



Datum besluit B&W 7 november 2023
Forumverg. d.d. 28 november 2023
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
Redacteur R. van Kooperen
Doorkiesnummer
Domein / Team RijswijkBuiten
Corsanummer 23.094572

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Sionparck

2. Voorstel

- 1) De ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 2) Het bestemmingsplan "Sionparck" met het IDN: RO-BP-621.131.50-TOTAAL-ON04-2023, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, vast te stellen.

3. Inleiding

Aanleiding

In het zuiden van Rijswijk wordt een groot woon-/werkgebied ontwikkeld: RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid). Het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" vormt de juridisch planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden van RijswijkBuiten: Sion en 't Haantje (Parkrijk). In het noordwesten van deelgebied Sion ligt de voormalige Van der Maarel-locatie, inmiddels bekend als Sion-Parck. De voorheen aanwezige bedrijvigheid is inmiddels gestaakt, en de opstallen zijn gesloopt. Het voornemen is om deze locatie te herontwikkelen tot woongebied, waarbij de bestaande bedrijvigheid plaatsmaakt voor 54 nieuwe grondgebonden woningen. De twee bestaande woningen binnen de huidige bedrijfsbestemming (Pastoor Verburchweg 6 en 8) blijven behouden. De wens bestaat om bij elk van beide bestaande woonpercelen in de toekomst één extra woning toe te voegen. Binnen de bedrijfsbestemming die in het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" voor deze locatie is opgenomen, is de realisatie van woningen niet toegestaan. Met het bestemmingsplan wordt de hoofdplanstructuur van Sionparck voorzien van een passende juridisch-planologische regeling voor verdere uitwerking van het woongebied.



Plangebied

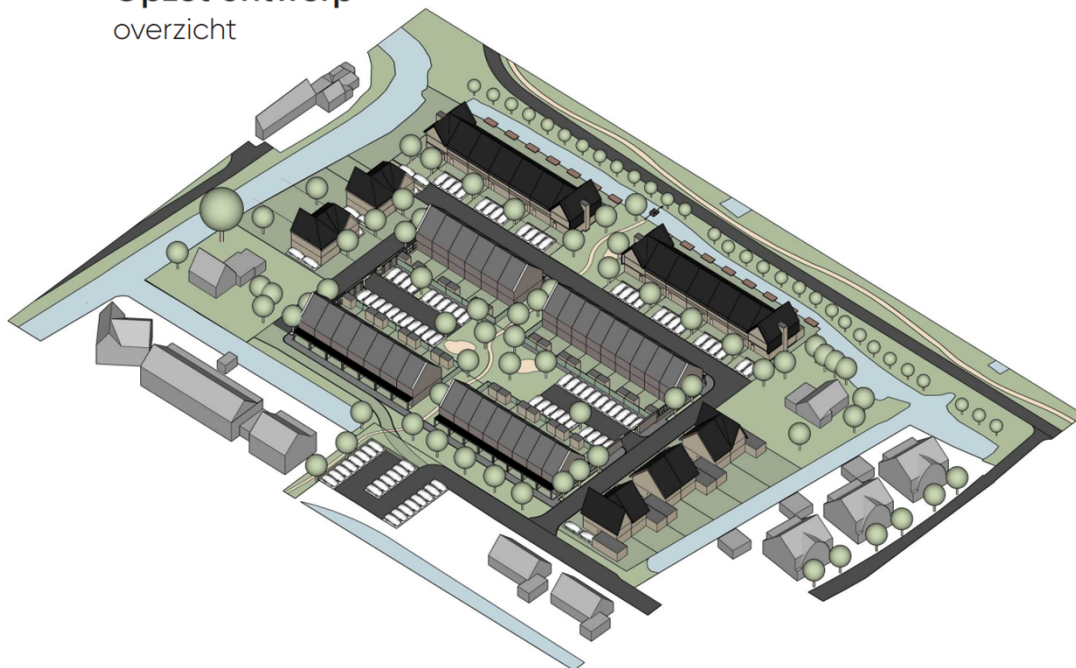
Plan

Het plan van BPD bestaat uit 54 grondgebonden woningen met 90 parkeerplaatsen op eigen terrein en 22 parkeerplaatsen in een openbare parkeerkoffer. De 54 grondgebonden woningen zijn weer onderverdeeld in 10 2¹ kappers en 44 rijwoningen.

De nieuwe gebouwen worden ingepast in de bestaande en beoogde stedenbouwkundige structuur, zoals opgenomen in het vastgestelde masterplan en beeldkwaliteitsplan (onderdeel van de Welstandsnota). De ontwikkeling geeft verdere invulling aan de uitbreidingswijk RijswijkBuiten, en transformatie van deelgebied Sion tot woongebied. Het laatst overgebleven bedrijfsperceel in Sion wordt vervangen door woningbouw, waarmee de toekomstige functie van de locatie beter aansluit bij het karakter van het gebied. De cultuurhistorisch waardevolle lijn van de Noordhoornsche Wetering ten westen van het plangebied, wordt met de ontwikkeling niet aangetast. Daarnaast wordt het plangebied ingepast in de omliggende groen- en waterstructuren. De watergangen rondom het plangebied met daarlangs een groene zone blijven behouden.



Opzet ontwerp overzicht



Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Binnen de bedrijfsbestemming die in het vigerende bestemmingsplan “Sion – ’t Haantje, tweede herziening” voor deze locatie is opgenomen, is de realisatie van woningen niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is intern getoetst en ook besproken met de Omgevingsdienst Haaglanden, Veiligheidsregio Haaglanden en het Hoogheemraadschap.

Participatie, communicatie en inspraak

BPD heeft als ontwikkelaar ervaring in gebieds- en project-communicatie en hecht veel waarde aan het betrekken van de omgeving bij de totstandkoming van nieuwe ontwikkelingen. Voor het project “SionParck” is in de communicatie inmiddels al een persoonlijke benadering in gang gezet voor de bewoners (woningeigenaren) gesitueerd binnen het plangebied. Van een andere groep bewoners die direct aansluitend aan het plan zijn gesitueerd is informeel vernomen waar hun zorgen liggen in relatie tot de toekomstige ontwikkeling. Daarnaast zijn er twee informatieavonden gehouden voor alle direct betrokkenen. Door middel van een aantal informatie momenten zullen tijdens de ontwikkeling, verkoop en bouwperiode omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd worden over de status van het plan, de korte- en de langetermijn planning.

Via een bewonersbrief zijn omwonenden op de hoogte gebracht van de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan “SionParck” heeft van vrijdag 10 februari 2023 tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Voor de ter inzagelegging van de coördinatieregeling ontwerpbestemmingsplan “SionParck” wordt er eveneens naar de direct omwonenden een bewonersbrief verstuurd.

Reacties op het voorontwerpbestemmingsplan

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen inspraakreacties ingediend. Er zijn 3 overlegreacties ingediend in het kader van het wettelijk vooroverleg. Het overzicht hieronder weergeeft de organisaties/ rechtspersonen ca. door of namens wie een reactie is ingediend.



Vooroverlegreacties		
Organisatie	Indiener	Antwoord
1	Rijkswaterstaat	Rijkswaterstaat geeft in zijn reactie aan dat het akoestisch onderzoek op de juiste wijze is uitgevoerd en zoals beschreven in het bestemmingsplan hogere waarden en dove gevels benodigd zijn.
2	Hoogheemraadschap Delfland	Het hoogheemraadschap Delfland heeft beoordeeld dat een aantal wateraspecten nog onvoldoende zijn geborgd. De vragen zijn door de ontwikkelaar BPD beantwoord en de waterparagraaf is aangevuld met de thema's grondwater en afvalwater en riolering.
3	Veiligheidsregio Delfland	De veiligheidsregio Haaglanden adviseert een aantal maatregelen om de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het advies wordt wel meegenomen in de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Sionparck" heeft met ingang van 24 augustus 2023 tot en met 5 oktober 2023 ter inzage geleden.

Tijdens de terinzagelegging is zienswijzen ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijzen is samengevat en beantwoord in de "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Sionparck".

Juridische-/bestemmingsregeling

Om de woningbouw mogelijk te maken wordt de coördinatieregeling ex artikel 3.30 lid 1 Wet ruimtelijke ordening toegepast het gebied "SionParck". Op basis van de coördinatieregeling worden de volgende besluiten gezamenlijk voorbereid en gecoördineerd: het bestemmingsplan "SionParck" en een omgevingsvergunning. Het toepassen van de coördinatieregeling heeft onder meer tot gevolg dat de inhoudelijke samenhang en afstemming tussen besluiten beter zichtbaar wordt en dat er bij één instantie rechtsmiddelen aangewend kunnen worden.

Hogere waarde besluit

De Wet geluidhinder (Wgh) verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is. Het plangebied bevindt zich binnen de onderzoekszone van meerdere wegen op grond van de Wgh. Het betreft de Laan van Sion en de Rijksweg A4. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai door deze wegen is zodoende benodigd.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting vanwege de Laan van Sion lager is dan de voorkeursgrenswaarde, en daarmee niet relevant is.



De berekende geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A4 is hoger dan de voorkeursgrenswaarde bij diverse woningen, en bij de 14 rijwoningen ook hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Voor nieuw te bouwen woningen geldt dat het geluid op de gevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Wanneer deze voorkeursgrenswaarden wordt overschreden is het verlenen van een hogere waarde mogelijk, zolang die waarde niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB in stedelijk gebied en 53 dB in buitenstedelijk gebied. Als het verlenen van een hogere waarde niet toereikend is, kan het een oplossing zijn om een dove gevel toe te passen om de woningbouw toch mogelijk te maken.

Omdat de huidige bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende zijn om de geluidsbelasting te reduceren tot de gewenste voorkeursgrenswaarde voor het voorliggende bouwplan dienen er hogere waarden te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Bij de 14 woningen, waar sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde, zijn dove gevels nodig op de eerste en tweede verdieping.

Hogere waarde besluit

In verband met de vaststelling van het bestemmingsplan "SionParck" dienen hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 53 dB te worden vastgesteld voor 14 woningen vanwege wegverkeerslawaaï. De ontwerp beschikking hogere grenswaarden wordt evenwel gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan "Sionparck" zodat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van 56 woningen.

5. Argumenten

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn voor de voorgenomen ontwikkeling de relevante opgaven uiteengezet.

- Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.
- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. De voorgenomen ontwikkeling geeft verdere invulling aan de ontwikkeling van woongebied Sion, als onderdeel van RijswijkBuiten en het daarvoor opgestelde masterplan. Het plangebied vormde de enige nog overgebleven bedrijfslocatie in het gebied. De voormalige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Met de voorgenomen transformatie tot woongebied wordt de locatie van een nieuwe invulling voorzien, die beter past binnen het karakter van het omliggende gebied. Zodoende draagt het bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik en een hoogwaardig en samenhangend bebouwd gebied. Er worden grondgebonden woningen van verschillende typen ontwikkeld, in een groene omgeving. Met de ontwikkeling wordt een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving gerealiseerd

6. Kanttekeningen

M.e.r.-beoordelingsbesluit

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 college van B&W de afweging te maken of een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd.



In het kader van de beoogde ontwikkelingen zijn diverse omgevings- en milieuaspecten onderzocht. 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.

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.

7. Financiën

De financiële gevolgen zijn verwerkt in de 10e herziening van de grondexploitatie 2022.

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 inzagetermijn 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 de Staatscourant. De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

10. Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Sionparck"
2. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Sionparck"
3. Publicatie vaststelling bestemmingsplan "Sionparck"
4. Beschikking hogere grenswaarde;
5. Publicatie beschikking hogere grenswaarde.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 12 december 2023
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 7 november 2023, nr.

B E S L U I T :

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Sionparck" met het IDN: RO-BP-621.131.50-TOTAAL-ON04-2023, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 12 december 2023

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin