



Datum besluit B&W 31 januari 2023
Forumverg. d.d. 7 maart 2023
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
Redacteur
Doorkiesnummer
Domein / Team Team Ruimte
Corsanummer 22.094384

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Eikelenburg 4 woningen fase 9 en herziene grondexploitatie Eikelenburg.
2. Voorstel
 - 1) het bestemmingsplan "Eikelenburg 4 woningen fase 9" met het IDN: NL.IMRO.0603.bpEikelenburg4wonn9-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
 - 2) bij het bestemmingsplan "Eikelenburg 4 woningen fase 9" geen exploitatieplan vast te stellen.
 - 3) de herziene grondexploitatie Eikelenburg per 1 januari 2023 vast te stellen.

3. Inleiding

Aanleiding

Op 20 september 2022 is uw raad geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan 'Eikelenburg 4 woningen fase 9' (RIB 22073). Fase 9 is de laatste fase van de nieuwbouwwijk Eikelenburgh, waarvoor in overleg tussen ontwikkelaar AM en de gemeente een nieuwe stedenbouwkundige opzet is gemaakt. Daarbij worden in plaats van 85 appartementen in de oorspronkelijke opzet, nu 36 grondgebonden woningen gerealiseerd. Vier van deze woningen passen niet binnen de bestemmings- en bouwgrenzen van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast wordt door de herverkaveling een klein gedeelte van de bestemming Groen langs de zuidrand van fase 9 onderdeel van de kavels. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Voor meer achtergrondinformatie wordt verwezen naar genoemde raadsinformatiebrief.



Figuur 2 - Bestaande situatie



Figuur 1 – Impressie plankaart fase 9 – 4 woningen omcirkeld die striidia zijn/buiten bouwvlak vallen met huidige bestemmingsplan

Procedure

Inspraak

Er is afgezien van een formele inspraakprocedure, conform de inspraakverordening, omdat het een kleine wijziging betreft van het bestemmingsplan (4 woningen). Het woningbouwprogramma was namelijk al mogelijk, maar uitsluitend de grens van de woonbestemming is iets opgeschoven. Dit heeft een gering effect op de omgeving.

Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar diverse overlegpartners gestuurd. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland een reactie ingediend. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft gevraagd om ter juridische borging van de wateropgave de aanleg en instandhouding van de wadi in de planregels op te nemen. Een wadi is een groene greppel in het stedelijk gebied. Een wadi bergt regenwater en zuivert het, waarna het water infiltreert in de ondergrond. In overleg met Delfland is dit alleen in de bestemmingsplan-toelichting opgenomen, maar wordt de wadi wel gerealiseerd. Het genoemde wateroverschot van 3.191 m² in Eikelenburgh dat in 2014/2020 is berekend kan in toekomstige ontwikkelingen niet meer gebruikt worden. Het overschot is gebaseerd op oud beleid en met nieuwe inzichten over klimaatverandering is de berekening verouderd. Bij toekomstige ontwikkelingen wordt watercompensatie opnieuw op het dan geldende beleid berekend. De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert maatregelen die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van een incident. Aangezien het bestemmingsplan voor de diverse aangedragen maatregelen echter niet het geschikte instrument is om ze te waarborgen, zijn de maatregelen alleen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Tot slot heeft de Provincie Zuid-Holland ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, omdat er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Zienswijzen



Het ontwerpbestemmingsplan “Eikelenburg 4 woningen fase 9” heeft met ingang van vrijdag 30 september 2022 tot en met donderdag 10 november 2022 ter inzage gelegen. Op 11 oktober 2022 heeft er een inloopmoment plaatsgevonden over het bouwplan en het bestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve zijn een aantal ondergeschikte wijzigingen en aanvullingen in de toelichting doorgevoerd. Aangezien de aanpassingen alleen betrekking hebben op de toelichting (niet juridisch bindend) en niet op de regels, is er sprake van een ongewijzigde vaststelling.

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan “Eikelenburg 4 woningen fase 9” zodat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van maximaal 4 woningen (onderdeel van 36 woningen in fase 9).

5. Argumenten

- De realisatie van Eikelenburgh draagt bij aan de verstedelijkingsopgave. Er is ruim 10 jaar verstreken sinds het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan van 2012. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar verscheidenheid in woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. De woonvisie zet in op alle woningmarktsegmenten, met het accent op het midden en het dure segment, ter bevordering van de doorstroming en een betere variatie in het woningaanbod. Het nieuwe bouwplan, waar onderhavige 4 woningen deel van uitmaken, voorziet in middeldure woningen en voldoet hiermee aan de gemeentelijke woonvisie;
- Het voorliggende plan geeft invulling aan de afspraken tussen gemeente en AM om tot een kwalitatief goede afronding van de nieuwbouwwijk Eikelenburgh te komen.

6. Kanttekeningen

- Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebleken dat voor 1 woning de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woning dient een hogere waarde besluit genomen moet worden. De bevoegdheid tot besluitvorming daarover is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). De ontwerpbeschikking heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

7. Financiën

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatie kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Om de ambtelijke proceskosten te verhalen en om eventuele planschade bij de ontwikkelaar neer te leggen, is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) van toepassing die voor het gehele project tussen de gemeente en AM van toepassing is en reeds is getekend. Daarnaast zijn er afwijkingen op deze SOK overeengekomen betreffende fase 9 (inclusief financiële afspraken m.b.t. fase 9), deze zijn eerder behandeld in het collegebesluit van 5 juli 2022 (corsanr. 22.025962). Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.



Het anderszins verzekerd zijn van het gemeentelijke kostenverhaal is geborgd in een gemeentelijke grondexploitatie. Gemeentelijke regelgeving (BBV) schrijft voor dat bij een ingrijpende wijziging in de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan waar de grondexploitatie op is gebaseerd de raad opnieuw de grondexploitatie dient vast te stellen. De lopende grondexploitatie Eikelenburg is herzien waarin de nieuw gemaakte afspraken met AM zijn verwerkt. De omzetting van de sociale appartementen naar 24 middelduur en 12 vrije sector grondgebonden woningen heeft een positief effect van ca € 1,7 mln. op het saldo van de grondexploitatie. De administratieve verwerking zal worden meegenomen in de 1^e halfjaarrapportage 2023. Indien het saldo van de grondexploitatie een tussentijdse winstuitname mogelijk maakt zal de omvang hiervan eveneens in de 1^e halfjaarrapportage 2023 worden gemeld. Een gecoprimeerde uitdraai van de herziene grondexploitatie Eikelenburg per 1 januari 2023 is bij de stukken gevoegd.

8. Vervolg

Volgens artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Dit is de beroepstermijn. Een belanghebbende en degene die tijdig zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kunnen gedurende de terinzagetermijn beroep instellen bij de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht, voordat het plan geheel of gedeeltelijk in werking treedt.

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan dient analoog en digitaal gepubliceerd te worden in Rijswijk Regelrecht en het Gemeentebblad.

10. Bijlagen

- a) Vast te stellen grondexploitatie Eikelenburg per 1 januari 2023 (corsanr. 23.007381)
- b) Bestemmingsplan Eikelenburg 4 woningen fase 9;

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 21 maart 2022
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 31 januari 2023, nr.

BESLUIT:

- 1) het bestemmingsplan "Eikelenburg 4 woningen fase 9" met het IDN: NL.IMRO.0603. bpEikelenburg4wonf9 -VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
- 2) bij het bestemmingsplan "Eikelenburg 4 woningen fase 9" geen exploitatieplan vast te stellen;
- 3) de herziene grondexploitatie Eikelenburg per 1 januari 2023 vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 21 maart 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin