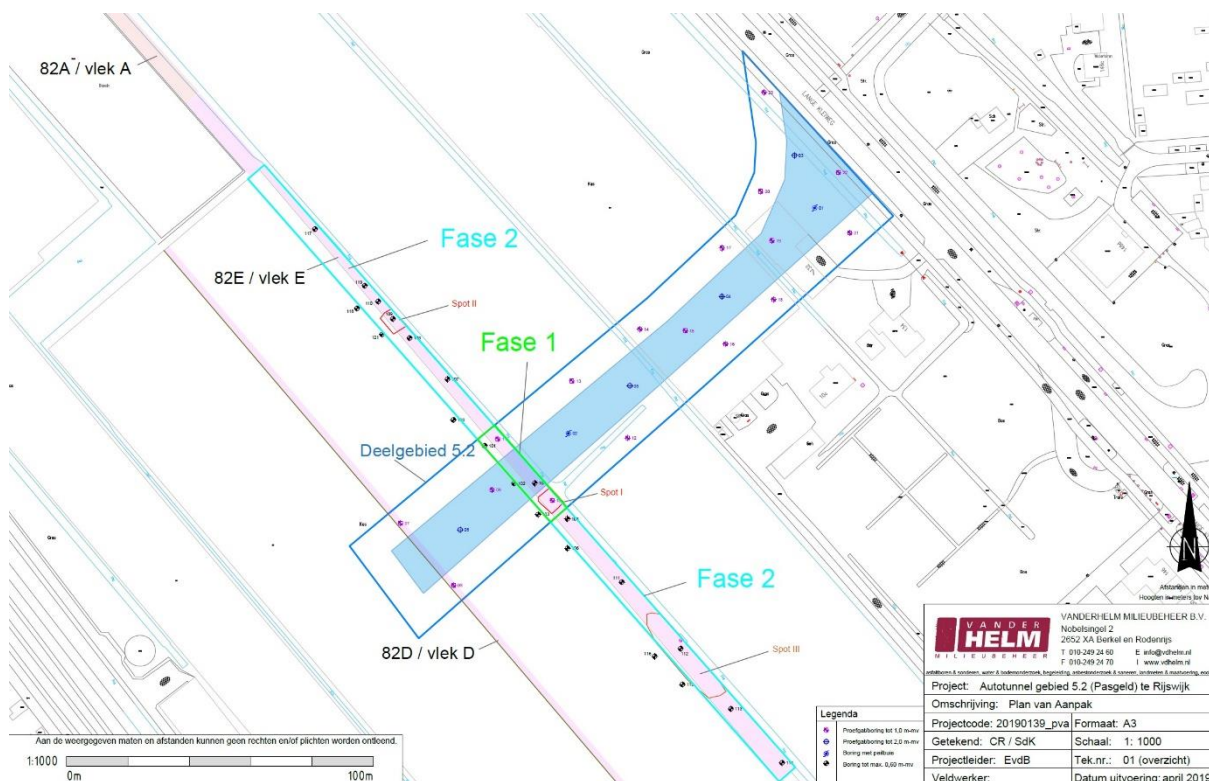


Afbeelding 4.1: Overzicht deellocaties 15a en 20 (bron: VanderHelm Milieubeheer, 14 december 2020).

Plan van aanpak verwijderen loodverontreiniging

Naar aanleiding van het 'Verkennend en nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek ter plaatse van deelgebied 5.2 Pasgeld te Rijswijk' (zie tabel 4.1, onder 5) is voor het verwijderen van bodemvreemde bijmengingen en een daaraan gerelateerde loodverontreiniging ter plaatse van 'vlek 82E' een Plan van Aanpak opgesteld. Deze locatie omvat een deel van het kadastrale perceel 1532. Vlek 82E betreft een strook grond langs een watergang met een lengte van ca. 255 m (zie afbeelding 4.2). Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse de puin-, koolas-, baksteen- en/of glashoudende bovengrond (circa 0,00 - 0,30/0,50 m-mv) licht tot sterk verontreinigd is met lood. Er is sprake van twee spots van sterke loodverontreiniging en een matige loodverontreiniging. Aangezien de volumes van de Spots I en II kleiner zijn dan 25 m³ en Spot III geen sterke verontreiniging betreft, is geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

Uitgangspunt van het Plan van Aanpak is dat uiteindelijk alle grond met bodemvreemde bijmengingen ter plaatse van de gehele vlek 82E, inclusief de Spots I t/m III, gesaneerd en afgevoerd zal worden. Op basis van het onderzoek bedraagt de geschatte totale omvang van het te verwijderen bodemvreemd materiaal circa 310 m³. De sterk met lood verontreinigde Spots I (max. 15 m³) en II (max. 9 m³) en de matig met lood verontreinigde Spot III (circa 120 m³) bevinden zich binnen deze saneringslocatie. Het PvA is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

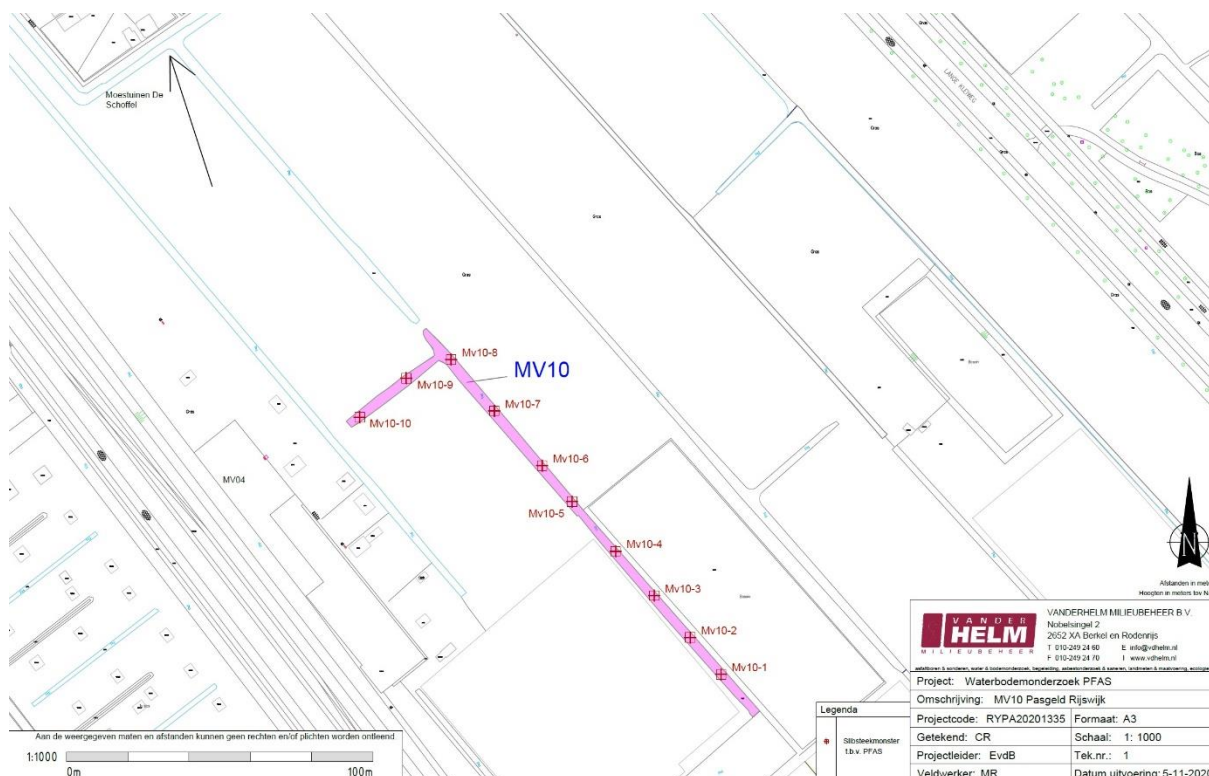


Afbeelding 4.2: Ligging 'vlek 82E' (bron: VanderHelm Milieubeheer, 19 april 2019).

Aanvullend waterbodemonderzoek m.b.t. PFAS

Naar aanleiding van het 'Milieukundig waterbodemonderzoek achterzijde 't Haantje deelgebied Pasgeld te Rijswijk' (zie tabel 4.1, onder 6) is een aanvullend milieukundig waterbodemonderzoek met betrekking tot PFAS ter plaatse van watergang 'MV10' uitgevoerd. Het briefrapport is opgenomen in bijlage 5. Afbeelding 4.3 toont de ligging van deze watergang. Het monstervak 'MV10' is één van de watergangen die in het eerdere waterbodemonderzoek zijn onderzocht. Daarin werd geconcludeerd dat de baggerspecie ter plaatse van monstervak MV10 niet verspreidbaar is op het aangrenzend perceel. Uit de toetsing aan het Bbk volgt dat de baggerspecie toepasbaar is op of in de landbodem als klasse 'Industrie'. De baggerspecie is in oppervlaktewater toepasbaar als 'klasse A'. Vanwege de voorgenomen werkzaamheden, demping van de sloot en de afzet van de baggerspecie, dient de baggerspecie aanvullend geanalyseerd te worden op PFAS.

Voor de overige monstervakken uit het eerdere waterbodemonderzoek met niet verspreidbare baggerspecie geldt dat baggeren/demping niet aan de orde is (MV03, MV09) of dat baggeren al is uitgevoerd (MV07).



Afbeelding 4.3: Ligging watergang 'MV10' (bron: VanderHelm Milieubeheer, 27 oktober 2020).

Op basis van de onderzoeksresultaten uit het aanvullende waterbodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het hoogst gemeten PFAS gehalte 1,3 µg/kg d.s. bedraagt. Er is geen PFOA en/of GenX verhoogd gemeten. Conform het Tijdelijk Handelingskader valt de baggerspecie in de categorie 'landbouw/natuur'. Op basis van deze gegevens kan een afzetlocatie worden geselecteerd voor de afzet van de niet verspreidbare baggerspecie.

Groenzone / slagenlandschap

Voor de gronden ter plaatse van de groenzone in het oostelijk deel van het plangebied, wordt nog onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Vooruitlopend op de resultaten is in dit bestemmingsplan een aanduiding opgenomen met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting. Daarin is bepaald dat op deze gronden bouwen en uitvoeren van werk(zaamheden) niet is toegestaan voordat uit onderzoek is gebleken dat dat bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Langs de slootkanten en de waterbodems is inmiddels onderzoek uitgevoerd. Hier zijn geen belemmeringen geconstateerd. Voor de overige gronden, zoals de weilanden, is nog geen onderzoek gereed. Dit onderzoek wordt nog uitgevoerd.

4.5.3 Conclusie

Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn in het plangebied diverse onderzoeken uitgevoerd. Voor de meeste deellocaties zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Enkele verdachte deellocaties zijn nader analytisch onderzocht. Voor enkele deellocaties zijn wel bijmengingen aangetroffen maar geen matige tot sterke verontreinigingen en zijn nader onderzoek en/of sanering niet benodigd. Voor enkele deellocaties zijn aanvullende sanerings- of civieltechnische maatregelen nodig gebleken. Ter plaatse van deellocaties 20 en 15A-1 is sprake van één 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Hoewel nader onderzoek niet zinvol wordt geacht geldt hiervoor wel een saneringsnoodzaak, waarvoor de vergunning inmiddels is verleend en de BUS-melding is goedgekeurd.

Voor het verwijderen van bodemvreemde bijmengingen en daaraan gerelateerde loodverontreiniging ('vlek 82E') is een PvA opgesteld; gezien de omvang is hier geen sprake van een 'geval van ernstige

bodemverontreiniging'. Daarnaast is op basis van een waterbodemonderzoek een watergang (MV10) aanvullend geanalyseerd op PFAS; op basis daarvan kan een locatie worden geselecteerd voor de afzet van de niet verspreidbare baggerspecie. Tot slot is voor de groenzone in het oostelijk deel van het plangebied het onderzoek naar de bodemkwaliteit momenteel nog in uitvoering.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

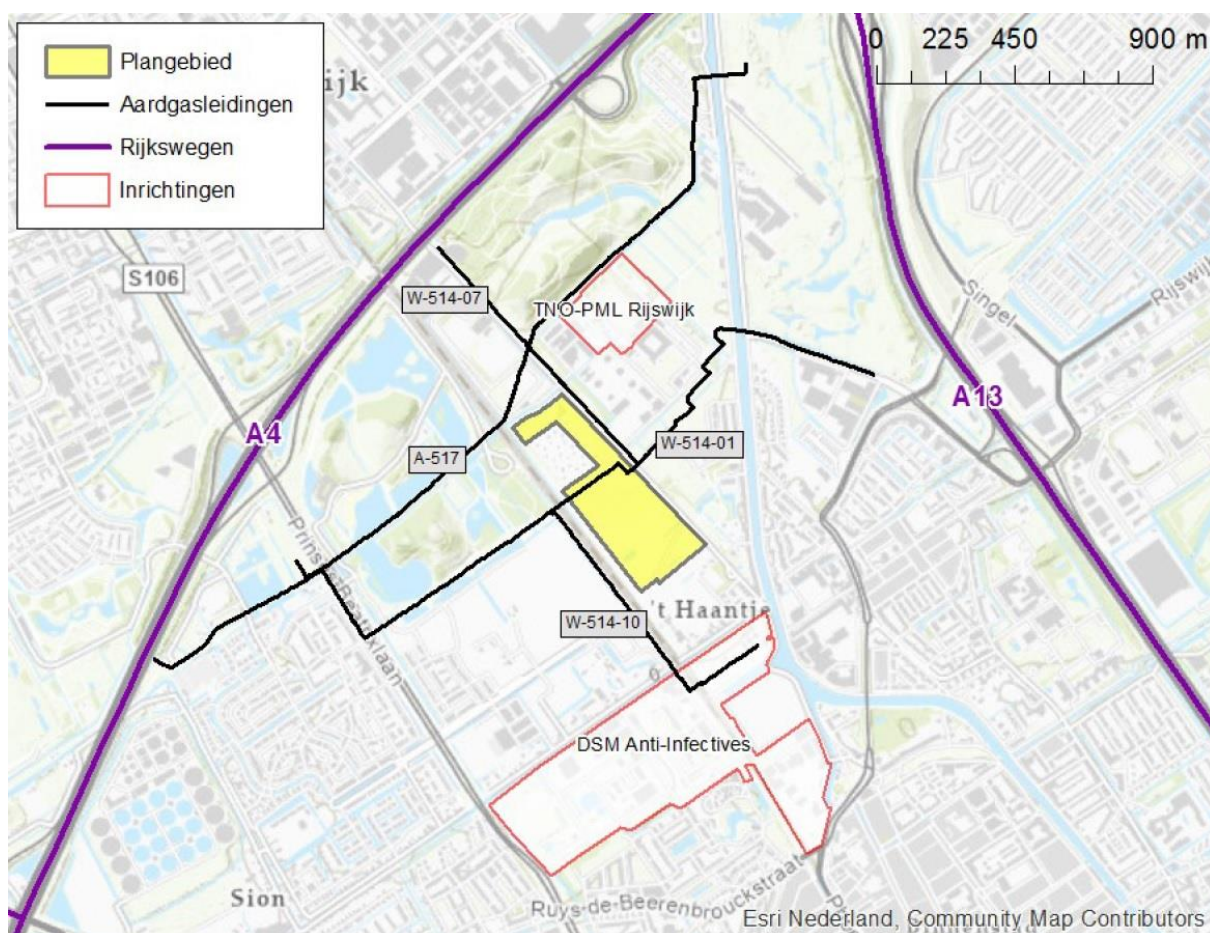
In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR)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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

4.6.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie zijn een aantal risicobronnen aanwezig, zoals weergegeven in afbeelding 4.4. Door AVIV is in dit kader een onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 6, de resultaten zijn in deze paragraaf beknopt samengevat.



Afbeelding 4.4: Riscobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: AVIV, 2 maart 2022).

In het onderzoek zijn in verband met de voorgenomen ontwikkeling de externe veiligheidsrisico's van de nabij gelegen hogedruk aardgasleidingen in beeld gebracht. Voor de riscobronnen A4 en A13 geldt dat het plangebied buiten het verantwoordingsgebied voor het groepsrisico ligt. Wel bevindt het zich binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (A4) en toxische gassen (A13), waardoor de veiligheidsregio in gelegenheid moet worden gesteld om advies uit te brengen over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De riscobronnen DSM Delft Permit BV en TNO-PML vormen geen belemmering en hoeven daarom niet nader te worden beschouwd.

Het plaatsgebonden risico in relatie tot de aardgastransportleidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet, en neemt niet toe of blijft kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Zodoende kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In het onderzoek zijn de onderdelen waaruit deze verantwoording dient te bestaan nader beschreven.

Hiernaast doorsnijdt de belemmeringsstrook rond aardgasleiding W-514-07 het plangebied. Binnen deze strook mag geen bebouwing worden opgericht. In dit bestemmingsplan is deze strook ook als zodanig planologisch bestemd, middels de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.7.2 Onderzoek

Met dit bestemmingsplan worden zowel milieugevoelige functies (woningen, school) als potentieel milieuhinderlijke functies (bedrijven) mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Naast de woongebieden aan de west- en oostkant, onder meer een spoorlijn, sportcomplex, de TNO-locatie met aangrenzende bedrijvigheid, en het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied. Vanwege deze functiemenging kan het plangebied worden beschouwd als gebiedstype 'gemengd gebied'. Dat betekent dat de VNG-richtafstanden met één stap kunnen worden verkleind.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende mogelijk relevante (bedrijfs)bestemmingen en functies. Deze worden hieronder nader beschouwd.

Bedrijvigheid oostzijde: TNO, BPRC

Ten oosten van het plangebied bevinden zich op en rondom de TNO-locatie verschillende bedrijven. In de vigerende beheersverordening 'Elsenburgerbos-TNO/Pasgeld' geldt ter plaatse van de TNO-locatie het besluitsubvlak 'TNO'. Deze gronden zijn tevens bedoeld voor een onderzoeksinstituut, met enkele bijbehorende voorzieningen. Hier is de inrichting TNO (voorheen TNO-PML) gevestigd. Dit is een organisatie voor toegepast natuurwetenschappelijk onderzoek. Tot voor kort werd hier onder andere munitie opgeslagen en was dit een risicovolle inrichting. De onderzoeksactiviteiten van TNO op het gebied van explosieven en munitie zijn geleidelijk verplaatst van de locatie Rijswijk naar de locatie Ypenburg (Den Haag). Deze verplaatsing is per 1 januari 2021 afgerond. Daarmee is de risicovolle inrichting met de bijbehorende veiligheidszone verdwenen. De locatie is wel in gebruik gebleven als onderzoekscentrum. Aan de zuidwestkant van de TNO-locatie is daarnaast BPRC gevestigd. Dit betreft een primaten onderzoekscentrum. Deze gronden vallen eveneens binnen het besluitsubvlak 'TNO'.

Onderzoekscentra zijn niet als zodanig in de VNG-lijst opgenomen. In het onderzoek van Witteveen + Box voor bedrijventerrein Heulweg (zie verderop) zijn TNO en BPRC aangemerkt als categorie 3.1-bedrijven. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 m. Deze afstand reikt vanaf de grens van het besluitsubvlak niet tot het nieuwe woongebied, en leidt zodoende niet tot belemmeringen.

In een afzonderlijk onderzoek heeft Witteveen + Bos de geursituatie in relatie tot de activiteiten van BPRC geanalyseerd, inclusief een onderbouwing voor een acceptabel geurniveau in het licht van een goede leefkwaliteit. Daarbij is gezien de ligging met name gefocust op ontwikkelgebied Pasgeld-Oost, maar de resultaten zijn ook toepasbaar op Pasgeld-West. Deze notitie is opgenomen in bijlage 7.

In dit onderzoek is een eerder uitgevoerd geuronderzoek (LBP Sight, 2019) gecontroleerd en geactualiseerd. Daarbij is ook een nieuwe berekening uitgevoerd met een lagere emissie, op basis van reëler geachte uitgangspunten wat betreft bezetting van gebouwen. Aan de hand van beide modelleringen is vervolgens beoordeeld of sprake is van een 'aanvaardbaar geurhinderniveau' en daarmee een goed woon- en leefklimaat.

Uit de beoordeling van de geurcontouren volgt dat het plangebied van Pasgeld-West, op basis van zeer ruime uitgangspunten, voor een deel tussen de 0,5 en 1,0 ouE/m³ (98-percentiel) ligt. Bij aangepaste (meer reële) uitgangspunten valt het geheel buiten de 1,0 ouE/m³ contour en ligt alleen een klein deel aan de noordoostkant binnen de 0,5 ouE/m³ (98-percentiel). Uit de waarden die genoemd zijn in het provinciaal beleid blijkt dat een concentratie van rond de 1,0 ouE/m³ (98-percentiel) ruim aan de omschrijving (geurkwaliteitsklasse) 'redelijk' voldoet, en zich dus tussen 'goed' en 'redelijk' bevindt. Deze kwaliteit wordt een aanvaardbaar geurhinderniveau voor de locatie geacht, mede gezien de goede leefkwaliteit op andere aspecten zoals natuur en geluid. Verder is het meer dan aannemelijk dat de werkelijke geurbelasting onder 0,5 ouE/m³ (als 98-percentiel) zal liggen, gezien de werkelijke activiteiten.

Bedrijvigheid oostzijde: bedrijventerrein Heulweg

Ten noordoosten en grenzend aan de TNO-locatie bevindt zich een bedrijventerrein met verschillende bedrijven aan de Heulweg. Voor deze locatie is in de vigerende beheersverordening het besluitsubvlak 'Bedrijventerrein' opgenomen. Deze gronden zijn tevens bedoeld voor bedrijven tot en met ten hoogste categorie 2.

In het kader van de beoogde woningbouw zijn door Witteveen + Bos de milieucontouren in beeld gebracht voor het bedrijventerrein aan de Heulweg. Daarbij zijn verschillende scenario's onderzocht, bezien in samenhang met de locaties van TNO en BPRC. De bijbehorende notitie is opgenomen in bijlage 8. Op het bedrijventerrein zijn enkele bedrijven aanwezig die de maximaal toegestane milieucategorie 2 overschrijden. Momenteel wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor maatwerk en/of het integraal toestaan van een hogere milieucategorie. Vooralsnog is handhaven van milieucategorie 2 het uitgangspunt.

Het toestaan van een hogere milieucategorie is uitsluitend mogelijk wanneer dit geen belemmeringen oplevert voor woningbouw op Pasgeld-West. Daarvoor wordt een aparte bestemmingsplan-/omgevingsplanprocedure doorlopen. De keuze voor de definitieve ontwikkelrichting hangt onder meer af van stedenbouwkundige en economische overwegingen en de bredere ontwikkelvisie voor het gebied TNO en omgeving.

Bedrijvigheid zuidzijde (bedrijvenstrook)

Ten zuiden van de Laan van het Haantje ligt een bedrijvenstrook. Ter hoogte van het plangebied kent deze in het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.2. Daarbij geldt een bouwverbod, waarmee het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een nog op te stellen uitwerkingsplan. Deze gronden zijn in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Op de nieuwe bedrijvigheid binnen het plangebied, wordt verderop nader ingegaan.

Aan de zuidkant van deze bedrijvenstrook ter hoogte van het plangebied, bevindt zich aan het Haantje de bestemming 'Bedrijf – Garagebedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor een garagebedrijf, met ondergeschikte en bijbehorende voorzieningen. Op grond van de VNG-lijst betreft een autogarage maximaal milieucategorie 3.2. Aan de bijbehorende richtafstand van 50 m wordt tot aan de nieuwe woningen voldaan.

Industrieterrein zuidzijde (DSM-/Calvéterrein)

Ten zuiden van de Kerstanjewetering en het Haantje, in de gemeente Delft, bevindt zich een bedrijventerrein met onder meer het terrein van DSM en het voormalige Calvé-terrein. Het DSM/Calvé-terrein is een (geluid)gezoneerd industrieterrein met activiteiten uit hogere milieucategorieën (een zogenaamd 'HMC-terrein'), op relatief korte afstand van woningen. Deze situatie is historisch gegroeid. Er is sprake van een hoge vergunde milieubelasting, met name ten aanzien van geluid en geur. In het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Delft Noord (DSM)" van de gemeente Delft is voor dit terrein grotendeels de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' opgenomen. Daarbij is onder meer middels

aanduidingen een inwaartse zonerings aangebracht, ten opzichte van bestaande woningen in de omgeving. Daarmee is een voldoende afstand tot bestaande woningen planologisch geborgd. Ter hoogte van het voorliggende plangebied betreft dit de woningen aan het Haantje, die tussen het bedrijventerrein en het nieuwe woongebied liggen. De richtafstanden van het bedrijventerrein vormen dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Wel zijn er vanuit het gezoneerde industrieterrein geluid- en geurcontouren die tot in dit plangebied reiken. Deze zijn in het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" opgenomen als de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie 1', 'geluidzone – industrie 2' en 'milieuzone – geurzone'.

De bouw van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, is ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' niet toegestaan, en ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie 1' uitsluitend indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of verleende hogere waarden. Dit bestemmingsplan maakt binnen de 'geluidzone – industrie 2' geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Hierbinnen bevindt zich alleen een deel van de ontwikkellocatie voor bedrijven. Een deel van het nieuwe woongebied ligt wel binnen de 'geluidzone – industrie 1'. Voor het aspect industrielawaai is akoestisch onderzoek uitgevoerd; hierop wordt in paragraaf 4.4 nader ingegaan.

Voor wat betreft het aspect geur, zijn door PRA Odournet de gevolgen van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Delft Noord (DSM)" voor geur ten gevolge van DSM onderzocht in het rapport 'Consequenties van mogelijke ontwikkelingen op het terrein van DSM Gist op de geurbelasting van de omgeving' (kenmerk DSMG11C10, december 2012). Daarbij is zowel onderzoek gedaan naar de op dat moment huidige (vergunde) geursituatie, als naar de gevolgen voor de geursituatie van de nieuwe ontwikkelingen die binnen de bestemmingsregeling mogelijk zijn.

Uit dit rapport blijkt dat de bijdrage van de nieuwe bronnen zeer beperkt en niet significant is. Er is geen extra geurhinder te verwachten als gevolg van de mogelijke ontwikkelingen op het terrein van DSM. Ook de cumulatie van de vergunde bronnen met de mogelijke ontwikkelingen leidt niet tot een significante toename van de geurhinder in de woon- en leefomgeving. De uitkomst van de gemaakte modelberekening geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat de nieuwe ontwikkelingen zullen leiden tot een toename van de geurhinder ten opzichte van de al vergunde situatie. Daarmee is gegeven dat de nieuwe activiteiten/ontwikkelingen wat betreft het aspect geur geen afbreuk zullen doen aan het bestaande woon- en leefklimaat.

Voor de (bestaande) woonbebouwing is in de vigerende Wm-vergunning van DSM de grens voor het acceptabel hinderniveau op 5 ge/m³ gelegd. Uit het rapport van Odournet blijkt dat de geurcontouren 3 ge/m³ en 5 ge/m³ (als 98-percentiel) in de huidige (vergunde) situatie deels over geurgevoelige objecten liggen. Daarbij wordt echter geconcludeerd de bestaande geursituatie aanvaardbaar is, en in de omgeving van het terrein geen onaanvaardbare geurhinder optreedt.

Voor nieuwe woningen geldt echter dat deze in beginsel zijn uitgesloten in het gebied tussen 3 en 5 ge/m³. Hiertoe is in het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" dan ook de aanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. Hierbinnen zijn uitsluitend type 2- en type 3-functies toegelaten, type 1 functies (zoals woningen) zijn expliciet uitgesloten.

De nieuwe geurgevoelige objecten die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, de woningen binnen de bestemming 'Woongebied', vallen niet binnen de aangeduide geurzone. De aanduiding overlapt alleen een deel van het plangebied ten zuiden van de Laan van het Haantje. De hier opgenomen bestemming 'Bedrijventerrein' maakt alleen nieuw type 2- en 3-functies mogelijk. Daarbij is de geurzone uit het vigerende bestemmingsplan onverminderd overgenomen.

Bedrijvigheid binnen het plangebied

Dit bestemmingsplan maakt ook nieuwe bedrijvigheid mogelijk. Ten zuiden van de Laan van het Haantje wordt de bestaande bedrijvenstrook uitgebreid met de bestemming 'Bedrijventerrein'. In lijn met de al uitgewerkte bedrijventerreinbestemming ten westen van het plangebied, is hierin middels functieaanduidingen een inwaartse zonering aangebracht. Daarmee is de maximaal toegestane milieucategorie afgestemd op de afstand tot milieugevoelige functies in de omgeving, zoals woningen. Zodoende is op basis van de VNG-richtafstanden een voldoende afstand geborgd ten opzichte van de nieuwe woningen binnen het plangebied, en de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Waterwet

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

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar.

Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

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

Provinciaal beleid

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe de provincie samen met haar partners werken aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Er zijn diverse Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan deze richtlijnen. Dit staat dus in het regionaal waterprogramma van de provincie.

De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma - naast deze verplichte onderwerpen - ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Op deze manier komt al provinciaal beleid dat te maken heeft met water samen in 1 document. Dit geeft een helder beeld van de aanpak van de provincie en laat de samenhang tussen de verschillende

onderwerpen duidelijk zien. Provinciale Staten waren onder de indruk hiervan en hebben het regionaal waterprogramma unaniem vastgesteld.

Bij de uitwerking van het regionaal waterprogramma is intensief samengewerkt met een groot aantal belanghebbende partijen, waaronder de 7 Zuid-Hollandse waterschappen, drinkwaterbedrijven, omgevingsdiensten en gemeenten. Daarnaast hebben 23 partijen een zienswijze ingediend op het ontwerp-regionaal waterprogramma. Het regionaal waterprogramma wordt iedere 6 jaar geactualiseerd en als het nodig is vaker.

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Op 10 maart 2022 heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) vastgesteld. Dit is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016-2021. Hiermee geeft Delfland invulling aan de verplichting voor waterschappen onder de Omgevingswet om een waterbeheerprogramma op te stellen. In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van kerntaken voor de aankomende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap in de periode 2022-2027. Daarbij vormt het een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop: waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering. Naast een aantal verplichte onderdelen (de Kaderrichtlijn Water, de richtlijn overstromingsrisico's, de richtlijn zwemwater en Natura 2000), zijn er voor het waterbeheerprogramma geen vormvereisten. Delfland heeft voor het WBP6 gekozen voor een opzet met drie verschillende niveaus: WBP6 op hoofdlijnen, een thematisch overzicht van maatregelen en activiteiten, en een kennisbank.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Keur en legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen, waterkeringen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap van Delfland zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het hoogheemraadschap.

De Legger Oppervlaktewater is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Riolerings- en Waterplan Rijswijk (2021-2025)

In juni 2021 heeft de gemeente Rijswijk een nieuw gemeentelijk riolerings- en waterplan vastgesteld, dat is opgesteld gezamenlijk met het Hoogheemraadschap van Delfland. De voorgaande jaren waren

er op het gebied van water in Rijswijk twee plannen: het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het Waterplan. Deze plannen zijn samengevoegd in een overkoepelend plan met een looptijd van 5 jaar. Dit gemeentelijk Riolerings- en Waterplan beschrijft hoe de gemeente samen met het hoogheemraadschap de aankomende jaren (2021-2025) invulling geven aan hun watertaken en hoe dit bijdraagt aan het realiseren van de gestelde ambities. Het gaat over de zorgplichten met betrekking tot afvalwater, hemelwater en grondwater, maar ook over oppervlaktewater in de stad.

De gemeente Rijswijk en het Hoogheemraadschap van Delfland werken daarnaast al jaren nauw samen aan het stedelijk waterbeheer. Met een gezamenlijk waterplan, de wateragenda en het bijhorende uitvoeringsprogramma willen zij een duurzaam, schoon, gezond en veilig watersysteem en een vitale aantrekkelijke leefomgeving realiseren.

De komende jaren wil de gemeente blijven investeren in het vervangen van de bestaande riolering, maar ook aparte hemelwaterriolering aanleggen om te anticiperen op de klimaatverandering en de toename van afvalwater door de toename van woningen. Waterkwaliteit is belangrijk voor de biodiversiteit. De gemeente wil daarom gezamenlijk met Delfland de komende jaren ambities bepalen en kansen voor verbetering uitvoeren. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan ecologisch baggeren, foutaansluitingen van de riolering opsporen en inrichten van natuurvriendelijke oevers.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente/ontwikkelaar en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

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

Huidige situatie

Oppervlaktewatersysteem

Pasgeld-West ligt in het zuidwesten van de Plaspoel- en Schaaapweipolder en heeft een polderpeil van NAP-1,25 m. Voorheen bestond het plangebied voornamelijk uit glastuinbouw en graslanden. Met name aan de zuidkant was een aanzienlijk deel verhard met glastuinbouwkassen. De grote kassencomplexen zijn in de huidige situatie (na eind 2019) niet meer aanwezig. In de bestaande situatie zijn de gronden grotendeels onverhard, waarbij een gedeelte al is voorbelast.

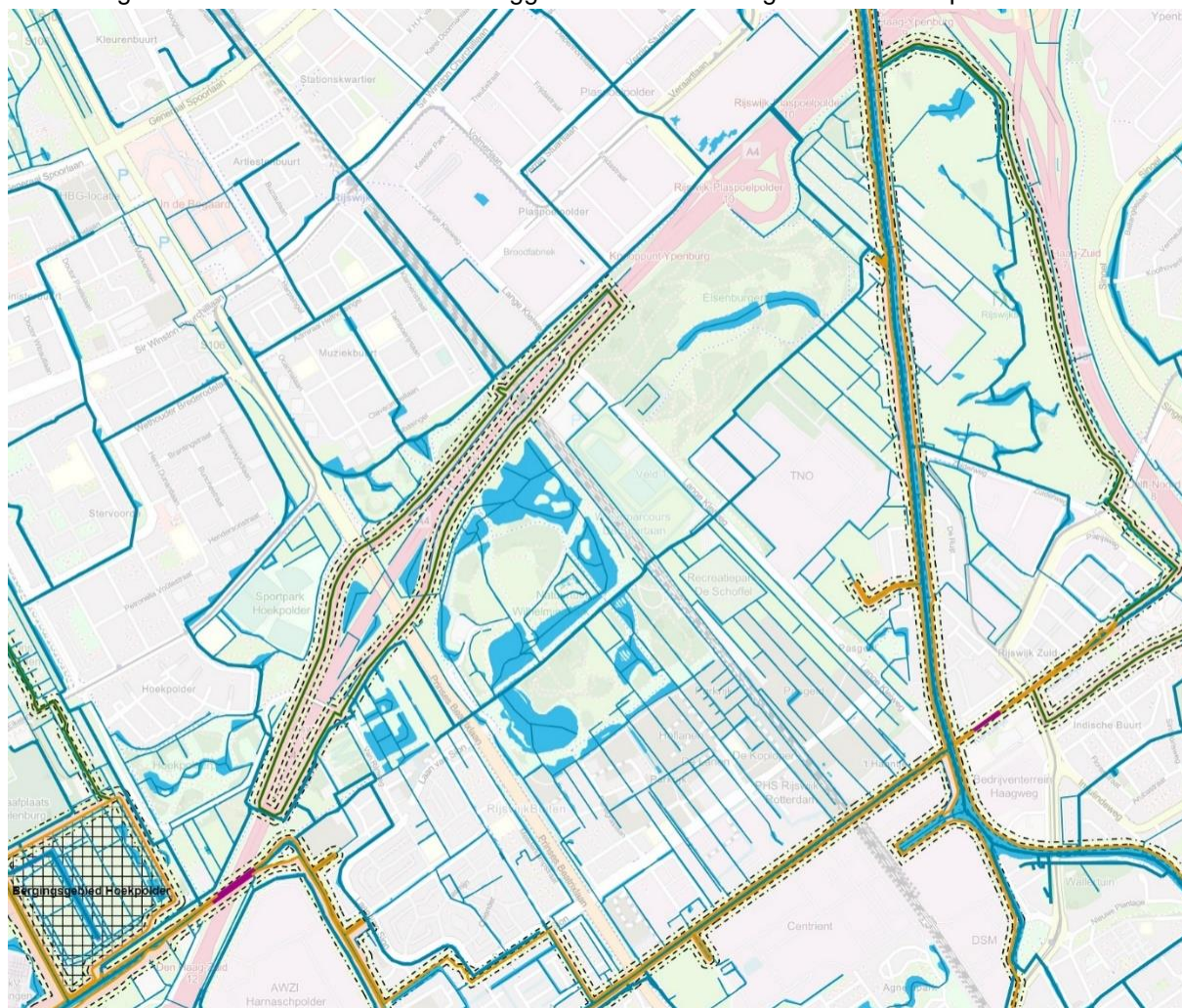
In en rondom het plangebied zijn in de huidige situatie verschillende watergangen en andere oppervlaktewateren aanwezig. Alle watergangen zijn secundair en parallel aan elkaar gelegen vanwege de oorspronkelijke kavelstructuur waarbinnen de voormalige glastuinbouw was ingepast. Het betreft in ieder geval de Vliet en de Kerstanjewetering, die het gebied globaal aan de oost- en zuidkant begrenzen. Op dit moment is enkel aan de noordzijde van Pasgeld een primaire watergang aanwezig. Binnen het plangebied liggen daarnaast nog verschillende secundaire watergangen.

Midden in Pasgeld-West ligt het complex van tuinvereniging De Schoffel. Een deel van De Schoffel ligt als onderbemaling in de Plaspoel- en Schaaapweipolder. In een onderbemaling wordt het oppervlaktewaterpeil door middel van pompen lager gehouden dan het omliggende peil.

Wat betreft het watersysteem vormt Pasgeld een redelijk geïsoleerd gebied, met de bestaande bebouwing aan 't Haantje, de omringende wegen en het spoor. Het grootste deel van het water voert af naar het noordelijke gemaal. Een deel van het water voert ook via een duiker onder het spoor naar Parkrijk en het zuidwestelijke gemaal af.

Uit de watersysteemanalyse van de Plaspoel- en Schaaapweipolder (april 2022) blijkt dat er in de huidige situatie, zonder de ontwikkeling van Pasgeld-West, twee knelpunten in het gebied van Pasgeld-West aanwezig zijn: de laagste delen van De Schoffel en 't Haantje 11. Deze locaties kunnen bij extreme neerslag door peilstijging in de watergangen wateroverlast krijgen. Het initiatief voor de aanpak van deze knelpunten ligt bij Delfland. Delfland is hierover in gesprek met deze twee partijen.

Afbeelding 4.5 toont een uitsnede van de leggerkaart van het hoogheemraadschap.



Afbeelding 4.2: Uitsnede legger Hoogheemraadschap van Delfland.

Toekomstige situatie

Door Arcadis is in samenspraak met de gemeente Rijswijk en het Hoogheemraadschap van Delfland integraal de waterhuishouding van het bredere gebied beschouwd. Een analyse van de wateropgave en peilstijging bij de inrichting van Pasgeld-West is opgenomen in bijlage 9. Voor de inrichting van Pasgeld-West zijn tussen de gemeente en het hoogheemraadschap afspraken gemaakt over waar het toekomstige oppervlaktewatersysteem in Pasgeld-West aan moet voldoen. Hierbij is de gemeente de initiatiefnemer en Delfland het bevoegd gezag op het gebied van oppervlaktewater.

Grondgebruik

Pasgeld-West wordt ontwikkeld tot nieuw stedelijk gebied, waarin naast groen en water de ontwikkeling

van duurzaam gebouwde woningen en het aanleggen van bedrijventerrein is voorzien. Bij de ontwikkeling van Pasgeld-West wordt het verhard oppervlak groter dan in de oorspronkelijke situatie.

Het groen-blauwe raamwerk zoals dat in het Schetsboek Pasgeld is uitgewerkt, vormt de basis voor de waterstructuur in het gebied. Daarmee wordt in Pasgeld één samenhangend en klimaatrobuust watersysteem gerealiseerd. Zo is het systeem voorbereid op stevige piekbuien, die in de toekomst vaker zullen voorkomen. Ook helpt een robuust watersysteem om beter te reageren op langere periodes van droogte en dan de waterkwaliteit goed te houden. De Zweth blijft voor Pasgeld de hoofdafvoer, zoals deze dat nu ook is. Vanuit de verschillende delen in Pasgeld wordt het overtollige regenwater via (hoofd) watergangen hier naartoe getransporteerd. Via het gemaal naast Vlietzig lost de Zweth op de Vliet (de boezem). Vanaf daar kan het naar zee stromen.

Het uitgangspunt is om het water zo lang mogelijk in Pasgeld vast te houden, om de druk op de boezem te beperken. Dit vasthouden en vertraagd afvoeren van het water gebeurt door middel van een soort 'cascade-systeem', waarbij regen eerst op de daken en in de tuinen wordt opgevangen, vervolgens vertraagd afgevoerd naar de straatjes en het water en groen in de buurten. Als er veel regenwater is, wordt het ook naar het wijkgroen en -water afgevoerd en pas als laatste via het gemaal. Hoe deze 'watercascade' precies per deelgebied vorm krijgt, wordt nog verder uitgewerkt.

In principe wordt voor ieder deelgebied het water afgevoerd via een eigen watergang richting de Zweth. Tussen de primaire en secundaire watergangen liggen diverse verbindingen, die maken dat er sprake is van een robuust watersysteem dat uitwisseling tussen de deelgebieden mogelijk maakt. Dit maakt het watersysteem flexibeler en toekomstbestendiger, zeker in het licht van klimaatverandering. Het zorgt er bovendien voor dat het water in het gebied kan doorstromen, wat de waterkwaliteit ten goede komt.

Het watersysteem voor Pasgeld en de deelgebieden wordt in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland vormgegeven.

Waterkwantiteit

Eén van de onderdelen van de ontwikkeling is het realiseren van een robuust en beheersbaar watersysteem. Om dat te realiseren wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de peilstijging die eens in de 100 jaar kan optreden, niet door de ontwikkeling van Pasgeld-West en door klimaatverandering verslechtert. Er wordt uitgegaan van de maximaal toegestane peilstijging in het gebied van 36 cm. Dit is de uitkomst uit de watersysteemanalyse Plaspoel- en Schapweipolder uit 2021 (WSA). Als uitgangssituatie is de oorspronkelijke situatie van 2015 gebruikt, voordat de kassen in het gebied werden gesloopt.

De Watersleutel is niet geschikt voor toepassing voor grootschalige ontwikkelingen. Er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met verlies van onverhard oppervlak door toevoeging van extra oppervlaktewater, met maaiveldberging in de oorspronkelijke situatie (situatie 2015) of met ander gedrag van buien bij andere oppervlaktes verhard en open water.

Daarom is voor het gebied van Pasgeld-West en de omgeving een hydrologisch model gemaakt om het effect van de ontwikkeling op de waterstanden te berekenen bij diverse intensiteiten van neerslag, dat beter inzichtelijk te maken en de benodigde hoeveelheid waterberging nauwkeuriger te bepalen. Het voorlopige stedenbouwkundige ontwerp van november 2022 is met dit model doorgerekend.

In het voorlopig ontwerp is uitgegaan van de onderstaande oppervlakten:

Oppervlak	Oorspronkelijke situatie	Voorlopig ontwerp
Verhard (m ²)	66.175	108.503
Onverhard (m ²)	131.155	79.082
Open water (m ²)	13.770	23.511
Onverhard PG Oost t.b.v. PG West (m ²)	4.000	0
Open water PG Oost t.b.v. PG West (m ²)	0	4.0000
Totaal	215.096	215.096

Voor de berekening van het verhard oppervlak is uitgegaan van een verhardingsgraad van 52%, met inachtneming van de volgende percentages:

- 100% voor ondoorlatende verharding, zoals de verkeersstructuur en uitgeefbaar gebied van appartementen;
- 85% voor uitgeefbaar gebied van grondgebonden woningen (representatieve invulling);
- 50% voor halfverhardingen, zoals grasbetontegels;
- 0% voor waterdoorlatende oppervlakten, zoals groenvoorzieningen.

Bovenstaande percentages zijn afgestemd met het hoogheemraadschap en zijn gebaseerd op ervaringscijfers uit vergelijkbare woongebieden. Om de verhardingsgraad van tuinen ook in de toekomst beperkt te houden, wordt geadviseerd om deze al groen (en dus onverhard) aan te leggen. Wanneer nieuwe bewoners een tuin met groen in plaats van een zandbak of tegelvlak aantreffen of minstens aarde waarin groen makkelijk aan te brengen is, dan is de kans groter dat deze tuinen ook groen blijven.

Toetsing watercompensatie

Nieuwe verharding wordt met de eerder genoemde uitgangspunten gecompenseerd met meer dan 32% open water. Bij deze berekening is rekening gehouden met berging van 4.000 m² ten oosten van de Lange Kleiweg ten behoeve van Pasgeld-West. De volgende bandbreedte in te realiseren wateroppervlak wordt gehanteerd: minimaal 20.000 m² aan open water in Pasgeld-West en in totaal maximaal 22.500 m² + 1.800 m³, waarvan maximaal 5.000 m² ten oosten van de Lange Kleiweg.

Met Delfland is afgesproken dat de compensatie voor het huidige klimaat in eerste instantie gezocht moet worden in de realisatie van (extra) oppervlaktewater. Bij voorkeur binnen het plangebied, of binnen hetzelfde peilvak. Het effect van klimaatverandering mag ook worden opgevangen met bergingsmaatregelen op het land, het liefst op publieke grond. Vanwege het belang voor de waterhuishouding hanteert Delfland richtlijnen bij de beoordeling van vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding.

In het voorlopig ontwerp is binnen Pasgeld-West een aanzienlijk deel (2,3 ha) van de waterbergingsopgave voorzien. Het overige deel van de opgave zal worden gerealiseerd in de vorm van vasthoudmaatregelen, en ten oosten van de Lange Kleiweg in de vorm van open water. In de modelberekeningen zijn de uitgangspunten voor de aan te leggen profielen van de watergangen gehanteerd conform de beleidsregels. Hier gelden minimale breedtes en dieptes voor watergangen, bodems en het talud.

Uit de berekeningen is gebleken dat het voorlopige ontwerp voor Pasgeld-West van november 2022 voorziet in voldoende compensatie in open water voor de nieuwe verharding gepland in Pasgeld-West. Dit geldt zowel voor het huidige als het toekomstige klimaat. Als een deel van het bergingsvolume op alternatieve wijze geborgen wordt, kan het benodigde wateroppervlak afnemen. De waterbergingsopgave is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Toetsing watersysteem

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling is om het water zo lang mogelijk in Pasgeld-West vast te houden, om de druk op de rest van de polder en de boezem te beperken. Dit vasthouden en vertraagd afvoeren

van het water gebeurt door middel van een zogenaamd 'cascade-systeem', waarbij regen eerst op de daken en in de tuinen wordt opgevangen, vervolgens vertraagd afgevoerd naar de straatjes en het water en groen in de buurten. Als er veel regenwater is, wordt het ook naar het wijkgroen en -water afgevoerd en pas als laatste via watergangen naar het gemaal. Hoe deze 'watercascade' precies per deelgebied vorm krijgt, wordt nog verder uitgewerkt.

Tussen Pasgeld-West en Pasgeld-Oost worden onder de Lange Kleiweg duikerverbindingen gerealiseerd. Deze verbindingen maken dat er sprake is van een robuust watersysteem dat uitwisseling tussen de deelgebieden mogelijk maakt. Het maakt het watersysteem flexibeler en toekomstbestendiger, zeker in het licht van klimaatverandering. Het zorgt er bovendien voor dat het water straks in Pasgeld Oost beter kan doorstromen, wat de waterkwaliteit ten goede komt.

Veiligheid

Zoals te zien in afbeelding 4.2, bevindt zich een regionale waterkering langs de Vliet (Rijn-Schiekanaal) ten oosten van het plangebied, en de Kerstanjewetering in het zuiden. Deze watergangen liggen buiten het plangebied; de bijbehorende waterstaatswerk- en beschermingszone vallen voor een deel binnen de plangrenzen. Corresponderend met deze zone is in het vigerende bestemmingsplan c.q. de beheersverordening een beschermende regeling opgenomen. Op deze gronden mogen in principe alleen bouwwerken ten dienste van de waterkering, -huishouding en -berging worden gebouwd. Daarvan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken wanneer geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en waterhuishouding, en een vergunning is verkregen van de beheerder van de waterkering. Binnen deze zone zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen opleveren. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is onverminderd overgenomen in dit bestemmingsplan.

Grondwater

De drooglegging en ontwateringsdiepte binnen het te ontwikkelen gebied Pasgeld-West wordt groter door het ophogen van het gebied. Vooral wanneer er verharding komt kan het water niet direct in de grond infiltreren waardoor de grondwaterstand lager wordt en de drooglegging groter. Bij onverharde delen is dit andersom.

Delfland adviseert rekening te houden met een drooglegging van 1,2 m, met een minimum van 1 m. De drooglegging in Pasgeld-West ligt tussen 1,2 en 1,3 m. De gronden van de bestaande bebouwing langs 't Haantje vormen geen onderdeel van de herinrichting en worden niet opgehoogd. Er wordt een watergang aangelegd als scheiding tussen de bestaande bebouwing en het bedrijventerrein dat is gepland. De drooglegging bij de bestaande bebouwing zal hierdoor worden beïnvloed. Rond de nieuwe watergang kan de grondwaterstand lager komen te staan. De bestaande bebouwing, voor zover die niet is onderheid, ligt in de invloedsfeer van de effecten van deze nieuwe watergang. Daarom worden maatregelen genomen om het effect van de watergang op de grondwaterstanden te voorkomen. Als mitigerende maatregel wordt bij de aanleg van de waterpartij een kleilaag aangebracht als bodem en wand. Op deze manier wordt het effect van de watergang op de grondwaterstanden geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van

loodslabben). Ook wordt samen met Delfland onderzocht of er voor extra doorspoeling van de wijk een inlaat moet komen en/of opgewaardeerd moet worden.

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Inlaten

Momenteel zitten er twee inlaten langs 't Haantje. Het doel is om één van deze inlaten op te waarderen zodat water in het gebied kan doorstromen ten behoeve van de waterkwaliteit. De andere inlaat wordt dan buiten gebruik gesteld.

Afvalwaterketen

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater, het beheer en onderhoud aan de waterkering en de hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watgangen ligt bij de kadastrale eigenaar.

Activiteiten binnen de onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

Beheer en onderhoud

Er mogen zich geen obstakels in de onderhoudsstroken bevinden. Afhankelijk van de breedte van de watgangen worden deze varend of rijdend onderhouden. De breedte van de onderhoudsstroken aan weerszijde van de watgang is afhankelijk van de breedte van de watgang en het soort onderhoud.

Binnen het plangebied is tevens een persleiding van Delfland aanwezig. Een strook van 5 meter aan weerszijden van de persleiding dient vrij te blijven van onder andere gebouwen, wegen, diep wortelende bomen en zwaar verkeer.

4.8.3 Conclusie

Het toekomstige watersysteem van het plangebied en de te realiseren wateropgave worden nader uitgewerkt in een integraal waterhuishoudkundig plan. Wat betreft waterveiligheid is voor de regionale waterkeringen die binnen het plangebied vallen een beschermende dubbelbestemming opgenomen. De overige waterthema's leiden niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden.

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime

van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

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

Natura 2000

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

Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

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

4.9.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Ecologische quickscan (december 2020)

De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. In het licht van de voorgekomen ontwikkelingen is daarom onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd.

Door VanderHelm Milieubeheer zijn diverse ecologische quickscans uitgevoerd, waarvan de eerste in 2017. Vanwege het verlopen van deze quickscan en de nog uit te voeren werkzaamheden is in 2020 een actualiserende quickscan uitgevoerd. De volledige rapportage van deze actualisatie is opgenomen in bijlage 10, de bevindingen zijn hieronder samengevat.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. In de actualiserende ecologische quickscan is daarbij onderscheid gemaakt tussen beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde houtopstanden.

Uit de quickscan bleek dat de aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten in het plangebied niet kon worden uitgesloten. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden ter plaatse van volkstuinencomplex de Schoffel dient te worden bepaald of zwaarder beschermde soorten binnen de

invloedsfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn, middels een soortgericht onderzoek. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in 2021, en wordt verderop besproken. Tabel 4.2 toont een overzicht van de soorten waarvoor vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Soort(groep)	Verwacht (V) / aangetroffen (A): locatie	Uitvoeringsperiode soortgericht onderzoek											
		jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Vleermuizen	V: in de bomen met holten												
Ransuil	V: de (oude) nesten van o.a. ekster en zwarte kraai												
Sperwer en boomvalk	V: de (oude) nesten van o.a. ekster en zwarte kraai												

Legenda:

Groen gearceerd: periode waarin onderzoek naar deze soort(groep) kan worden uitgevoerd.

Geel gearceerd: periode dat het rapport van het soortgericht onderzoek kan worden opgeleverd.

Tabel 4.2: Overzicht beschermde soort(groep)en voor actualiserend vervolgonderzoek (bron: VanderHelm Milieubeheer, 11 december 2020).

Uit de quickscan blijkt verder dat de bomen in het plangebied geen deel uitmaken van beschermde houtopstanden. Voor het kappen van de bomen is dan ook geen melding noodzakelijk in het kader van artikel 4.2 van de Wnb. Mogelijk dient voor het kappen van de bomen wel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij gemeente Rijswijk.

Ecologisch werkprotocol (februari 2021)

Uit de actualiserende quickscan is gebleken dat vervolgonderzoek naar vleermuizen en vogels uit categorie 4 (ransuil, sperwer en boomvalk) noodzakelijk is ter plaatse van De Schoffel. Dit onderzoek is gestart in 2021, en wordt verderop besproken. Tot het afronden van dit soortgericht onderzoek en eventuele vervolgstappen bekend zijn mogen ter plaatse van het onderzoeksgebied geen werkzaamheden plaatsvinden. Om te voorkomen dat ook daarbuiten de zorgplicht niet wordt overtreden, is een ecologisch werkprotocol opgesteld (zie bijlage 11).

Doordat de geplande werkzaamheden in het plangebied verschillen en grofweg bestaan uit het slopen van een deel van het tuinencomplex en het bouwrijp maken van de woonvelden, is daarbij onderscheid gemaakt in twee gebieden. Zolang de werkzaamheden volgens dit werkprotocol worden uitgevoerd, wordt overtreding van de Wnb voorkomen. In dit werkprotocol is aangegeven met welke soorten bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden, en welke ecologische maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat door de werkzaamheden de Wnb wordt overschreden.

Ecologische quickscan m.b.t. voorbelasting (september 2021)

Naar aanleiding van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied, is door VanderHelm nogmaals een ecologische quickscan uitgevoerd. In tegenstelling tot de quickscan van december 2020, is deze specifiek gericht op het deel binnen dit gebied waar reeds voorbelasting is geplaatst en waar nog voorbelasting aangebracht zal worden. Het onderzoeksgebied betreft de gronden tussen De Schoffel en de Laan van het Haantje. De al aangebrachte voorbelasting is geplaatst rekening houdend met de resultaten van de eerdere quickscan. De beoogde werkzaamheden zien op het aanbrengen van voorbelasting in het hele (resterende) gebied, waarvoor de aanvullende quickscan is uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 12.

Uit de quickscan blijkt dat, met uitzondering van algemene broedvogels, vogels uit categorie 5 (voldoende alternatief), vleermuizen (geen beschermde elementen), en algemene en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen, geen zwaardere beschermde soorten in het projectgebied worden verwacht. Daarbij is in de quickscan aangegeven welke soorten in het plangebied worden verwacht, en welke (mitigerende) maatregelen per soort noodzakelijk zijn om overtreding van

de Wnb te voorkomen.

Soortgericht onderzoek naar vleermuizen, vogels en eikelmuis (november 2021)

Naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan uit 2020 is door VanderHelm ter plaatse van De Schoffel een soortgericht onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, enkele vogels met een jaarrond beschermd nest uit categorie 4 en de eikelmuis. Doel van het onderzoek is het uitsluiten dan wel aantonen van nesten, voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van voorgenoemde soorten in het plangebied. Vervolgens is bepaald of door de werkzaamheden sprake kan zijn van het overtreden van de Wnb en welke vervolgstappen mogelijk noodzakelijk zijn. De rapportage is opgenomen in bijlage 13. Hieronder zijn per soortgroep de resultaten samengevat.

Vleermuizen

- In het projectgebied zijn geen beschermde elementen van de onderzochte soorten vleermuizen aanwezig.
- Het projectgebied is mogelijk onderdeel van een vliegroute (stapsteen) van watervleermuizen. Dit staat mogelijk in relatie tot de nieuwe verlichting van de ten noorden gelegen sportvelden. Nadere analyse van de omgeving en mogelijk onderzoek naar watervleermuizen is nodig, om te bepalen hoe belangrijk de Schoffel is voor de watervleermuis.

Ransuil (categorie 4)

- In het plangebied zijn één nestlocatie en meerdere roestplaatsen van de ransuil aanwezig.
- Een deel van het plangebied is onderdeel van de essentiële leefomgeving van de ransuil of valt binnen de invloedssfeer van werkzaamheden. Het kappen van bomen en verwijderen van struiken en/of slopen van tuinhuisjes op bepaalde delen binnen het plangebied kan (mogelijk) leiden tot overtreding van de Wnb in relatie tot de ransuil.
- Onderzoek naar roestplaatsen van de ransuil dient plaats te vinden in de winter van 2021-2022; de resultaten van dit onderzoek worden separaat gerapporteerd.
- Voor het overtreden van de Wnb in relatie tot de ransuil is een ontheffing benodigd. Voor het verkrijgen van een ontheffing dient sprake te zijn van één of meer van de volgende belangen uit de Vogelrichtlijn: de bescherming van flora en fauna; de veiligheid van het luchtverkeer; de volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Gezien bovenstaande belangen dient de haalbaarheid van een ontheffing nader te worden bekeken.

Sperwer en boomvalk (categorie 4)

- In het plangebied zijn geen beschermde elementen van de sperwer of boomvalk aanwezig.
- In de toekomst kunnen sperwer en boomvalk zich wel vestigen in het plangebied. Geadviseerd wordt om jaarlijks, gedurende de werkzaamheden in het broedseizoen, te monitoren of de aanwezige en nieuwe nesten in gebruik zijn door sperwer of boomvalk.

Eikelmuis

- Er zijn geen eikelmuisen aangetroffen of aanwijzingen dat de eikelmuis aanwezig is gedurende het onderzoek.

Overige waarnemingen en aanbevelingen

- In het plangebied kunnen tijdens het broedseizoen nesten of roestplaatsen van algemene broedvogels en algemene grondgebonden zoogdieren, geleedpotigen en amfibieën aanwezig zijn. In de uitgevoerde quickscan is reeds geadviseerd op welke manier hier rekening mee gehouden dient te worden gedurende de werkzaamheden.
- De verlichting van de ten noorden gelegen sportvelden betreffen mogelijk een overtreding op de Wnb in relatie tot de ransuil, en de zorgplicht (vleermuizen). Het is zeer aannemelijk dat het broedpaar van de ransuil hinder ondervindt van de verlichting. Daarnaast nemen watervleermuizen mogelijk door de verlichting een andere vliegroute, en kunnen vleermuizen die in de omgeving van de sportvelden vliegen hinder ondervinden van de verlichting (zorgplicht). Geadviseerd wordt de felle verlichting af te schermen zodat enkel de velden worden verlicht en niet de groenstructuren rondom de velden.

- Kleine marterachtigen, zoals de wezel, zijn nationaal beschermd (artikel 3.10 Wnb). Op het moment van schrijven is deze soort in provincie Zuid-Holland vrijgesteld. Mocht de vrijstelling vervallen op het moment dat het project nog niet in uitvoering is dan zal aanvullend onderzoek nodig zijn naar het voorkomen en het gebruik van het plangebied door kleine marterachtigen.

In 2022 is door Van der Helm een aanvullend gebiedsbreed onderzoek uitgevoerd naar de vliegroutes van watervleermuizen en het leefgebied van de ransuil. Uit het onderzoek naar de vliegroutes van watervleermuis blijkt dat er twee essentiële vliegroutes aanwezig zijn waarvan één in het plangebied (watergang ten noorden van de Schoffel) en de andere buiten het plangebied (ter hoogte van de watergang ten noorden van het sportcomplex Elsenburg). De verbindingen sluiten aan op de bomerrij langs de lange Kleiweg, de bomerrij wordt gebruikt om de weg over te steken (hop-over). Uit het onderzoek naar de ransuil blijkt de aanwezigheid van een nest- en roestlocatie van de ransuil op volkstuincomplex de Schoffel. Zowel het Wilhelminapark, Pasgeld-Oost als het Elsenburgerbos zijn onderdeel van het foeragegebied.

Als gevolg van de ontwikkeling wordt een essentiële vliegroute mogelijk negatief beïnvloed en gaat jachtgebied en een nest- en roestplaats van de ransuil verloren. Hiervoor wordt een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd. Onderdeel van de ontheffing is het opstellen van een activiteitenplan waarin de ontheffingsaanvraag wordt onderbouwd en de te nemen maatregelen worden beschreven. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor het nemen van de benodigde maatregelen. Het is de verwachting dat de benodigde ontheffing bij het treffen van de juiste maatregelen en onderbouwing door het bevoegd gezag zal worden afgegeven. Het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Vooruitlopend op deze uitkomsten worden ecologie en biodiversiteit in Pasgeld-West in een breder perspectief geplaatst. Naast de uitkomst en maatregelen van sec de ecologische onderzoeken in het kader van de Wnb, wordt gekeken naar de aanwezige natuurwaarden¹ in het gebied en de koppeling met de stedenbouwkundige uitwerking van de ecologische (groen-blauwe) hoofdstructuur. Waar mogelijk worden koppelkansen benut om het gebied voor flora en fauna aantrekkelijk en divers in te richten, met als doel de biodiversiteit van het gebied optimaliseren.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN); het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,5 km. Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Ook maakt het plangebied geen deel uit van andere beschermde natuurgebieden, zoals beschermd weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 8 kilometer van Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen en Westduinpark & Wapendal. Gezien deze afstand zijn directe nadelige effecten door de voorgenomen ontwikkelingen zoals optische verstoring, trillingen, licht- of geluidhinder uit te sluiten. Effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. In ieder geval is een stikstofdepositie-berekening nodig om te bepalen of effecten op Natura 2000-gebieden kunnen optreden. Als hieruit blijkt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen niet kunnen worden uitgesloten dan dient een passende beoordeling te worden opgesteld.

Stikstof

Met betrekking tot stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling heeft NOX Advies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Om te bepalen of er vanuit het aspect stikstofdepositie significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van het plan kunnen optreden, is een Aerius-berekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 16. De belangrijkste conclusies daaruit zijn hieronder samengevat.

¹ 'Ecologische structuur Pasgeld Rijswijk' (Tauf, 30 april 2021), opgenomen in bijlage 14 en beschreven verderop in deze paragraaf.

In het rapport zijn de gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot het programma, de bouwfase en de gebruiksfase uiteengezet. Voor wat betreft de referentiesituatie blijkt uit de koopovereenkomst met de glastuinbouw dat sprake is van beëindiging van de activiteiten in verband met de komst van woningbouwontwikkeling RijswijkBuiten. Daarmee staat onomstotelijk vast dat de bedrijfsvoering van de kassen is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Uit gegevens blijkt dat de kassen met een oppervlakte van 35.750 m² gasgestookt waren voor het kweken van gerbera's. De emissie die hierbij hoort kan zodoende als referentiesituatie worden ingevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bouwfase sprake is van een gelijkblijvende depositie. Er wordt een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar ten opzichte van de referentiesituatie berekend. De depositie in de referentiesituatie is wel hoger dan in de toekomstige situatie, maar door afronding toont Aerius een resultaat van 0,00 mol/ha/jaar. Voor de gebruiksfase is een afname van 0,01 mol N/ha/jaar berekend ten opzichte van de referentiesituatie.

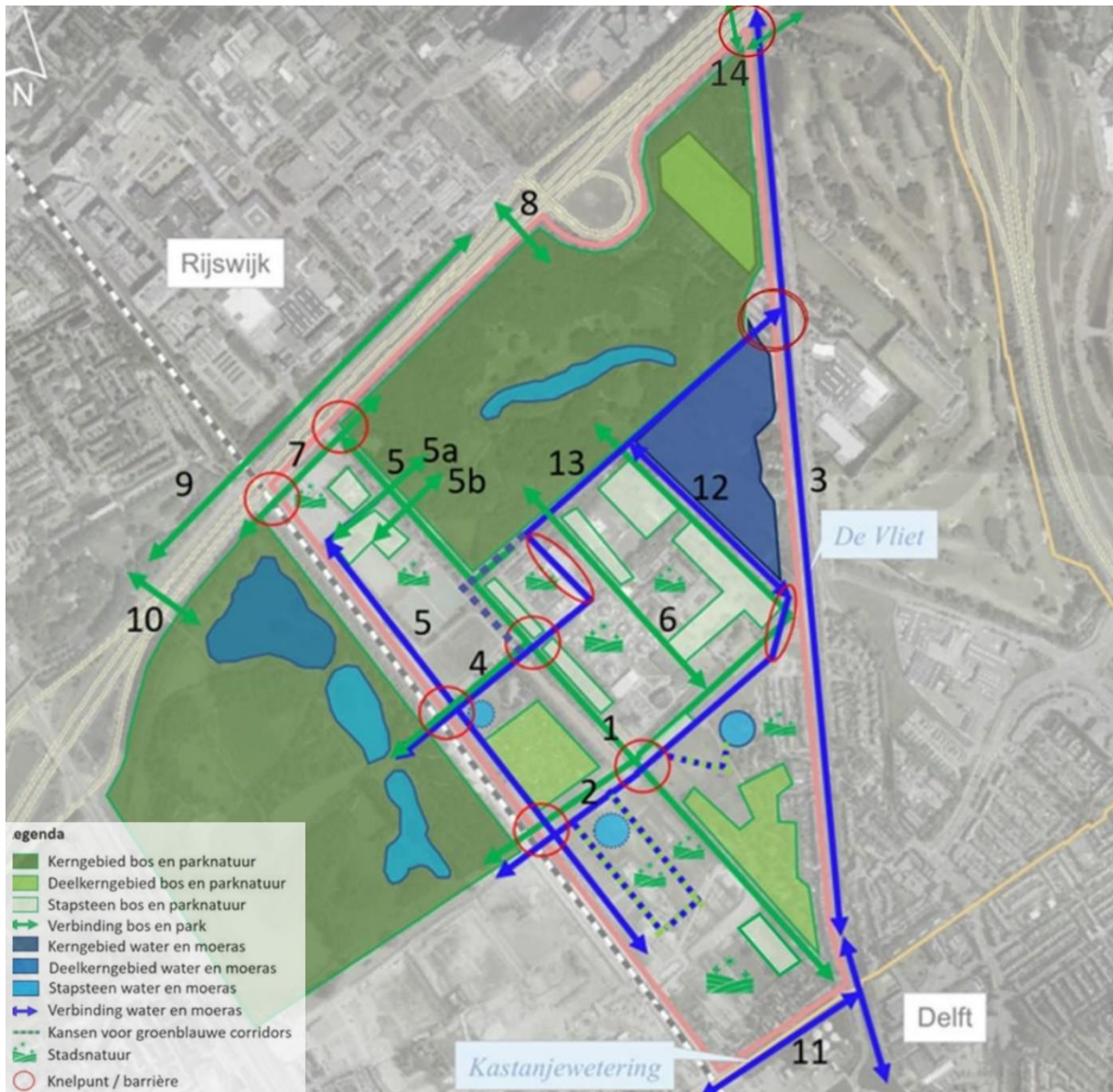
Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan ten opzichte van de referentiesituatie niet leidt tot een toename van de depositie in zowel de bouw- als de gebruiksfase. Om die reden zijn er geen significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarmee gelden er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure vanuit stikstofdepositie en is een passende beoordeling niet noodzakelijk.

Ecologische structuur Pasgeld

Los van de wettelijk beschermde natuurgebieden, kent de Pasgeld-driehoek belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarden. Het gebied heeft een groen karakter, met onder meer het Elsenburgerbos, het sportpark, het slagenlandschap en de tuincomplexen De Schoffel, Lommerijck en De Volle Grond. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving het Wilhelminapark, de Vliet, het Hoekpolderpark en het groen van de Rijswijkse Golfclub. De driehoek Pasgeld vormt in samenhang met deze groengebieden als het ware een groen-blauwe buffer tussen Rijswijk en Delft. Als zodanig heeft het gebied een belangrijke ecologische en recreatieve functie, met betekenis voor de natuur en mensen die recreëren in die natuur. Zo draagt het ook voor een belangrijk deel bij aan de leefbaarheid van omliggende woon- en werkomgeving.

De ruimtelijke ontwikkelingen die zijn voorzien, kunnen leiden tot toenemende druk op de natuur en het landschap in Pasgeld. Vanwege de diverse voorgenomen ontwikkelingen in Pasgeld, die zich in verschillende planstadia bevinden, bestaat de behoefte om integraal te kijken naar kansen voor natuur en landschap. De gemeente Rijswijk streeft naar een integrale gebiedsontwikkeling van de driehoek Pasgeld. Een gebied waar beschermwaardige natuur behouden blijft en natuurinclusiviteit de norm wordt bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door essentiële natuurtypen te behouden en nieuwe kansen voor natuur en landschap te benutten. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven kunnen pas doorgang vinden als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er geen sprake is van afbreuk van beschermwaardige natuur. Het accent moet liggen op het aangrijpen van kansen die de lokale biodiversiteit ten goede komen en bijdragen aan een robuuste ecologische samenhang.

In dit kader is door Tauw een visiedocument voor de ecologische structuur van Pasgeld opgesteld (zie bijlage 14). Dit is een verkenning van de huidige en potentiële natuurwaarden in de 'driehoek Pasgeld' en de ecologische samenhang van het gebied met de omgeving. De natuurwaarden en de ecologische samenhang daartussen zijn in een ecologische structuurkaart visueel weergegeven (zie afbeelding 4.4). Ook zijn ontbrekende schakels in beeld gebracht die opgelost moeten worden om de passeerbaarheid voor fauna te bevorderen. Om lokale en regionale kansen voor natuur en landschap kracht bij te zetten is per deelgebied een lijst van maatregelen ten gunste van natuur opgesteld.



Afbeelding 4.4: Natuurwaardenkaart Pasgeld (bron: Tauw, april 2021).

Met behulp van deze kaart en het achtergronddocument heeft de gemeente Rijswijk een instrument in handen dat bedoeld is als ecologische onderlegger en toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Op die manier kan richting worden gegeven aan een robuuste ecologische samenhang en een natuurinclusief Pasgeld.

Het rapport van Tauw en de daarin beschreven natuurwaarden dienen dan ook als basis voor het vormgeven van het groen-blauwe raamwerk van Pasgeld. Natuurinclusief bouwen in Pasgeld is een breed gedragen wens; dit begint al bij de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur van het gebied. Met de beoogde invulling van het groen-blauwe raamwerk is deze hoofdstructuur in het Schetsboek Pasgeld nader uitgewerkt.

Er worden drie kansrijke natuurtypen in Pasgeld aangemerkt: bos- en parknatuur, water- en moerasnatuur en stadsnatuur. Daarbinnen zijn kern- en deelkerngebieden aangewezen. Hoe meer samenhang er tussen de verschillende gebieden is, hoe robuuster en gevarieerder de leefgebieden en hoe beter het is voor de flora en fauna en biodiversiteit. Daarom is het van belang om goede verbindingen met tussentijdse rustpunten (zogenaamde stapstenen) te realiseren tussen de verschillende kern- en deelkerngebieden. Zo zijn er verbindingen voorzien voor bos- en parknatuur en

water- en moerasnatuur langs de Lange Kleiweg en voor water- en moerasnatuur langs het spoor. Dwars daarop komen nog twee belangrijke verbindingen; via de Zweth en via de zone ten zuiden van de TNO-locatie en De Schoffel. Deze twee verbindingen verknopen beide zijden van de Lange Kleiweg, maar leggen idealiter ook relaties over of onder het spoor met het Wilhelminapark.

In Pasgeld-West (en Oost) wordt gedacht aan het maken van stapstenen voor waternatuur, in de vorm van waterlopen en/of plassen met natuurlijke oevers. Op die manier ontstaat er samenhang tussen de waterrijke natuur van het Wilhelminapark en het slagenlandschap. Door meer natuurlijke oevers te maken in het slagenlandschap kan ook in het kerngebied een impuls aan deze natuurwaarden gegeven worden. Dit wordt mogelijk gecombineerd met de waterberging voor het verbreden van de A4.

Bij de verdere uitwerking van het ecologische raamwerk ligt de uitdaging om barrières te slechten en waterverbindingen te verknopen. Zo vormen het spoor, de Lange Kleiweg en TNO-locatie barrières met name voor water- en moerasnatuur.

In het Schetsboek Pasgeld zijn twee robuuste groen- en waterverbindingen in het gebied als basis genomen voor het groen-blauwe raamwerk: de 'Bosloper' en de 'Parkloper'. Met de juiste inrichting verbinden deze twee 'lopers' alle bestaande waardevolle groene plekken, zowel ecologisch als recreatief. Ook vormt het de basis voor een meer robuuste waterstructuur, en een kapstok voor de ontsluitingsstructuur. Binnen dit raamwerk krijgen bestaande en nieuwe buurtschappen een duidelijke plek, genesteld in het groen. Het groen-blauwe raamwerk is ook verwerkt in de hoofdplanstructuur voor Pasgeld, zoals te zien in afbeelding 2.4. Deze heeft vervolgens de basis gevormd voor de planopzet van dit bestemmingsplan.

4.9.3 Conclusie

Wat betreft flora en fauna zijn voor het plangebied diverse ecologische quickscans en onderzoeken uitgevoerd. Uit een (actualiserende) quickscan is gebleken dat de aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten in het plangebied niet kon worden uitgesloten. Ter plaatse van De Schoffel was een soortgericht vervolgonderzoek naar vleermuizen en vogels (categorie 4) noodzakelijk. In een aanvullende quickscan zijn specifiek de gronden waar voorbelasting is of wordt geplaatst nogmaals onderzocht. Daarbij is aangegeven welke beschermde soorten worden verwacht en welke maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wnb te voorkomen. Uit het soortgericht vervolgonderzoek naar vleermuizen en vogels is naar voren gekomen dat in het plangebied een nestlocatie en meerdere roestplaatsen van de ransuil aanwezig zijn. Naar aanleiding hiervan is in 2022 een aanvullend gebiedsbreed onderzoek uitgevoerd naar de vliegroutes van watervleermuizen en het leefgebied van de ransuil. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling een essentiële vliegroute van de watervleermuis mogelijk negatief beïnvloed wordt, en jachtgebied en een nest- en roestplaats van de ransuil verloren gaat. Hiervoor wordt een ontheffing op de Wnb aangevraagd, en een activiteitenplan opgesteld met de te nemen maatregelen. Naar verwachting zal de benodigde ontheffing worden afgegeven, en de Wnb de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied, waardoor geen sprake is van directe negatieve effecten op beschermd natuurgebieden. Wat betreft stikstofdepositie blijkt uit onderzoek dat het bestemmingsplan ten opzichte van de referentiesituatie niet leidt tot een toename van de depositie in de bouw- en gebruiksfase. Significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten, waardoor er geen belemmeringen gelden voor het bestemmingsplan en een passende beoordeling niet noodzakelijk is.

Daarnaast is met het oog op de belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarden van de Pasgeld-driehoek, een visie voor de ecologische structuur van het gebied opgesteld. Hierin zijn de huidige én potentiële natuurwaarden van Pasgeld in kaart gebracht, en kansen voor natuur en landschap bij de

toekomstige ontwikkeling van het gebied. Dit heeft als basis gediend voor de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur van het gebied, uitgewerkt in het groen-blauwe raamwerk.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

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

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

4.10.2 Onderzoek

Archeologie

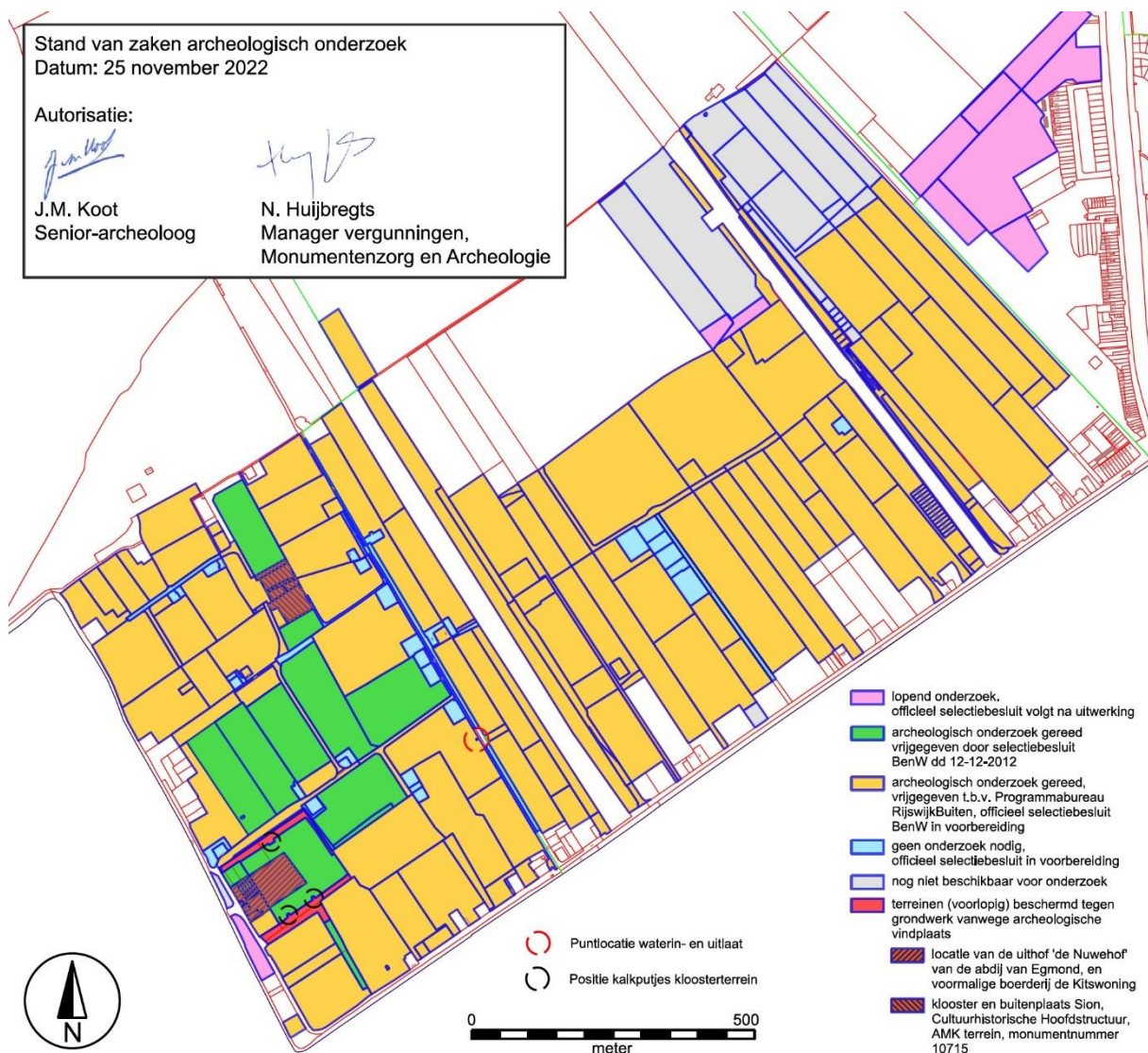
Het beleid van de gemeente Rijswijk is om waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk intact in hun originele positie in de bodem te bewaren. Als er geen of onvoldoende informatie over een gebied voorhanden is, wordt een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om na te gaan, of het gebied van het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

Ten behoeve van de ontwikkeling van RijswijkBuiten als nieuwe woonwijk is bij aanvang van de gebiedsontwikkeling in 2010 gestart met het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Het archeologisch onderzoek moet zo veel mogelijk uitgevoerd zijn vóór het voorbelasten en het ophogen van de percelen. Wanneer waardevolle archeologische resten redelijkerwijs in het plan ingepast kunnen worden door wijziging van de planvorming, worden de onderzochte percelen na het vooronderzoek niet vrijgegeven, maar aangewezen voor bescherming. De gemeente Rijswijk zal percelen binnen het gebied RijswijkBuiten vrijgeven voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden:

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

In grote delen van RijswijkBuiten is inmiddels archeologisch onderzoek uitgevoerd en afgerond. Voor zover de gronden nog niet zijn vrijgegeven is in het vigerende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming geeft een beschermende regeling voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

De gronden binnen voorliggend plangebied kennen in het vigerende bestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje, tweede herziening” grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Inmiddels is voor een groot deel hiervan archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze gronden zijn vrijgegeven ten behoeve van Programmabureau RijswijkBuiten voor de voorgenomen ontwikkelingen. Hiervoor wordt een selectiebesluit genomen, waarbij de gronden geheel worden vrijgegeven. Afbeelding 4.5 toont een kaart met de actuele stand van zaken wat betreft archeologische onderzoeken. De vrijgegeven gronden zijn hierop oranje weergegeven. Alleen voor de gronden van en rondom De Schoffel, enkele delen langs de spoorlijn en langs de zuidrand van het plangebied is nog geen onderzoek beschikbaar. Voor deze niet vrijgegeven gronden die binnen dit bestemmingsplan vallen, is de archeologische dubbelbestemming dan ook behouden.

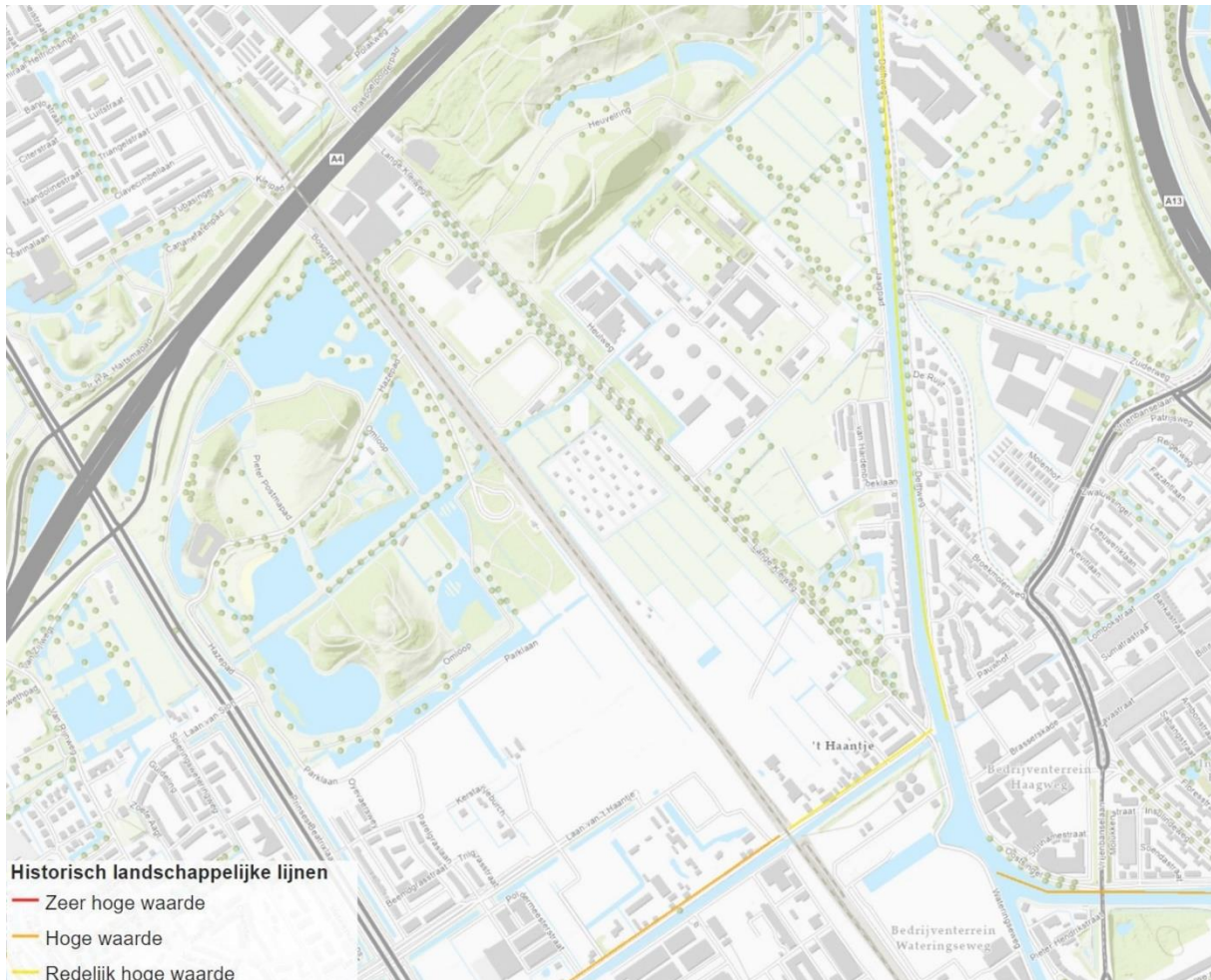


Afbeelding 4.5: Stand van zaken archeologisch onderzoek per 25 november 2022.

Aan de gronden ten oosten van de Lange Kleiweg is in de daar geldende beheersverordening het besluitsubvlak ‘Archeologie’ opgenomen. Op deze gronden wordt momenteel nog archeologisch onderzoek uitgevoerd of is nader onderzoek benodigd, indien sprake is van grondroerende werkzaamheden. Zodoende is hier ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen in dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie, zijn op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland in de omgeving van het plangebied de Vliet en de Kerstanjewetering aangeduid als landschappelijke waarden. De Vliet bevindt zich ten oosten van het plangebied, is aangeduid als landschappelijke lijn met redelijk hoge waarde. De Kerstanjewetering ten zuiden van het plangebied is aangemerkt als landschappelijke lijn met redelijk hoge waarde, en ten westen van de spoorlijn met hoge waarde. Afbeelding 4.6 toont een uitsnede van de CHS-kaart.



Afbeelding 4.6: Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zuid-Holland.

Deze landschappelijke lijnen vallen niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Met de voorgenomen ontwikkelingen worden de cultuurhistorische waarden van deze landschappelijke structuren niet aangetast. Er vinden geen ontwikkelingen plaats in de nabijheid van de Vliet. Ontwikkelingen aan de zuidkant van het plangebied worden ingepast in (en grotendeels achter) de bestaande lintbebouwing langs het Haantje en de Kerstanjewetering.

4.10.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie leiden niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaattop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn vanaf 2021 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen wordt een strategie geschetst om te komen tot bijna-energie neutrale gebouwen, zowel bij nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen. Het grote verschil tussen EPC en BENG is dat bij deze nieuwe eis energiebesparing belangrijker is dan energieopwekking. Waar bij de EPC-eis het nog mogelijk was om energieverliezen met bijvoorbeeld zonnepanelen te compenseren, kan dit met de nieuwe BENG eisen niet meer. Vergunningaanvragen die na 1 januari 2021 worden ingediend moeten voldoen aan deze BENG-norm.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland

In oktober 2018 heeft een groot aantal partijen in Zuid-Holland het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend, waaronder provincie, gemeenten (waaronder Rijswijk), waterschappen (waaronder Delfland), bouwbedrijven, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Met het convenant is de ambitie vastgelegd dat nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland zoveel mogelijk klimaatadaptief worden gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. De urgentie hiervan is ingegeven door het Deltaprogramma in combinatie met de grote bouwopgave in Zuid-Holland. Klimaatverandering heeft grote impact op de leefomgeving en het aantal weersextremen neemt toe. Zuid-Holland staat daarnaast voor een grote woningbouwopgave, tot 2025 zijn er in de provincie 100.000 nieuwe woningen nodig.

De procesafspraken uit het convenant zijn vervolgens vertaald in een 'Minimaal Programma van Eisen', dat op 13 september 2019 aan de Deltacommissaris is overhandigd. Dit programma dient als voorlopige maatregel, totdat een instrumentarium ontwikkeld is waarmee de klimaatbestendigheid van nieuwbouwprojecten kan worden beoordeeld. Het programma biedt praktische en concrete eisen die partijen in Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn nieuwbouwplannen klimaatbestendig te ontwikkelen. Het is bedoeld om vooraf ruimtelijke plannen en ontwerpen aan te toetsen. De eisen zijn ingedeeld in zes thema's:

- Wateroverlast;
- Droogte;
- Hitte;
- Bodemdaling;
- Biodiversiteit;
- Overstromingen.

Hierbij is eveneens een Leidraad klimaatadaptief bouwen opgesteld. Dit dient als hulpmiddel ter ondersteuning bij het concretiseren van de klimaatambities en het beoordelen van de gebiedsontwikkeling op de zes klimaatthema's. In de leidraad worden de thema's inhoudelijk uitgewerkt. De thema's zijn verbonden door de vaste stappen in het proces. De leidraad bestaat uit twee delen. Het eerste deel beschrijft per thema welke stappen genomen moeten worden om de ambities vast te leggen in eisen en te beoordelen. Het tweede geeft meer context aan en toelichting op het geheel.

4.11.2 Onderzoek

Bij de ontwikkeling van RijswijkBuiten is 'duurzaamheid' een leidend principe. Duurzaamheid vormt het onderscheidende karakter van RijswijkBuiten ten opzichte van andere nieuwbouwwijken in de regio. Vanaf de start van de ontwikkeling zijn er hoge ambities voor energiebesparing en duurzame energieopwekking vastgelegd in het Masterplan Rijswijk-Zuid, met als een van de doelen het realiseren van een CO₂-arme wijk. Dit heeft ertoe geleid dat RijswijkBuiten als aardgasvrije wijk is en wordt gerealiseerd. Ook voor de ontwikkeling van het laatste deelgebied Pasgeld staan deze ambities onverminderd overeind, en liggen er kansen om de ambities op het gebied van energie en duurzaamheid naar een nog hoger niveau te tillen.

Als uitgangspunt geldt dat de nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten energieneutraal worden gerealiseerd. De nieuwe woningen binnen het ontwikkelgebied Pasgeld-West zullen in ieder geval voldoen aan de wettelijke normen en geldende BENG-eisen.

Daarnaast is als een van de vertrekpunten (kaders) voor het opstellen van het Schetsboek Pasgeld gesteld dat in lijn met het Convenant Klimaatadaptief Bouwen een duurzame invulling van de ontwikkeling centraal staat. Zo dient het convenant als uitgangspunt bij concrete ontwikkelingen. Aan een klimaatadaptieve inrichting van het gebied wordt onder meer invulling gegeven door het realiseren

van het groen-blauwe raamwerk. Zoals uitgebreider besproken in paragraaf 4.9.2, is daarmee een stevig netwerk van onderling verbonden groengebieden voorzien. Door het realiseren van een robuuste ecologische samenhang en een natuurinclusief Pasgeld worden de natuurwaarden in het gebied versterkt. Dit heeft onder meer een positief effect op de biodiversiteit. Ook dragen (onderling verbonden) groengebieden bij aan verkoeling en het tegengaan van hittestress.

Het groen-blauwe raamwerk vormt ook de basis voor de waterstructuur in het gebied. Zo wordt er in Pasgeld één samenhangend en klimaatrobuust watersysteem gerealiseerd, dat voorbereid is op stevige piekbuien. Deze zullen in de toekomst vaker voorkomen. Ook helpt een robuust watersysteem om beter te reageren op langere periodes van droogte en dan de waterkwaliteit goed te houden. Vanuit verschillende delen in Pasgeld wordt overtollig regenwater via (hoofd)watergangen naar de hoofdafvoer getransporteerd. Uitgangspunt is om het water zo lang mogelijk in Pasgeld vast te houden, om de druk op de boezem te beperken. Dit vasthouden en vertraagd afvoeren van het water gebeurt door middel van een soort 'cascade-systeem'; de vormgeving daarvan wordt per deelgebied verder uitgewerkt. Op het watersysteem in Pasgeld en dit plangebied is in paragraaf 4.8.2 uitgebreider ingegaan.

4.11.3 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de wettelijke normen en vereisten, en aangesloten bij de gestelde duurzaamheidskaders. Zo worden de nieuwe woningen gasloos en als BENG gerealiseerd. In aanvulling daarop wordt aangesloten bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, in de stedenbouwkundige uitwerking als uitgangspunt voor concrete ontwikkelingen.

4.12 Mobiliteit

4.12.1 Kader

Structuurvisie mobiliteit 2020

Rijswijk ligt centraal in de regio Haaglanden en is goed bereikbaar. Met de fiets kunnen de korte afstanden binnen de gemeente Rijswijk comfortabel en snel afgelegd worden. Woonwijken, winkelcentra en bedrijfsterreinen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Toch zijn er ook aandachtspunten en kansen voor verbetering. Naar verwachting worden de wegen drukker, vooral in de spits en op de invalswegen. Oorzaken zijn de economie die weer aantrekt, de aanleg van nieuwe infrastructuur in de regio en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Rijswijk zelf en in de regio om ons heen. Ook de reiziger zelf stelt steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de informatie over zijn reis en reistijden.

Om als gemeente een bijdrage te blijven leveren aan leefbaarheid, veiligheid en doorstroming, zijn duurzame oplossingen nodig. Ruimtelijke ontwikkelingen zoals Rijswijk-Zuid en Eikelenburg vragen om aanpassing en uitbreiding van de infrastructuur.

Om een antwoord te bieden op deze trends is de Structuurvisie Mobiliteit Rijswijk 2020 opgesteld. In deze visie staan de volgende 3 thema's centraal:

1. Bereikbaarheid
2. Verkeersveiligheid
3. Leefbaarheid

Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040

In september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk het Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040 vastgesteld. Het mobiliteitsprogramma is een samenhangend pakket van maatregelen waarmee de gemeente de bereikbaarheid van de stad wil veiligstellen en de leefbaarheid en veiligheid van Rijswijk verbeteren. Het mobiliteitsprogramma is opgesteld op basis van

onderzoek en nieuwe inzichten, in samenspraak met Rijswijkers en partners in de stad en de regio. Aan hen is gevraagd hoe zij aankijken tegen mobiliteit en wat zij belangrijk vinden in de stad, hun woon- en leefomgeving.

Daarbij is geïnventariseerd wat de belangrijkste knelpunten binnen de gemeente zijn, en waar belangrijke verbeterpunten liggen. Op basis daarvan heeft de gemeente voor de uitwerking van het mobiliteitsprogramma een aantal uitgangspunten geformuleerd, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van kansen. Meer aandacht voor de leefomgeving en de betrokkenheid van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties staat daarbij centraal. De gemeente wil daarnaast Rijswijkse gebiedsontwikkelingen benutten, bijvoorbeeld door te zorgen voor goede openbaar vervoerverbindingen en de aanleg van looproutes en fietspaden en door deelmobiliteit te faciliteren. Ook de opkomst van nieuwe vervoermiddelen zoals e-bikes, elektrische auto's en deelauto's, deelfietsen en deelscooters biedt nieuwe mogelijkheden om efficiënt te reizen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wil de gemeente op meer wegen de toegestane maximumsnelheid verlagen naar 30 kilometer per uur. Daarnaast gaat de gemeente meer gebruik maken van beschikbare data over waar, wanneer, hoe en waarom we ons verplaatsen. Dit biedt inzicht in knelpunten om zo tijdig te kunnen bijsturen, bijvoorbeeld door wegaanpassingen, slimme verkeerslichten en reisadvies in apps.

Parkeerbeleid en parkeernormen

Parkeerbeleid vormt een wezenlijk onderdeel van het verkeers- en vervoersbeleid. Rijswijk heeft te weinig ruimte om iedere auto een parkeerplaats op de openbare straat een plaats te bieden. De gemeente stelt de vanzelfsprekendheid van het parkeren op straat of voor de deur ter discussie. Het gemeentelijke beleid richt zich bij nieuwbouwprojecten op parkeren op eigen terrein en voldoende gebouwde onder- of bovengrondse parkeergelegenheid, zo nodig op centrale plaatsen in de wijk. Het motto is het beheersbaar houden van de groeiende parkeerdruk. Het parkeerbeleid, de parkeernormen- en kengetallen alsmede het beleid tot toepassing hiervan, worden door de gemeenteraad vastgesteld en periodiek herzien.

Nota Parkeernormen

Op 8 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Rijswijk de gemeentelijke Nota Parkeernormen vastgesteld. De nota is opgesteld om in de toekomst voldoende parkeergelegenheid te kunnen garanderen en duidelijkheid te bieden over de implementatie van de parkeernormen. Door herziening van de bijlagen bij de nota kan de komende jaren flexibel worden ingespeeld op bijvoorbeeld maatschappelijke trends of een gewijzigde beleidsvisie.

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

Aan de normen wordt actief getoetst bij (nieuwe) ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen vereist is, zoals nieuwbouwprojecten, uitbreidingen van bestaande bebouwing en functiewijzigingen waarvoor tevens een vergunning is vereist.

Parapluherziening parkeernormering Rijswijk

De parapluherziening parkeernormering Rijswijk is opgesteld naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK. Met deze wetwijziging was het niet langer mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften (waaronder de parkeernormen) op te nemen in de Bouwverordening. Om te voorkomen dat er in Rijswijk bestemmingsplannen en andere plannen ontstaan waarin geen bepalingen zijn opgenomen over het aantal parkeerplaatsen is deze parapluherziening opgesteld. De parapluherziening voegt enkele regels met betrekking tot parkeren toe aan onderliggende ruimtelijke plannen. Hierin wordt

de Nota Parkeernormen 2011, of de rechtsopvolger(s) daarvan, als leidend gesteld voor het aantal parkeerplaatsen bij een ruimtelijk plan.

4.12.2 Onderzoek

Verkeersstructuur Pasgeld

In het Schetsboek Pasgeld en de beoogde hoofdplanstructuur is ook de ontsluitingsstructuur voor het gebied opgenomen. De hoofdontsluitingsstructuur van Pasgeld is opgehangen aan het groen-blauwe raamwerk. Daardoor bepalen groen en water altijd het aangezicht en de uitstraling van het gebied. Naast de ontsluitingsstructuur voor auto's, is hierin ook een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes verweven, en aandacht besteed aan de openbaar vervoerverbindingen. Ook is een visie met betrekking tot duurzame mobiliteit voor het gebied opgesteld. Het doel is om het gebruik van de auto en overlast van autoverkeer in Pasgeld zo beperkt mogelijk te houden, en de focus te leggen op wandelen, fietsen en openbaar vervoer. Hierop wordt later in deze paragraaf verder ingegaan.

De externe ontsluitingsstructuur voor het plangebied gaat via de Laan van 't Haantje en de Lange Kleiweg. De Laan van 't Haantje zorgt voor ontsluiting van Pasgeld in westelijke richting. Via deze weg zijn onder meer de andere deelgebieden van RijswijkBuiten bereikbaar ('t Haantje en Sion). Hier sluit de weg ook aan op de Prinses Beatrixlaan. Deze centrale verkeersader voor RijswijkBuiten ontsluit het gebied in noordelijke richting naar Rijswijk en de A4, en in zuidelijke richting naar Delft. De Lange Kleiweg is een ontsluitingsweg voor Pasgeld in noord-zuidelijke richting. In noordelijke richting zorgt deze weg voor de verbinding met Rijswijk, en is ook op korte afstand de A4 bereikbaar. Richting het zuiden is via deze weg Delft te bereiken.

De interne auto-ontsluiting in Pasgeld is nog niet exact bepaald, en deels afhankelijk van de inrichting van de woongebieden. Wel loopt deze bij voorkeur via de Lange Kleiweg en Laan van het Haantje. Daarmee kunnen de buurtschappen zelf autoluw of gedeeltelijk autovrij gemaakt worden. Door de auto's aan de randen van de buurtschappen te houden, kan binnen de buurtschappen zelf het wandelen, spelen en verblijven alle ruimte krijgen.

De hoofdontsluitingsstructuur van de Lange Kleiweg en Laan van het Haantje zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. De interne ontsluitingswegen van de ontwikkelvelden zijn mogelijk binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Bedrijventerrein', maar daarbinnen niet specifiek vastgelegd.

Verkeersgeneratie

Naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling van Pasgeld, is door Goudappel Coffeng een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 16. Vervolgens heeft Sweco een actualisatie van het verkeersmodel geproduceerd waarin de meest recente inzichten qua woningbouw en nieuwe bedrijvigheid zijn verwerkt (zie bijlage 17). Doel van het verkeersonderzoek was te toetsen in hoeverre het interne wegennet de ontwikkeling van Pasgeld kan verwerken, en de verkeerskundige impact op het hoofdwegennet in de directe omgeving van het plangebied te toetsen. Hierin zijn algemene uitgangspunten gehanteerd, waarmee robuust is getoetst uitgaande van een 'worst case' benadering.

Om de effecten van de ontwikkeling van Pasgeld inzichtelijk te maken, zijn hierin verschillende varianten doorgerekend. Allereerst zijn de bestaande (2020) en toekomstige verkeerssituatie (2040) doorgerekend, op basis van de huidige wegenstructuur. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat als gevolg van de beoogde realisatie van Pasgeld geen nieuwe knelpunten in het gebied ontstaan: de Laan van het Haantje en de Lange Kleiweg kunnen het verwachte extra verkeer door de nieuwbouwontwikkelingen aan, evenals de achterliggende wegenstructuur. Effecten op bestaande knelpunten of aandachtlocaties worden nog nader onderzocht. Daarbij wordt opgemerkt dat verkeerseffecten zijn bepaald aan de hand van algemene ('worst case') uitgangspunten. De

verkeerseffecten kunnen mogelijk nog worden toegespitst op de daadwerkelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld door rekening te houden met een specifiek woningprogramma, doelgroepen en de uiteindelijke invulling van de andere functies. Ook wordt gewezen op het nog aanstaande verkeersmodel, waarin maatregelen met betrekking tot de mobiliteitstransitie nadrukkelijker zijn meegenomen. Verwacht wordt dat deze aspecten bijdragen aan een gunstiger verkeersbeeld.

Daarom heeft Sweco een actualisatie van het verkeersmodel geproduceerd (zie bijlage 17) op basis van het nieuwe verkeersmodel, waarin tevens de meest recente inzichten qua woningbouw zijn verwerkt. Voor Pasgeld-West is hierin uitgegaan van 1.000 woningen, conform het maximum aantal woningen dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt. De resultaten (verkeersintensiteiten) uit het nieuwe model zijn vergeleken met die uit het onderzoek van Goudappel Coffeng. Op basis van de nieuwe doorrekening wordt geconcludeerd dat de intensiteiten op de ontsluitingswegen in Rijswijk lager zijn dan in het eerder uitgevoerde verkeersonderzoek, met uitzondering van het Terras van Sion en het Jaagpad. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat aanvankelijk niet het juiste aantal bestaande woningen was meegenomen in het onderzoek. Er ontstaat een kleine afname op de A4 en Prinses Beatrixlaan, al is het niet precies in te schatten of dat enkel wordt veroorzaakt door de wijzigingen in Rijswijk of dat deze effecten het gevolg zijn van andere wijzigingen in de regio.

Daarnaast zijn rondom de Lange Kleiweg zijn enkele (toekomstige) aandachtspunten geconstateerd. Deze weg vormt een doorgaande auto-ontsluiting, wat overlast en onveiligheid veroorzaakt. Door de beoogde ontwikkelingen in het gebied zal het verkeer op de Lang Kleiweg naar verwachting toenemen. Om van Pasgeld en Kesslerpark en omliggend gebied een prettig, leefbaar woon-/werkgebied te maken/te houden, welke goed is ontsloten en waarbij veiligheid op en rond de Lange Kleiweg geborgd is, wordt onderzocht welke maatregelen er voor zorgen dat de auto niet dominant wordt en overlast wordt beperkt. Dit wordt onder meer gedaan door het ontmoedigen of tegengaan van sluipverkeer, en bewoners en bezoekers zo veel mogelijk te verleiden om de fiets en het ov te gebruiken. Dit past ook bij de beoogde mobiliteitstransitie, zoals beschreven in de volgende paragraaf. In eerste instantie zijn hiervoor mogelijkheden voor varianten met een 'knip' – een (gedeeltelijke) afsluiting – onderzocht in het verkeersonderzoek van Goudappel. Enerzijds wordt hiermee de overlast verminderd en komt dit de woonomgeving ten goede, anderzijds heeft dit wel gevolgen in de bredere omgeving. Momenteel (2023) vindt een vervolgonderzoek plaats waarin een breder palet aan mogelijke verkeersremmende maatregelen op de Lange Kleiweg wordt onderzocht, variërend van de inrichting als een 30 km/u straat tot een knip. In dit vervolgonderzoek zijn ook de nieuwe ontwikkelingen in omgeving meegenomen, waaronder in Delft.

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige (worst case) situatie op de Lange Kleiweg en wordt geen keuze gemaakt in verkeersmaatregelen. Dit gebeurt later in een separaat traject, via een te nemen Verkeersbesluit.

Mobiliteitstransitie en duurzame mobiliteit

Als onderdeel van het mobiliteitsbeleid voor Rijswijk en RijswijkBuiten, wordt in Pasgeld ingezet op een mobiliteitstransitie. Door Rebel is hiervoor een visie en strategie opgesteld; deze 'verhaallijn' is opgenomen in bijlage 18.

Hierin wordt beschreven hoe de mobiliteitstransitie voor Pasgeld vormgegeven kan worden, aan de hand van het STOMP-ordeningsprincipe. Door functies zoals wonen, werken en recreëren gebieds- en stadsbreed te mengen ontstaat een gebied waar mensen naar voorzieningen kunnen lopen (stappen – S) of anders fietsen (trappen – T). Op wat kortere afstanden hebben lopen en fietsen de voorkeur, omdat ze schoon en gezond zijn en weinig ruimte vragen. Voor wat langere afstanden de wijk uit kunnen mensen fietsen en het openbaar vervoer (O) gebruiken: een schone en ruimte-efficiënte manier van verplaatsen. 'Mobility as a service' (MaaS / deelmobiliteit – M) kan het gebruik van fiets en openbaar vervoer makkelijker maken en stimuleren. Ten slotte is er de privéauto (P). Idealiter wordt die vooral gebruikt voor verplaatsingen waarvoor lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit geen

aantrekkelijke optie zijn.

Om deze mobiliteitstransitie te realiseren, zijn maatregelen nodig. Per verplaatsingsvorm worden in de verhaallijn het toekomstperspectief, de huidige situatie, reeds gemaakte keuzes en voorstellen voor aanvullende keuzes geschetst. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen 'no regret' maatregelen en optionele aanvullende maatregelen. De 'no regret' maatregelen zijn sowieso nodig, en worden in de ontwikkeling van Pasgeld meegenomen. Dit betreft onder meer een andere inrichting van de Lange Kleiweg (, het netwerk van wandel- en fietsroutes zoals uitgewerkt in het Schetsboek Pasgeld, en het reserveren van ruimte voor een halteplaats (zie verderop).

De toepassing van de optionele aanvullende keuzes wordt nog nader onderzocht en afgewogen. De voorgestelde maatregelen zijn van invloed op de 'modal split' en daarmee toekomstige verkeersbewegingen in Pasgeld en de omgeving. In het verkeersonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan, zijn deze effecten niet meegenomen. Daarmee is uitgegaan van een 'worst case' scenario, waarbij – afhankelijk van de gemaakte en te maken keuzes – de benoemde maatregelen een positief effect zullen hebben.

Aan de hand van het STOMP-principe worden, in samenhang met de parkeervisie voor Pasgeld, per verplaatsingsvorm de volgende maatregelen overwogen.

Stappen

Bij het ontwerp van de openbare ruimte krijgt de voetganger letterlijk ruim baan. Dit geldt zowel voor utilitaire als recreatieve routes. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Dit geldt voor bestemmingen zoals de basisschool aan de oostzijde van het spoor, maar ook voor winkels en gezondheidsvoorzieningen in Parkrijk aan de westzijde van de spoorbaan.

Trappen

De fietsafstand tot NS City Sprinter station Rijswijk en NS Intercity station Delft is relatief kort – zeker met een elektrische fiets. De fietsroute langs de Lange Kleiweg wordt op afzienbare termijn over de gehele lengte verbeterd, waarbij het comfort en de verkeersveiligheid voor fietsers van alle leeftijden verhoogd wordt. Onderzocht wordt op welke wijze de langeafstandsverbindingen in oost-west richting, tussen Sion en Ypenburg, verbeterd kunnen worden met een brug over de Vliet.

Openbaar vervoer

Momenteel rijdt alleen buslijn 53 langs het plangebied, in een rechtstreekse verbinding tussen NS station Rijswijk en NS station Delft, met een halfuurdienstregeling tijdens de spitsuren. De dienstregeling van deze buslijn dient uitgebreid te worden naarmate het aantal bewoners van Pasgeld toeneemt. Ook de haltelocaties dienen heroverwogen te worden om de loopafstand tot een halte voor zoveel mogelijk bewoners zo beperkt mogelijk te houden. De aanleg van een nieuwe voet- en fietsbrug over de Vliet zorgt ook voor een verbeterde ontsluiting van de tramhaltes van HTM lijn 1 en 19. Pas nadat de toekomstige NS halte "Rijswijk Buiten" in gebruik is genomen, ligt het voor de hand om de frequentie van de buslijn af te bouwen.

MaaS

Deelauto's maken een essentieel onderdeel uit van het mobiliteitsconcept in de wijk. Een cluster van deelauto's kan in zogenaamde wijkhubs worden gecombineerd met andere vormen van deelmobiliteit, zoals bakfietsen en elektrische fietsen. Deze wijkhubs worden verspreid aangelegd over de wijk, relatief dichtbij de woningen. Door dat de loopafstand tot een wijkhub relatief kort is wordt het gebruik van deelmobiliteit aangemoedigd.

Privéauto's

Pasgeld-West wordt momenteel voor autoverkeer aan de noordzijde ontsloten door de Lange Kleiweg, aan de zuidwestelijke zijde via de nieuw aangelegde Laan van het Haantje, en aan de zuidzijde is

vooral nog autoverkeer mogelijk via de brug over de Kerstanjewetering richting gemeente Delft. Mogelijk wordt besloten om in de toekomst een of meer 'knippen' aan te brengen waardoor niet alle ontsluitingsroutes voor auto's gehandhaafd blijven.

Reservering station

Als onderdeel van de ontwikkeling van RijswijkBuiten en Pasgeld, worden de mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van een station. Een station kan een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de toenemende mobiliteitsvraag in RijswijkBuiten, en de ambities om zoveel mogelijk in te zetten op duurzame mobiliteit. Dit nieuwe station zou moeten komen aan de spoorlijn Rijswijk-Delft, ter hoogte van deelgebied Pasgeld-West.

Over de komst van station RijswijkBuiten is nog geen definitief besluit genomen. Wel wordt hier in het stedenbouwkundig ontwerp van Pasgeld rekening mee gehouden, door ruimte te reserveren voor de inpassing van het station en de bijbehorende voorzieningen. De stedenbouwkundige invulling van het gebied hangt hiermee samen. Rondom een halteplaats kan bijvoorbeeld in hogere dichtheden worden gebouwd; maar het is ook van belang een variant zonder halteplaats voorhanden te hebben. Voor de potentiële halteplaats heeft Rebel een Programma van Eisen (PvE) opgesteld ten behoeve van het stedenbouwkundig plan. Het definitief ontwerp – met en zonder halteplaats – wordt nog nader uitgewerkt. Met dit bestemmingsplan wordt dan ook op beide opties voorgesorteerd. Ter plaatse van de potentiële locatie is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, die de toekomstige ontwikkeling van een halteplaats mogelijk maakt.

Parkeren

Wat betreft parkeren geldt ter plaatse van het plangebied nog het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rijswijk', zoals vastgesteld op 12 juni 2018. Hierin is bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2011', of de rechtsopvolger(s) daarvan.

Voor de ontwikkeling van Pasgeld-West is een parkeervisie opgesteld. De belangrijkste elementen en uitgangspunten hieruit worden in deze paragraaf nader beschreven. Op basis hiervan wordt in samenhang met de nadere invulling van het stedenbouwkundig plan een passende parkeeroplossing ontwikkeld.

Als onderdeel van de nagestreefde mobiliteitstransitie worden bestaande gebruikers en toekomstige bewoners gestimuleerd tot bewust autobezit en autogebruik. De locatie van Pasgeld-West en de toekomstige inrichting bieden immers kansen om een bijdrage te leveren aan deze mobiliteitstransitie.

Voor de ruimtelijke inpassing van mobiliteit in Pasgeld vormt het eerder beschreven STOMP-principe de basis: Stappen, Trappen, OV, MaaS en Privé-auto. Zo zijn woongebieden waar lopen (S) een aantrekkelijke optie is het uitgangspunt. Voor langere afstanden bieden fiets (T) en ov (O) uitkomst als schone en ruimte-efficiënte modaliteiten. MaaS zoals deelvervoer (M) kan dit gebruik vergemakkelijken en stimuleren. De privéauto (P) geldt als sluitstuk. Dit is van invloed op het autobezit in Pasgeld, en daarmee dus ook op de parkeerbehoefte.

Op basis van de verhaallijn die Rebel in 2021 heeft opgesteld (zie bijlage 18) en de maatregelen die per verplaatsingsvorm (STOMP-onderdeel) worden overwogen, zijn uitgangspunten voor autoparkeren geformuleerd:

- Minimaal 1,15 parkeerplaatsen per 10 volkstuinen.
- Minimaal 0,75 parkeerplaats per klaslokaal voor de basisschool (exclusief Kiss & Ride).
- Gemiddeld 1,15 parkeerplaats per woning (0,9 voor bewoners, 0,2 voor bezoekers, 0,05 voor deelauto's).
- Parkeerplaatsen voor bewoners worden zoveel mogelijk geclusterd en waar mogelijk uit zicht gerealiseerd.

- Parkeren voor bezoekers wordt gerealiseerd langs de 'spoorsingel', parallel aan de spoorbaan.
- Op grond van mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor bezoekers is de verwachting dat geen extra parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden voor de school. Bezoekers van deze bestemmingen kunnen gebruikmaken van parkeerplaatsen voor bezoekers aan woningen, op voorwaarde dat de loopafstand tussen deze parkeerplaatsen en de bestemming acceptabel is.

Tabel 4.3 toont de gemiddelde parkeernorm per woning (alleen bewoners, exclusief bezoekers) gedifferentieerd per woningtype.

Woningcategorieën	Type/GBO	Parkeernorm (bewoners, excl. bezoekers)
grondgebonden, koop, groot	vrijstaand	1,3
grondgebonden, koop, middelgroot	2-onder-1-kap	1,1
grondgebonden, koop, klein	tussen/hoek	1,0
etage, koop, groot	> 120 m ²	0,9
etage, koop, middelgroot	80-120 m ²	0,8
etage, koop, klein	50-80 m ²	0,7
etage, koop, micro	< 50 m ²	0,4
grondgebonden, huur, groot	> 120 m ²	0,8
grondgebonden, huur, middelgroot	80-120 m ²	0,7
grondgebonden, huur, klein	50-80 m ²	0,6
etage, huur, groot	> 120 m ²	0,8
etage, huur, middelgroot	80-120 m ²	0,6
etage, huur, klein	50-80 m ²	0,4
etage, huur, micro	< 50 m ²	0,3
kamerverhuur, zelfstandig		0,2
kamerverhuur, niet-zelfstandig		0,0
serviceflat		0,2

Tabel 4.3: Parkeernormen Pasgeld-West.

Uitgangspunt voor de parkeernormen in tabel 4.3 zijn de parkeernormen die zijn opgenomen in het ontwikkelkader Havenkwartier. Deze zijn gebaseerd op waargenomen autobezit onder huishoudens in vergelijkbare woningen op vergelijkbare locaties in Rijswijk. Voor Pasgeld-West zijn deze parkeernormen gecorrigeerd met een afslag van 30%, onder andere vanwege de invoering van een deelmobiliteitssysteem dat algemeen toegankelijk is voor alle toekomstige bewoners. Verder zullen bestaande fietsverbindingen naar NS-stations in Rijswijk en Delft worden geoptimaliseerd en nieuwe fietsverbindingen op de oost-west as worden aangelegd, waardoor zowel fietsgebruik als voor- en natransport bij OV-gebruik wordt gestimuleerd.

De parkeernormen per huishouden zijn relatief laag. De reden hiervoor is dat de mobiliteitsbehoefte van de nieuwe bewoners in Pasgeld-West anders ingevuld zal worden dan in andere gevallen. In Pasgeld-West zullen de belangrijkste voorzieningen, zoals supermarkt, kinderopvang en zorg op loopafstand aanwezig zijn. Looproutes zijn kort en sociaal veilig. Andere, niet-dagelijkse voorzieningen zijn gelegen op fietsafstand en uitstekend bereikbaar via snelle en comfortabele fietsroutes. Ook de NS-stations in Rijswijk en Delft zijn goed bereikbaar per fiets en uitgerust met hoogwaardige fietsenstallingen. Het diverse en betaalbare deelauto-aanbod zorgt voor bereikbare autobestemmingen die eenmaal per week of minder vaak bezocht worden. Deze onderdelen van de mobiliteitsaanpak in Pasgeld-West zorgen ervoor dat minder huishoudens een (tweede) auto nodig hebben voor hun dagelijkse verplaatsingen. Op grond hiervan is de verwachting dat het autobezit significant lager zal zijn dan bij vergelijkbare huishoudens in andere Rijswijkse buurten.

Op basis van de gestelde parkeernormen wordt de parkeeroplossing vormgegeven voor bewoners, voor bezoekers en de school en sporthal. De precieze invulling wordt in het stedenbouwkundig ontwerp nader

uitgewerkt. Daarnaast worden enkele flankerende maatregelen genomen om de gewenste parkeeroplossing te ondersteunen, zoals betaald parkeren.

Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

4.12.3 Conclusie

Met betrekking tot verkeersgeneratie is een verkeersonderzoek uitgevoerd, waarin verschillende varianten zijn onderzocht. Dit is later geactualiseerd op basis van een recenter verkeersmodel, waarbij de intensiteiten lager uitvallen. De huidige wegenstructuur kan de verwachte hogere verkeersintensiteit door de beoogde nieuwbouw aan. Momenteel (2023) loopt een vervolgonderzoek naar mogelijke verkeersremmende maatregelen op de Lange Kleiweg, variërend van de inrichting van een 30 km/u straat tot een knip. Los daarvan wordt in Pasgeld-West ingezet op een mobiliteitstransitie volgens het STOMP-principe, waarbij duurzame alternatieven voor de auto worden gestimuleerd. Hiertoe is een verhaallijn met mogelijke maatregelen opgesteld; de toepassing hiervan wordt nog nader onderzocht en afgewogen. Een onderdeel hiervan is het realiseren van een halteplaats in het gebied; hoewel hierover nog geen besluit is genomen wordt er in dit bestemmingsplan wel op voorgesorteerd met een ruimtereservering voor de inpassing van een station met bijbehorende voorzieningen. Wat betreft parkeren, vormen het STOMP-principe en de inzet op een mobiliteitstransitie ook de basis voor de gestelde parkeernormen. Een passende definitieve parkeeroplossing wordt momenteel nog uitgewerkt in samenhang met het stedenbouwkundig plan.

4.13 Overige aspecten

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

4.13.1 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een gasleiding. Het leidingwerk ligt op korte afstand ten zuiden van De Schoffel, in zuidwest-noordoostelijke richting. Dit leidingtracé is met een recentelijk wijzigingsplan verlegd, en bestemd als 'Leiding – Gas'. Vrijwel aangrenzend loopt hier ook een rioolleiding, die in het vigerende bestemmingsplan is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Deze dubbelbestemmingen, die deels doorlopen in de groenzone ten oosten van de Lange Kleiweg, zijn in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Hierin is bepaald dat bouwen en werken of werkzaamheden ten behoeve van andere bestemmingen alleen bij omgevingsvergunning mogelijk is, wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de leiding, en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. In het stedenbouwkundig plan is ter hoogte van de gas- en rioolleiding de groene zone van de Parkloper voorzien. Hier worden zodoende geen woningen gebouwd. Wanneer werken of werkzaamheden zijn voorzien zal daarvoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Voor het overige zijn er in het plangebied geen planologische relevante kabels of leidingen aanwezig. Op het aspect externe veiligheid in relatie tot deze leidingen wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan.

4.13.2 Trillingen

Voor de ontwikkelgebieden in RijswijkBuiten ten oosten en westen van de spoorlijn (Rijswijk-Delft) heeft Witteveen + Bos een onderzoek naar spoortrillingen uitgevoerd. De gronden ten oosten van de spoorlijn maken onderdeel uit van de ontwikkeling van Pasgeld-West. Het rapport is opgenomen in bijlage 19 bij deze toelichting.

In het onderzoek is de SBR-richtlijn deel B als toetsingscriterium gehanteerd. Deze richtlijn kent een tweetal toetsingsgrootheden: V_{max} betreft het maximaal optredende trillingsniveau, terwijl V_{per} een periodiek gemiddelde betreft. Met V_{max} wordt de maatgevende trein getoetst, met V_{per} hoe vaak treinen langskomen. Als te toetsen situatie is uitgegaan van een indicatieve ontwerptekening voor de toekomstige nieuwbouw. Doel van het onderzoek was om in kaart te brengen of aan de SBR-richtlijn deel B wordt voldaan, en indien dit niet het geval blijkt te zijn, welke aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden om hier wel aan te voldoen.

Uit de onderzoeksresultaten voor alle onderzochte locaties blijkt dat zonder ontwerpafhankelijk onderzoek niet op voorhand kan worden uitgesloten dat niet aan de SBR-richtlijn wordt voldaan, omdat opslingingering vermeden dient te worden. De berekende waarden voor V_{per} en V_{max} liggen in het kritische gebied, juist op of boven de streefwaarden. Wordt in het ontwerp hiermee rekening gehouden door trillingsarm te bouwen (door de overdracht van trillingen in de ondergrond naar het gebouw te minimaliseren, en door het vermijden van opslingingering), dan bestaat de verwachting dat aan de SBR-richtlijn kan worden voldaan.

Uit het onderzoek volgen de volgende aanbevelingen:

- voor de en appartementen en eengezinswoningen aan de directe oostzijde van het spoor wordt geadviseerd (op basis van de metingen en uitgangspunten over deze gebouwen van destijds) om trillingsreducerende maatregelen in het ontwerp op te nemen. Voorafgaand daaraan kan het berekende trillingsniveau op de kritische afstand van 20 respectievelijk 33 m getoetst worden met behulp van een meting ter plaatse. De trillingsreducerende maatregelen kunnen bestaan uit het toevoegen van trillingsreducerende blokken tussen fundering en woningconstructie;
- op basis van een analyse van de frequentie-inhoud van de metingen wordt verwacht dat opslingingering wordt voorkomen wanneer aanpassingen in de vloersystemen worden doorgevoerd in het ontwerp. Typische waarden voor eigenfrequenties van vloervelden (hout en gewapend beton) zitten namelijk in hetzelfde frequentiebereik als de gemeten ondergrondtrillingen. Men kan er dus niet zomaar van uitgaan dat opslingingering niet zal optreden zonder hier tijdens het ontwerp actief aandacht aan te besteden;
- bij nader onderzoek in het kader van bovenstaande aanbevelingen moet rekening worden gehouden met de spoorverdubbeling zoals vastgelegd in het Tracébesluit viersporigheid Rijswijk - Delft Zuid.

Naar aanleiding van dit onderzoek is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingen opgenomen. In de zone langs het spoor (aanduiding 'specifieke vorm van wonen – trillingen') mag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor woningen pas worden verleend indien is aangetoond dat aan de streefwaarden voor de maximale (V_{max}) en gemiddelde (V_{per}) trillingssterkte voor nieuwe situaties van de SBR-richtlijn deel B wordt voldaan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld die tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Artikel 6.12 van de Wro meldt het volgende: "De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen", of het kostenverhaal moet anderszins verzekerd zijn.

Exploitatieplan

Voor de gronden van dit bestemmingsplan waar de ontwikkelingen zijn voorzien, is een exploitatieplan opgesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie is opgebouwd uit de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de (her)inrichting van het gebied. Op 27 september 2011 heeft de gemeenteraad van Rijswijk het bestemmingsplan tezamen met het exploitatieplan "Sion – 't Haantje" vastgesteld. Voor de tweede herziening van het bestemmingsplan is ook het exploitatieplan herzien; beide besluiten zijn aan elkaar gekoppeld. De laatste actualisatie van het exploitatieplan, "Sion – 't Haantje, derde herziening" is op 31 maart 2020 vastgesteld. Gelijkzeitig met het (ontwerp) bestemmingsplan zal een nieuw (ontwerp) exploitatieplan worden vastgesteld.

In het exploitatieplan worden de betreffende werken en werkzaamheden omschreven, en de exploitatieopzet uiteengezet. Dit vormt de grondslag voor het kostenverhaal binnen het exploitatieplangebied. Op basis van de kosten in relatie tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten, wordt de exploitatiebijdrage berekend. Die wordt vervolgens in rekening gebracht via een omgevingsvergunning voor het bouwen (of te sluiten posterieure overeenkomst).

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatieproces Schetsboek Pasgeld

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van Pasgeld-West als woongebied, met in ieder geval maximaal 1.000 nieuwe woningen, een school, sporthal en een ontwikkellocatie voor nieuwe bedrijven. Deze ontwikkeling is oorspronkelijk al vastgelegd in het Masterplan Rijswijk-Zuid uit 2009. Voor de invulling van Pasgeld is in 2021 het Schetsboek Pasgeld in Potlood opgesteld. Dit is tot stand gekomen op basis van een uitvoerig participatietraject. Om te komen tot een breed gedragen plan, is de gemeente in maart 2021 gestart met een participatieproces onder de noemer 'Schetsboek Pasgeld'. Op verschillende manieren konden geïnteresseerden meedenken over de toekomst van Pasgeld; door middel van een online platform, een klankbordgroep en fysieke activiteiten. In dit proces is samen met inwoners, belangenverenigingen en ontwikkelaars gewerkt aan een integrale visie voor Pasgeld, wat heeft geresulteerd in het Schetsboek in Potlood. Dit vormt vervolgens de basis voor de

hoofdplanstructuur, en de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp. In het Schetsboek is ook een uitgebreid verslag opgenomen van het proces en de resultaten van het participatietraject.

Maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA)

Tijdens het participatieproces heeft het projectteam in samenwerking met de klankbordgroep een aantal planvarianten (voor Pasgeld-West en -Oost) uitgewerkt. Om te zorgen voor een objectieve en gestructureerde afweging van de voor- en nadelen van deze verschillende plannen, is daarom ook een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uitgevoerd. Dit rapport van Twynstra Gudde is opgenomen in bijlage 20.

De MKBA is een beproefde methode die in Nederland sinds 2000 verplicht wordt ingezet voor grote rijksprojecten, maar ook door lagere overheden veelvuldig wordt toegepast. In een MKBA worden de effecten op welvaart en welzijn van alternatieven (scenario's) bepaald en tegen elkaar afgezet. Naast de financiële kosten en opbrengsten gaat het dan ook om effecten op bijvoorbeeld de omgeving (woongenot), (werk)geluk, recreatie/toerisme, gezondheid, veiligheid et cetera. In een MKBA worden ook deze zachtere waarden – voor zover mogelijk – in euro's uitgedrukt, zodat deze maatschappelijke effecten kunnen worden afgezet tegen de financiële kosten van een project of scenario. De MKBA is een verschillenanalyse: de effecten van het project zijn het verschil tussen de situatie zonder het project (referentie- of nulalternatief) en de situatie met het project (projectvariant of -alternatief). De verschillen tussen beide situaties zijn de projecteffecten die in de MKBA zijn opgenomen.

Voor Pasgeld-West wordt geconcludeerd dat het saldo van het projectalternatief (met 967 woningen) uitkomt op 35,8 miljoen euro plus een aantal PM-posten. Het saldo is opgebouwd uit een positief resultaat op de grondexploitatie (+24,4 miljoen euro, netto contant) en een aantal positieve en negatieve maatschappelijke effecten. De nieuwe woningen voorzien in een maatschappelijke behoefte. De baat hiervan komt uit op 13,4 miljoen euro (netto contant). Daartegenover staat een aantal negatieve effecten die gekoppeld zijn aan de nu aanwezige natuur en het landschap. Indien die verloren gaan, dan is de totale maatschappelijke schade berekend op 2 miljoen euro. Dit bedrag is opgebouwd uit drie onderliggende effectposten, namelijk de bijdrage van natuur op het gebied van milieu, klimaat en gezondheid, de bijdrage aan leefbaarheid/ woongenot van omwonenden en de intrinsieke waarde van de natuur. Een aantal PM-posten (forenzen/bezoekers, mobiliteit en klimaatadaptatie) kon niet gekwantificeerd worden.

Inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegd. Aan het begin van de inspraakperiode is ook een informatiebijeenkomst gehouden voor bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Paragraaf 6.1 gaat hier nader op in, de ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in een Nota van beantwoording (zie bijlage 21 bij deze toelichting).

Conclusie

Gezien het uitvoerige participatieproces waarin de planvorming tot stand is gekomen, de resultaten uit de MKBA en het georganiseerde inspraaktraject, kan verondersteld worden dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure ook formeel de mogelijkheid geboden om zienswijzen (op het ontwerpbestemmingsplan) in te dienen (zie ook hoofdstuk 6 van deze toelichting).

5.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een

overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

6 Procedure

6.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken vanaf vrijdag 26 augustus tot en met donderdag 6 oktober 2022 voor eenieder ter inzage gelegen, zowel online als in te zien bij de gemeente Rijswijk. Binnen deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Aan het begin van de inzageperiode heeft de gemeente Rijswijk een informatiebijeenkomst gehouden voor bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan uitgebreid toegelicht. Presentatie, planning en andere informatie is na te lezen op het participatieplatform SamenRijswijk.nl van de gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan (incl. bijlagen) is gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de webpagina van de gemeente Rijswijk.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 12 inspraakreacties (waarvan 11 ontvankelijk) ontvangen. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording, die als bijlage 21 bij deze toelichting is gevoegd. Tijdens de informatieavond en in de schriftelijk ontvangen reacties zijn veel soortgelijke vragen gesteld over twee specifieke onderwerpen, het aantal woningen en de ontsluiting en bereikbaarheid. In de Nota van beantwoording zijn deze onderwerpen dan ook nog apart uitgebreid toegelicht.

6.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan "Pasgeld-West" voor advies toegezonden aan verschillende overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro. In totaal zijn 13 vooroverlegreacties ontvangen, van de volgende instanties: provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Haaglanden, Inspectie Leefomgeving en Transport, Hoogheemraadschap van Delfland, GGD Haaglanden, Stedin, TenneT, HTM, Gasunie, DSM, TNO, ProRail en BPRC. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van beantwoording voorontwerpbestemmingsplan, die is opgenomen in bijlage 21. Daarin is ook beschreven tot welke aanpassingen in het bestemmingsplan dit heeft geleid.

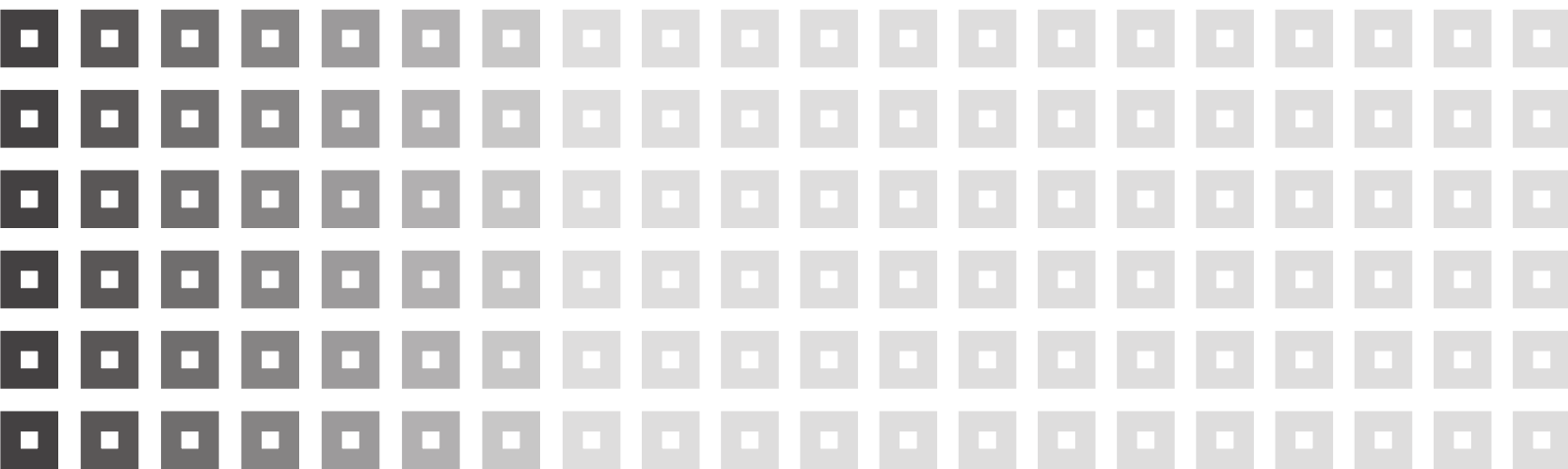
6.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze hierop in te dienen. De eventueel ontvangen zienswijzen zullen te zijner tijd in een Nota van zienswijzen worden samengevat en voorzien van een reactie. De Nota van zienswijzen wordt opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Als daartoe aanleiding is, wordt hierin per reactie in een conclusie aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6.4 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.



Pasgeld-West

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Bedrijventerrein	13
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Recreatie - Volkstuin	18
Artikel 6	Verkeer - 2	19
Artikel 7	Verkeer - Railverkeer	21
Artikel 8	Wonen - 1	22
Artikel 9	Woongebied	26
Artikel 10	Leiding - Gas	32
Artikel 11	Leiding - Hoogspanning	34
Artikel 12	Leiding - Riool	36
Artikel 13	Waarde - Archeologie	38
Artikel 14	Waterstaat - Waterkering	40
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	41
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 16	Algemene bouwregels	42
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	45
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	47
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	48
Artikel 20	Overgangsrecht	48
Artikel 21	Slotregel	50

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Pasgeld-West" met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpPasgeld1-ON01 van de gemeente Rijswijk.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals medische, paramedische, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische en/of administratieve beroepen, alsmede daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.6 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een percentage dat aangeeft welk deel van het bestemmingsvlak of aanduidingsvlak maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde goederen;

1.12 bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsmatige activiteiten gericht op de productie, distributie, verwerking en opslag van goederen;

1.13 beperkt kwetsbaar object:

objecten zoals bedoeld in artikel 1 sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.14 bestaand gebouw:

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening":

het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening" met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpsionhaantjeherz2-VA02 van de gemeente Rijswijk; vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2018;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 Bevi-inrichtingen

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag, laag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder: een belwinkel, internetcafé; kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen;

1.30 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin:

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, alsmede
- c. alleen de noodzakelijke delen van de gevel zijn uitgevoerd conform de NEN5077, waarbij middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de maximale ontheffingswaarde op deze delen niet wordt overschreden;

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 geluidsgevoelig object:

gebouw, dat dient ter bewoning of een ander geluidsgevoelig gebouw en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.33 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.34 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.35 handel in en verkoop van goederen via internet:

bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegen anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waar vrijwel uitsluitend een elektronische transactie tot stand komt, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.36 horecabedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het tegen vergoeding verstrekken van nachtverblijf, het exploiteren van zaalaccommodatie, het verstrekken van drank en het voor direct consumptie bereiden en verstrekken van spijzen; in dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:

1. horecabedrijven categorie 1 'lichte horeca':
 - a. aan de detailhandelsfunctie verwante horeca, met een bedrijfsvloeroppervlak van minder dan 250 m²:
 - automatiek;
 - broodjeszaak;
 - croissanterie;
 - koffiebar;
 - lunchroom;
 - ijssalon;
 - snackbar;
 - tearoom;
 - traiteur;
 - b. overige lichte horeca, met een bedrijfsvloeroppervlak van minder dan 250 m²:
 - bistro;
 - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 - hotel;
 - c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:
 - bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
 - restaurant (met bezorg- en/of afhaalservice);
2. horecabedrijven categorie 2 'middelzware horeca': bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:
 - a. bar;

- b. bierhuis;
 - c. biljartcentrum;
 - d. café;
 - e. proeflokaal;
 - f. shoarma/grillroom;
 - g. zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).
3. horecabedrijven categorie 3 'zware horeca': bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en/of die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:
- dancing;
 - discotheek;
 - nachtclub;
 - partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.37 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.38 kwetsbaar object:

objecten zoals bedoeld in artikel 1 sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.39 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.40 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.41 prostitutie:

het zich in bedrijfsmatige zin beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.42 recreatieve voorzieningen:

kleinschalige voorzieningen voor het verenigingsleven op het cultureel gebied, zoals een creativiteitsstudio, een dansstudio of een hobbyzaal;

1.43 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaats vinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop een seksautomatenhal en een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 sociale huurwoning:

sociale huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.45 type 1 geurgevoelige objecten

meest geurgevoelige functies, waaronder woonwijken, lintbebouwing, ziekenhuizen, sanatoria, bejaarden- en verpleegtehuizen, recreatiegebieden (verblijfsrecreatie), woonwagenterreinen, woonboten, asielzoekerscentra, scholen en dagverblijven (niet-limitatief), zoals bedoeld in het 'Geurhinderbeleid Provincie Zuid-Holland Actualisatie 2019' dat is vastgesteld op 22 januari 2019;

1.46 type 2 geurgevoelige objecten

minder geurgevoelige functies, waaronder bedrijfswoningen, woningen in het landelijk gebied, verspreid liggende woningen, recreatiegebieden (dagrecreatie), kantoren en winkels (niet-limitatief), zoals bedoeld in het 'Geurhinderbeleid Provincie Zuid-Holland Actualisatie 2019' dat is vastgesteld op 22 januari 2019;

1.47 type 3 geurgevoelige objecten

licht geurgevoelige functies, waaronder bedrijfsterreinen en industriegebieden (niet-limitatief), zoals bedoeld in het 'Geurhinderbeleid Provincie Zuid-Holland Actualisatie 2019' dat is vastgesteld op 22 januari 2019;

1.48 uitbouw:

een uitbreiding van een bestaande ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.49 volkstuin:

gronden, niet direct naast de woning gelegen, waarop voor particulier gebruik - alleen bedoeld voor verblijf overdag - op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.50 volkstuinencomplex

een complex bestaande uit meerdere volkstuinen;

1.51 voorerf:

gedeelte van het erf dat is gelegen tussen de openbare weg en de lijn die 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel gelegen is;

1.52 voorgevel:

de naar de openbare wegzijde gekeerde gevel; in geval meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel;

1.53 waterpeil:

het waterpeil conform de actuele legger van het Hoogheemraadschap van Delfland;

1.54 Wgh-inrichtingen

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

1.55 woning:

een (zelfstandig gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.56 zijerf:

gedeelte van een aan de zijkant op het openbaar gebied georiënteerd erf dat is gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de lijn die op 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens gelegen is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen; een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald;

2.2 brutovloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld;

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw-, c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 2 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels), of bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1';
- b. bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels), of bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- c. bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 3.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels), of bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan categorie 3.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- d. één sporthal tot 2.000 m² bvo;
- e. in ieder geval water, duikers en dammen ter plaatse van de aanduiding 'water';

met daaraan ondergeschikt:

- f. bedrijfsgebonden kantoren, met een bruto vloeroppervlak van minder dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf;
- g. productiegebonden detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie;
- h. groen en water;
- i. wegen en paden;
- j. parkeren;
- k. speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen, waaronder een trafo, rioolemaal en leidingen;
- m. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- n. erven en terreinen;
- o. gebouwen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de afstand van gebouwen tot alle perceelsgrenzen ten minste 5 m bedraagt;
- b. de oppervlakte van een bouwperceel dient minimaal 1.000 m² te bedragen;
- c. per bouwperceel mag niet meer dan 70% worden bebouwd;

- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 m voor kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten;
- b. 4 m voor reclame- en informatiezuilen;
- c. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf;
- d. 2,5 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.3 *Mechanische ventilatie*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, mag pas worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat het gebouw wordt voorzien van een afschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

3.3.2 *Externe veiligheid - mechanische ventilatie*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afschakelbaarheid van mechanische ventilatie.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub d voor een afwijking van de toegestane hoogte met ten hoogste 1,50 m, mits geen onevenredige hinder voor de aangrenzende percelen wordt veroorzaakt;
- b. lid 3.2.1 sub a onder 1 voor het toestaan van een kortere afstand van gebouwen tot een betreffende perceelgrens;
- c. lid 3.2.1 sub a onder 2 voor het toestaan van een kortere afstand van gebouwen tot perceelgrenzen;
- d. lid 3.2.1 sub d voor het toestaan van een bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 20 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte'.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG-installatie is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 3.2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels), mits deze naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan categorie 3.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. groenblauwe hoofdstructuur: landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden;
- c. bermen en beplanting;
- d. oevers en waterberging;
- e. natuureducatie;
- f. in ieder geval water, duikers en dammen ter plaatse van de aanduiding 'water';
- g. in ieder geval een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met daaraan ondergeschikt:

- h. speelvoorzieningen;
- i. wegen en parkeervoorzieningen;
- j. paden, tunnels en bruggen voor langzaam verkeer, al dan niet ondergronds;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- m. vlonders en steigers;
- n. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 20 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, installaties ten behoeve van recreatie, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
- b. 40 m voor installaties ten behoeve van (tele)communicatie;
- c. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- d. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - nader onderzoek bodemkwaliteit' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in lid 4.2.1 alleen kan worden verleend indien door middel van een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - nader onderzoek bodemkwaliteit' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

4.3.2

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

4.3.3

Een vergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wordt uitsluitend verleend indien door middel van een door de aanvrager van de vergunning te overleggen bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Artikel 5 Recreatie - Volkstuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een volkstuintencomplex;
- met daarbij behorende:
- b. wegen en paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. bouwwerken, zoals een kas, bergingen;
 - e. groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
 - f. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. binnen de bestemming mogen een verenigingsruimte en een gezamenlijke berging worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- d. per volkstuin mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 30% van de volkstuin;
- e. de gebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling tenminste 25° en ten hoogste 60° mag bedragen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 2 m voor terreinafscheidingen;
 2. maximaal 7 m voor palen en masten;
 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen van een verenigingsgebouw en werkplaats buiten de aangeduide bouwvlakken, met dien verstande dat de overschrijding van de bouwvlakken tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bouwvlakken mag plaatsvinden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Het is niet toegestaan om de gronden met de bestemming 'Recreatie - Volkstuin' te gebruiken voor permanente bewoning.

5.4.2 Parkeren

Parkeren dient in zijn geheel opgelost te worden binnen het bestemmingsvlak, waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals bepaald in artikel 16.6.

Artikel 6 Verkeer - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen, inclusief busbanen;
- b. bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur;
- c. bermen en beplanting;
- d. in ieder geval water ter plaatse van de aanduiding 'water';

met daaraan ondergeschikt:

- e. ambulante detailhandel;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, al dan niet (half) ondergronds;
- h. paden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- k. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. gebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.1.2

De wegen dienen te worden uitgevoerd met asfaltverharding met een minimale geluidsreductie van 3 dB.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 10 m² per object, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van ambulante detailhandel niet meer dan 25 m² per vestiging mag bedragen en ten hoogste twee vestigingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd overkappingen)*

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd overkappingen), de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 10 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
 2. 6 m voor geluidwerende voorzieningen;

3. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Verkeer - Railverkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. bermen en beplanting;
- c. bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur;
- d. in ieder geval een (fiets)tunnel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tunnel;

met daaraan ondergeschikt:

- e. paden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, waaronder leidingen;
- h. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.1.2

De as van de spoorweg moet liggen binnen 1 m afstand ter weerszijden van het figuur 'as van de weg'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 20 m² per object;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen; deze bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde of overkappingen, dat de bouwhoogte maximaal 15 m mag bedragen.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten (zie lid 8.6 sub b);

met daaraan ondergeschikt:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. gebouwen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) is aangegeven.

8.2.2 Erfbebouwing

Op ieder perceel met een woning mogen in het achtererfgebied aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1000 m², mag - in afwijking van het bepaalde onder a - de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. aan de achterzijde van de woning, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- g. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 3 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- h. alle erfbebouwing op het zijerf op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden;
- i. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
- j. dakterrassen niet zijn toegestaan.

8.2.3 *Bestaande erfbebouwing*

Bestaande legale erfbebouwing die niet voldoet aan de maatvoering als bedoeld in lid 8.2.2 mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt en de situering van het gebouw niet mag worden gewijzigd.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf en 2 m op het zij- en achtererf;
2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
3. 1 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

8.2.5 *Mechanische ventilatie*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, mag pas worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat het gebouw wordt voorzien van een afschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

8.3 **Nadere eisen**

8.3.1 *Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

8.3.2 *Externe veiligheid - mechanische ventilatie*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afschakelbaarheid van mechanische ventilatie.

8.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.2 voor de bouw van een berging op het voorerf, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte niet meer dan 6 m² mag bedragen;
 3. de afstand tot het openbaar gebied tenminste 0,25 m moet bedragen.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1

Het is toegestaan om een deel van de woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) te gebruiken, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben; het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

8.5.2

Het is verboden hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen te gebruiken als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen of voor bedrijfsactiviteiten of voor horeca, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het medegebruik van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
- c. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
- d. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

8.6 Afwijking van de gebruiksregels

8.6.1 *Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 8.5 en toestaan dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebruikt voor:

- a. voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
 4. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;

5. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
 6. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 7. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
 8. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet;
- b. bedrijfsactiviteiten, voor zover het een bouwperceel betreft dat is gelegen langs Haantje en/of de Sionsweg, uitsluitend in de vorm van ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en het kweken van gewassen, met daarbij behorende ondergeschikte detailhandel en horeca activiteiten, met dien verstande dat:
1. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. de oppervlakte van het bouwperceel 1000 m² of meer bedraagt;
 4. de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 80 m²;
 5. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 6. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn.

8.6.2 *Bed & Breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het toestaan van de afwijking bestaande bebouwing;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. het aantal slaapplekken ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 7 bedraagt.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. wonen in combinatie met een zorgfunctie;
- c. aan huis gebonden beroepen;
- d. één school voor basisonderwijs en een kinderopvang;
- e. één sporthal tot 2.000 m² bvo;
- f. in ieder geval water, duikers en dammen ter plaatse van de aanduiding 'water';
- g. in ieder geval een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met daaraan ondergeschikt:

- h. dienstverlening;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. gebiedsontsluitingswegen, inclusief busbanen;
- k. bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur;
- l. parkeervoorzieningen, al dan niet (half) ondergronds;
- m. speelvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen, waaronder een rioolgemaal en leidingen;
- o. wegen en paden;
- p. geluidwerende voorzieningen;
- q. bermen en beplanting;
- r. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- s. tuinen en erven;
- t. gebouwen;
- u. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. binnen de bestemming mogen maximaal 1.000 woningen worden gebouwd;
- c. van het aantal woningen binnen de bestemming worden ten minste 10% sociale huurwoningen gebouwd;
- d. de goothoogte van de grondgebonden woningen mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag maximaal 11 m bedragen;
- f. voor grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, geldt dat:
 1. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 1,5 m bedraagt, tenzij het de zijgevel betreft van een twee-onder-éénkapwoning die aan de andere twee-onder-éénkapwoning grenst; alsdan mag het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan;
 2. de afstand van het hoofdgebouw tot achterste perceelsgrens ten minste 6 m bedraagt;
 3. de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m bedraagt;

- g. voor grondgebonden woningen in de vorm van aaneengebouwde woningen, geen patio-woningen zijnde, geldt dat de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m bedraagt;
- h. de bouwhoogte van gestapelde woningen en van hoofdgebouwen ten behoeve van de niet-woonfuncties zoals bedoeld in lid 9.1.1, mag maximaal 35 m bedragen;
- i. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat:
 1. maximaal 40% van het oppervlak mag worden bebouwd;
 2. maximaal 20% van het oppervlak mag worden bebouwd met een bouwhoogte van meer dan 15 m.

9.2.2 Erfbebouwing

Op ieder perceel met een woning mogen in het achtererfgebied aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. aan de achterzijde van de woning, vanaf de grens van het bouwvlak of, indien die niet aanwezig is, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- f. alle erfbebouwing op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 3 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- g. alle erfbebouwing op het zijerf op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden;
- h. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
- i. voor percelen grenzend aan de aanduiding 'Water' geldt dat er in een strook met een diepte van 5 meter, gemeten vanuit de aanduiding 'Water' geen erfbebouwing is toegestaan.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan
 1. 10 m voor palen, lichtmasten, vlaggenmasten, beeldende kunstwerken en reclame-installaties;
 2. 6 m voor geluidwerende voorzieningen;
 3. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen.
- b. indien een bouwperceel grenst aan de aanduiding 'Water' zijn er in een strook met een diepte van 4 meter, gemeten vanuit de aanduiding 'Water' geen erf- en terreinafscheidingen toegestaan. Ter plaatse zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 m.

9.2.4 Mechanische ventilatie

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, mag pas worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat het gebouw wordt voorzien van een afschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

9.2.5 Trillingen

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - trillingen', mag pas worden verleend indien is aangetoond dat aan de streefwaarden voor de maximale trillingssterkte V_{max} en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} voor nieuwe situaties van de SBR-richtlijn deel B wordt voldaan.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

9.3.2 Externe veiligheid - mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afschakelbaarheid van mechanische ventilatie.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.1 onder d ten behoeve van een afwijking van niet meer dan 2 m.
- b. het bepaalde in lid 9.2.2 voor de bouw van een berging op het voorerf, met dien verstande dat:
 1. een berging op het voorerf uitsluitend is toegestaan indien de achtertuin niet via een achterpad bereikbaar is of niet via openbaar toegankelijk gebied bereikbaar is;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² mag bedragen;
 4. de afstand tot het openbaar gebied tenminste 0,25 m moet bedragen;
- c. het bepaalde in lid 9.2.5 en toestaan dat niet aan de genoemde streefwaarden wordt voldaan, indien alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een ontwerpafhankelijk onderzoek blijkt dat tenminste aan de streefwaarden voor de maximale trillingssterkte V_{max} en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} voor bestaande situaties van de SBR-richtlijn deel B wordt voldaan.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Terrassen

Het is toegestaan om bij percelen grenzend aan de aanduiding 'Water' over maximaal $\frac{1}{3}$ deel van de oeverlengte van het perceel een terras te realiseren, met dien verstande dat het terras ten minste 0,4 m boven het waterpeil moet worden aangelegd.

9.5.2 *Inwoning*

Het is toegestaan om een deel van de woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) te gebruiken, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de wooneenheid, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de wooneenheid dient te hebben; het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het wooneenheid voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

9.5.3 *Aan huis gebonden beroep*

Het is verboden om woningen, alsmede aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij een woning te gebruiken als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen of voor bedrijfsactiviteiten of voor horeca, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het medegebruik van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
- c. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
- d. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

9.5.4 *Risicovolle en gevoelige functies*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG-installatie is niet toegestaan;

9.5.5 Voorwaardelijke verplichting akoestiek

Tot een gebruik in strijd met het plan, wordt in elk geval begrepen het gebruik van woningen of andere geluidgevoelige functies, als niet wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. De (delen van) gevels van de betreffende hoofdgebouwen worden als dove gevel uitgevoerd (en in stand gehouden), behalve als de berekende geluidbelasting (uitgaande van de realisatie van alle bebouwing in het plan) op de betreffende (delen van) gevels niet méér bedraagt dan de maximale ontheffingswaarde per bronsoort uit de Wet geluidhinder zoals deze geldt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is het toegestaan om een bouwkundige oplossing toe te passen (en in stand te houden) waarmee de geluidbelasting op de gevel kan worden teruggebracht tot maximaal de ontheffingswaarde.

9.6 Afwijking van de gebruiksregels

9.6.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 9.5:

- a. en toestaan dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
 4. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 5. er geen sprake is van winkel- of uitstillingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
 6. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 7. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
 8. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet.
- b. voor bedrijfsactiviteiten van de in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, opgenomen categorie 1, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van winkel- of uitstillingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
 5. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 6. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
 7. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

9.6.2 *Bed & Breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het toestaan van de afwijking bestaande bebouwing;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. het aantal slaapplekken ten behoeve van de bed & breakfast maximaal 7 bedraagt.

9.6.3 *Oeverzone*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 9.5.1 voor een groter terras, mits een positief advies is ontvangen van de waterbeheerder en een positief advies is gegeven door de gemeentelijk stedenbouwkundige.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

10.1.2

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

10.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in lid 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 10.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

10.5.2

Het bepaalde in lid 10.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.5.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 10.5.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

10.5.4

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 11 Leiding - Hoogspanning

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse leiding hoogspanning en de daarbij behorende voorzieningen.

11.1.2

De belangen van de in lid 11.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

11.2.1

Ten aanzien van de in lid 11.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. er mag uitsluitend ten behoeve van de leiding hoogspanning worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.2.2

Ten aanzien van de in lid 11.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. door het bouwen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf dient advies te worden ingewonnen van de leidingbeheerder.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 11.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;

- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

11.4.2

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

11.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt uitsluitend verleend indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 12 Leiding - Riool

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een afvalwatertransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

12.1.2

De belangen van de in lid 12.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1

Ten aanzien van de in lid 12.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. er mag uitsluitend ten behoeve van de afvalwatertransportleiding worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.2.2

Ten aanzien van de in lid 12.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. door het bouwen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf dient advies te worden ingewonnen van de leidingbeheerder.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 12.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;

- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

12.4.2

Het bepaalde in lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

12.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 12.4.1 wordt uitsluitend verleend indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

13.1.2

De belangen van de in lid 13.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

13.2 Bouwregels

Op of de in lid 13.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor bebouwing ten dienste van andere daar voorkomende bestemmingen, indien:

- a. uit een door de aanvrager van een reguliere bouwvergunning te overleggen rapport of andere beschikbare informatiebron de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag mogelijk kunnen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld en hieruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor deze archeologische waarden;
- b. uit een door de aanvrager van een reguliere bouwvergunning te overleggen rapport of andere informatiebron de archeologische waarden van gronden die blijkens de aanvraag mogelijk kunnen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld en hieruit blijkt dat de bouw wel gevolgen heeft voor deze archeologische waarden, mits aan de bouwvergunning één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 13.1 de volgende werken, geen bouwwerken of overkappingen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,30 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,30 m onder het maaiveld;
- d. het ophogen van gronden hoger dan 0,50 m boven het maaiveld.

13.4.2

Het bepaalde in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

13.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 13.4.1 wordt uitsluitend verleend indien uit een door de aanvrager van de aanlegvergunning te overleggen rapport of andere beschikbare informatiebron de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag mogelijk kunnen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld en hieruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, waterberging en waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen.

14.1.2

De belangen van de in lid 14.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1

Ten aanzien van de in lid 14.1 bedoelde dubbelbestemming geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in lid 14.1 genoemde bestemming mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.2

Ten aanzien van de in lid 14.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemmingen geldt, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van die andere bestemmingen, dat er niet mag worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, onder de volgende voorwaarden:

- a. door het bouwen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van de waterkering en de waterhuishouding;
- b. een vergunning is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 15 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 1' is de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of de verleende hogere waarden.

16.2 Geluidzone - industrie 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 2' is de bouw van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, niet toegestaan.

16.3 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurzone' zijn uitsluitend type 2 geurgevoelige objecten en type 3 geurgevoelige objecten toegestaan, met uitzondering van woningen; type 1 geurgevoelige objecten zijn uitgesloten.

16.4 Veiligheidszone - bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gerealiseerd.

16.5 Nutsvoorzieningen

- a. Binnen het plangebied zijn nutsvoorzieningen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 15 m² en tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a voor een nutsvoorziening tot een oppervlakte van maximaal 25 m² en tot een bouwhoogte van maximaal 4 m, waarbij in elk geval de aspecten als genoemd in sub b, onder 1 t/m 5 overwogen dienen te worden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a voor een verdeelstation tot een oppervlakte van 36 m², tot een bouwhoogte van maximaal 3,5 m en met een kelder tot 2 m diepte, waarbij in elk geval de aspecten als genoemd in sub b, onder 1 t/m 5 overwogen dienen te worden.

16.6 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van

gebouwen en gronden, zoals toegestaan op grond van Hoofdstuk 2, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in de parkeereis overeenkomstig de volgende parkeernormen, met inachtneming van dubbelgebruik, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte:

1. voor het bewonersparkeren per woning dient te worden voldaan aan de parkeernormen per woningtype zoals opgenomen in bijlage 3;
 2. minimaal 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekersparkeren;
 3. minimaal 0,05 parkeerplaatsen per woning voor deelauto's;
 4. minimaal 1,15 parkeerplaatsen per 10 volkstuinen;
 5. minimaal 0,75 parkeerplaatsen per klaslokaal (exclusief kiss & ride);
 6. minimaal 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo van een kinderdagverblijf;
 7. voor overige functies dient te worden voldaan aan de parkeernormen overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2011' of de rechtsopvolger(s) daarvan;
- b. van het bepaalde onder a kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van het advies van een verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- c. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

16.7 Waterdicht bouwen

Indien wordt gebouwd onder peil, dient waterdicht gebouwd te worden.

16.8 Waterveilig bouwen

Bij het bouwen van bouwwerken ten behoeve van kwetsbare functies voor wateroverlast, zoals energievoorzieningen en communicatievoorzieningen, dienen deze op voldoende hoogte (+0,2 NAP) te worden gebouwd teneinde bij falend watersysteem of dijkdoorbraak te kunnen blijven functioneren.

16.9 Voorwaardelijke verplichting waterberging

1. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - watercompensatie' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan indien voorafgaand aan het bouwen is voorzien in de aanleg en instandhouding van nieuwe waterberging die voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de waterberging kent een omvang van minimaal 22.500 m² oppervlaktewater, én 1.800 m³ al dan niet in de vorm van oppervlaktewater;
 - b. de waterberging mag worden gerealiseerd in het plangebied van dit bestemmingsplan voor zover gelegen ten noordoosten van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' en het gebied 'Pasgeld-Oost' zoals aangeduid in bijlage 2 bij deze regels;
 - c. van het oppervlaktewater zoals bepaald onder a mag maximaal 5.000 m² worden gerealiseerd in het gebied 'Pasgeld-Oost' zoals aangeduid in bijlage 2 bij deze regels;
 - d. van het oppervlaktewater zoals bepaald onder a dient minimaal 20.000 m² te worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'overige zone - watercompensatie'.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid, met uitzondering van sub b en c, onder de volgende voorwaarden:

- a. het aanleggen van de nieuwe waterberging bedoeld in het eerste lid is voorafgaand aan de bouw redelijkerwijs niet mogelijk;
 - b. het belang van de waterhuishouding met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkwantiteit wordt niet onevenredig aangetast.
3. Bij het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning bedoeld in het tweede lid vraagt het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies van de waterbeheerder.
 4. Het bevoegd gezag betreft het schriftelijk advies van de waterbeheerder bij het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning bedoeld in het tweede lid.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval beschouwd:

- a. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen zoals bepaald in artikel 16.6 onder a, tenzij de aard en omvang van het gebruik niet leidt tot significante parkeerbehoefte;
- b. het gebruik van gronden als opslag-, stort, lozings-, of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- d. het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - watercompensatie' indien niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van oppervlaktewater conform artikel 16.9.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan voor:

- a. het overschrijden van de regels inzake goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, met maximaal 10%;
- b. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 20%;
- c. het bouwen van installaties ten behoeve van (tele)communicatie tot maximaal 40 m;
- d. het toestaan van een kleinere afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, tot een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 1 m, mits het bouwvlak zulks toestaat.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het aanpassen van de onderlinge begrenzing tussen bestemmingen voor geringe afwijkingen van een weg, groenstrook of terrein, indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, met dien verstande, dat de aanpassing van de bestemmingsgrens niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. het vervallen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', mits de betreffende gastransportleiding buiten gebruik is gesteld of is verwijderd;
- c. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Alvorens toepassing te verlenen aan deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder(s) van de leiding;
- d. het plaatsen van een installatie voor reclaimedoeleinden, met een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
- e. de begrenzing en/of ligging van de bestemming 'Verkeer - 2' met ten hoogste 20 m;
- f. de begrenzing en/of ligging van het tracé van een leiding met ten hoogste 25 m;
- g. het toestaan van een station met aanverwante ondergeschikte voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied', met dien verstande dat deze bevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast indien:
 1. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
 - de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - de bebouwings-mogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - het gewenste voorzieningenniveau;
 2. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - luchtkwaliteit;
 - parkeerbehoefte;
 - geluid;
 - bodemkwaliteit;
 - watertoets;
 - archeologie;
 - externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 - economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

20.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

20.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

20.1.3

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

20.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

20.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

20.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

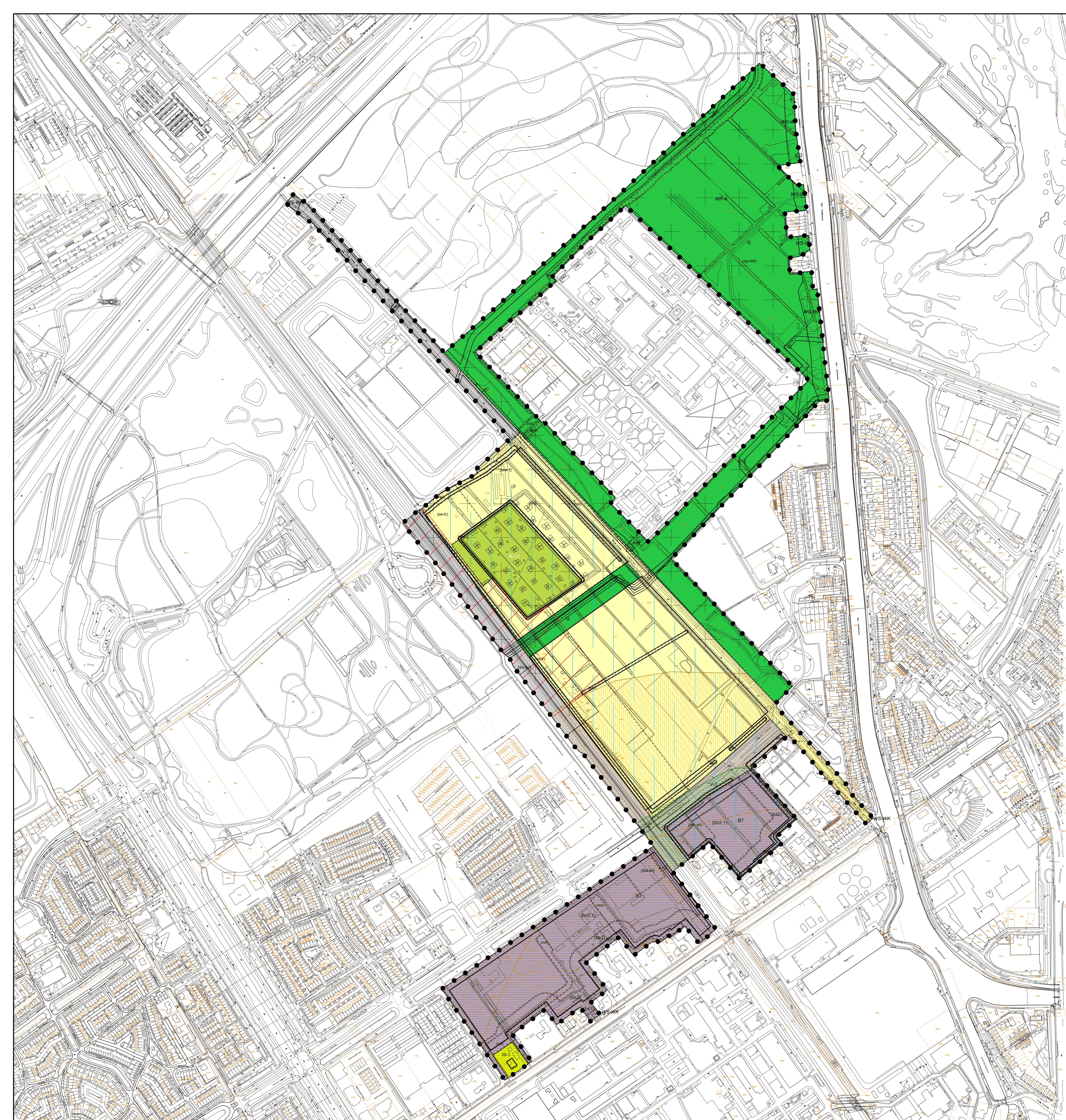
20.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende (bestemmings)plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Pasgeld-West".





- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- BT Bedrijventerrein
 - G Groen
 - R-VT Recreatie - Volkstuin
 - V-RV Verkeer - Railverkeer
 - V-2 Verkeer - 2
 - W-1 Wonen - 1
 - WG Woongebied
- Dubbelbestemmingen**
- L-G Leiding - Gas
 - L-H Leiding - Hoogspanning
 - L-R Leiding - Riol
 - WA-A Waarde - Archeologie
 - W-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - industrie 1
 - geluidzone - industrie 2
 - milieuzone - geurzone
 - overige zone - watercompensatie
 - veiligheidszone - bevi
 - wetgevingzone - wijzigingsgebied
- Functieaanduidingen**
- (be-1) bedrijf tot en met categorie 1
 - (be-2) bedrijf tot en met categorie 2
 - (be-3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
 - (on) ontsluiting
 - (rg-08) specifieke vorm van groen - nader onderzoek bodemkwaliteit
 - (v-2) specifieke vorm van verkeer - tunnel
 - (w-1) specifieke vorm van wonen - trillingen
 - (w) water
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- (ba-1) specifieke bouwaanduiding - 1
 - (ba-af) specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte
- Figuren**
- as van de weg
 - hartlijn leiding - gas
 - hartlijn leiding - hoogspanning
 - hartlijn leiding - riool

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens
BGT/BRK 31 maart 2022

Ontwerp

OVERLEG

TERINZAGELEGGING

ONTWERP

VASTGESTELD

GEWALDGD

IDN NL.IMRO.0603.ltpPasgeld1-ON01

WERKNR. 621.164.50

SCHAAL 1:2500

DATUM 7 februari 2023

GETEKEND [g]

FORMAAT A0

PROJECTNAP

BESTAND

BLAD

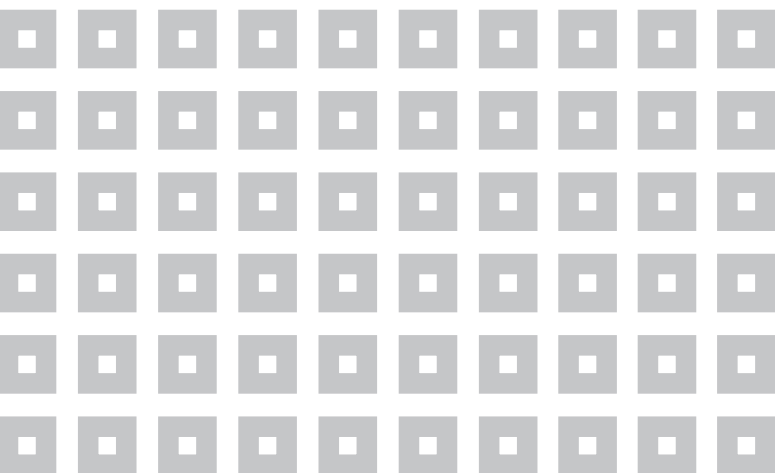
KuiperCompagnons

Ruimtelijk Ontwerp, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042, 3004 HA Rotterdam
Bijkantoor: Van Helweg 34-42, 3044 EG Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

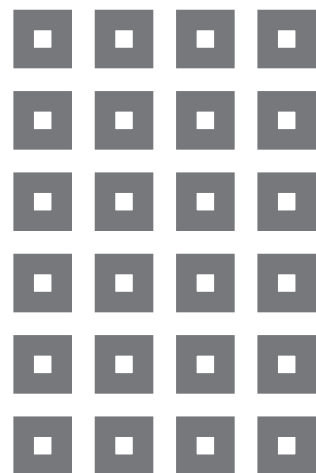
DATUM PILOT 7-2-2023

WSPR 01/01/2023



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69