



Datum besluit B&W 12 september 2023
Forumverg. d.d. 03 oktober 2023
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn
Redacteur S. Bisseswar
Doorkiesnummer (070) 326 11 14
Domein / Team Team Ruimte
Corsanummer 23.043438

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Standplaats Molenhof Rijswijk'
2. Voorstel
 - 1) de ingediende zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
 - 2) het bestemmingsplan "Standplaats Molenhof Rijswijk" met het IDN: NL.IMRO.0603bpstandplmolenhof-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
 - 3) bij het bestemmingsplan "Standplaats Molenhof Rijswijk" geen exploitatieplan vast te stellen.
 - 4) de grondexploitatie 'Extra Standplaats Molenhof' vast te stellen.
3. Inleiding
Aanleiding
Op het woonwagencentrum Molenhof in de wijk Vrijenban komt één extra standplaats voor een woonwagen. Aangezien de aanleg van een nieuwe woonwagenstandplaats strijdig is met het geldende bestemmingsplan, is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Deze bijzondere woonvorm (wonen op een woonwagencentrum) past binnen het rijksbeleid. Daarom wordt deze bijzondere woonvorm gefaciliteerd. Door toevoeging van een extra standplaats kan de initiatiefnemer onderdeel zijn van het woonwagencentrum.

Eigendom

De locatie van de gevraagde standplaats is momenteel gemeentelijk eigendom. Het betreffende perceel zal door de initiatiefnemer van de gemeente worden aangekocht. Hiertoe is een koopovereenkomst gesloten.

Bouwplan

De nieuwe standplaats heeft een omvang van circa 250 m² en wordt gesitueerd in het verlengde van de bestaande woonwagens. Het bevindt zich aan de bestaande weg Molenhof. De nieuwe woonwagen, zal een afmeting van ca. 16 meter bij 8 meter hebben. Uitgegaan wordt van één bouwlaag met een kap, net als de andere koopwagens op het onderhavige woonwagencentrum. De stijl van de woonwagen zal aansluiten op de al aanwezige koopwoonwagens op het woonwagencentrum. Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd op het woonwagencentrum. Daarnaast wordt een 5 meter hoog geluidsscherm aangelegd op de zuidoostelijke rand van het perceel. Initiatiefnemer is in gesprek met de gemeente over een uitvoering met een kokossysteem en een bekleding van klimop. Daarmee is sprake van een passende groene afscherming.



Voor het realiseren van de standplaats voor de woonwagen worden twee bomen gekapt. Deze twee bomen worden in overleg met de gemeente elders op het woonwagencentrum gecompenseerd. Het bestaande doodlopende pad wordt in zijn geheel verwijderd. Het deel van dat pad buiten het plangebied wordt groen ingericht (gazon), passend binnen de geldende bestemming 'Groen'. De locatie voor de standplaats sluit in ruimtelijke structuur goed aan op de bestaande ruimtelijke opzet van Molenhof. Hiermee is het initiatief passend, als uitbreiding op het bestaande woonwagencentrum. De haalbaarheid, ruimtelijk en ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten, is in het bestemmingsplan verder aangetoond. Daarbij is er sprake van maatwerk, specifiek voor dit woonwagencentrum.



Wat is de procedure?

Er is afgezien van een formele inspraakprocedure conform de inspraakverordening. De ruimtelijke impact van de woonwagenstandplaats is minimaal. De bewoners van het woonwagencentrum Molenhof zijn reeds lange tijd op de hoogte van het voorgenomen plan. Daarnaast zijn ze recentelijk opnieuw geïnformeerd door initiatiefnemer. Tevens is het naastgelegen bedrijf op de hoogte van het plan.

Wie zijn er bij betrokken?

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft geen significant effect op de waterhuishouding. Tijdens de ter inzagelegging heeft Delfland opnieuw gereageerd op het plan omdat de watersleutel niet juist is aangepast. Dit is inmiddels gecorrigeerd en opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Verder heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan, omdat er wordt voldaan aan het provinciaal beleid. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft maatregelen geadviseerd die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van een incident vanwege de ligging bij de Rijksweg A13 op circa 2200 meter van het plangebied. Het bestemmingsplan is voor de diverse aangedragen maatregelen echter niet het geschikte instrument om ze te waarborgen. Daarom zijn de maatregelen alleen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en worden deze deels meegenomen bij de omgevingsvergunning. Tot slot is geadviseerd om bij de verdere uitwerking van het plangebied specifiek te kijken naar de brandveiligheid. Tijdens de herstructurering van het woonwagencentrum Molenhof is al aandacht besteed aan de mogelijkheden voor hulpverlening in geval van een ongeval. Destijds is een calamiteitenroute aangelegd en er is voldoende bluswater aanwezig.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Standplaats Molenhof Rijswijk” heeft met ingang van vrijdag 31 maart 2023 tot en met donderdag 11 mei 2023 ter inzage gelegen. Op 11 april 2023 heeft er een inloopspreekuur plaatsgevonden voor geïnteresseerden.. Tijdens de terinzagelegging is er één zienswijze ingediend door Van Puffelen Metaalrecycling. Deze zienswijze is ontvankelijk, omdat deze binnen de termijn is ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Standplaats Molenhof Rijswijk”. De zienswijze heeft o.a. betrekking op de aspecten bedrijven en milieuzonering (richtafstanden), actualiteit (geluid) onderzoek, cumulatieve geluidsbelasting, gebruiksmogelijkheden van Van Puffelen en het hogere waarde besluit. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing aan het bestemmingsplan. De toelichting over geluid en bedrijven en milieuzonering is uitgebreid. De wijzigingen hebben geen betrekking op de regels. Hierdoor is er geen sprake van een gewijzigde vaststelling.

Tot slot zijn er een aantal ondergeschikte ambtelijke wijzigingen in de toelichting en regels doorgevoerd. De watersleutel was, zoals eerder benoemd, niet op de juiste wijze ingevuld. Dit is inmiddels gecorrigeerd. Het Hoogheemraadschap Delfland heeft ingestemd met deze correctie. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Standplaats Molenhof Rijswijk” en de bijbehorende Staat van Wijzigingen.

4. Beoogd effect

Het doel van het voorgestelde besluit is het vaststellen van het bestemmingsplan “Standplaats Molenhof Rijswijk”. Met dit besluit kan de omgevingsvergunning voor de nieuwe standplaats worden verleend zodat deze gerealiseerd kan worden.

5. Argumenten

- Met de aanpassing van het bestemmingsplan kan de standplaats worden gerealiseerd in het woonwagencentrum Molenhof. Op basis van rijksbeleid wordt deze bijzondere woonvorm (wonen op een woonwagencentrum) gefaciliteerd. Door toevoeging van een extra standplaats kan de initiatiefnemer onderdeel zijn van deze bijzondere woonvorm.

6. Kanttekeningen

- Voor de nieuwe woonwagen wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. Dit is gebleken uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï. Voor deze woonwagen is daarom een hogere waarde besluit genomen door de Omgevingsdienst Haaglanden. Vanwege de Vrijbanselaan (inclusief tram 19) bedraagt de geluidbelasting 56 dB ter plaatse van de nieuwe woonwagenstandplaats. Deze waarde treedt op een beoordelingshoogte van 5 meter boven lokaal maaiveld op. Om de geluidbelasting als gevolg van de Vrijbanselaan te reduceren is het noodzakelijk een geluidscherm op te richten. Gekozen is voor een geluidscherm op de zuidoostelijke rand van het perceel van de uitbreiding met een hoogte van 5 meter. Initiatiefnemer is in gesprek met de gemeente over een uitvoering met een kokossysteem en een bekleding van klimop. Daarmee is sprake van een passende groene afscherming.
- Er zijn diverse kabels en leidingen aanwezig onder de grond van het plangebied. Deze worden verlegd voordat de grond wordt overgedragen. Tot slot ligt er nabij de locatie een rioolpersleiding. Hiervoor zijn proefsleuven gegraven om de locatie van de persleiding te verifiëren.



- De ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Dit komt omdat er planologisch slechts één woonwagenstandplaats wordt toegevoegd. Daarnaast gaat het om gebied waar momenteel verscheidene stedelijke functies aanwezig zijn. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Om deze redenen is er geen aanmeldnotitie opgesteld. Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, ecologie en stikstof in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een significante invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

7. Financiën

Op gronden waar een bouwplan wordt gerealiseerd moet de gemeenteraad een exploitatieplan opstellen (artikel 6.12, lid 1 Wro). Er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatie wanneer de kosten van de grondexploitatie van de gronden in het plan op een andere wijze is verzekerd. Er is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het voornemen tot verkoop is gepubliceerd door de gemeente (Didam-arrest). De publicatie heeft 20 dagen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen reacties ingediend van andere serieuze gegadigden voor de grond. Ten tijde van de vergunningaanvraag wordt een planschadeovereenkomst gesloten en zijn de kosten van eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee op een andere wijze verzekerd. Verhaal van kosten vindt plaats via de verkoop van de grond. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

De kavel wordt in bouwrijpe staat verkocht. De noodzakelijk werkzaamheden om tot uitgifte te komen worden in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Administratief dient hiervoor, conform BBV-regelgeving, een gemeentelijke grondexploitatie te worden geopend. Het resultaat van deze grondexploitatie is saldo-neutraal. De opbrengsten dekken de kosten. Deze grondexploitatie is niet openbaar. De werkzaamheden dienen nog te worden aanbesteed. Om deze reden heeft het college geheimhouding gelegd op de grondexploitatie. De financieel administratieve consequenties van de te vast te stellen grondexploitatie worden meegenomen in de reguliere P&C cyclus. Voor de raadsleden ligt de grondexploitatie ter inzage bij de griffie.

8. Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Dit is de beroepstermijn (artikel 3.8 lid Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze periode is er een mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. Dit kan een belanghebbende en degene die tijdig zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Het kan voorkomen dat beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd. In dat geval moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht. Hierna kan het plan geheel of gedeeltelijk in werking treden.

9. Communicatie



De vaststelling van het bestemmingsplan wordt analoog en digitaal gepubliceerd in Groot Rijswijk en het Gemeenteblad. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Verder wordt de indiener gewezen op de mogelijkheid om verder in beroep te gaan tegen het plan.

10. Bijlagen
Vast te stellen bestemmingsplan “Standplaats Molenhof Rijswijk”
Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Standplaats Molenhof Rijswijk”
Publicatie vastgesteld bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 10 oktober 2023
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 12 september 2023, nr.

BESLUIT:

- 1) de ingediende zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
- 2) het bestemmingsplan "Standplaats Molenhof Rijswijk" met het IDN: NL.IMRO.0603bpstandplmolenhof-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, ongewijzigd vast te stellen;
- 3) bij het bestemmingsplan "Standplaats Molenhof Rijswijk" geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4) de grondexploitatie 'Extra Standplaats Molenhof' vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 10 oktober 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin