



Datum besluit B&W 14 mei 2024
Forumverg. d.d. (datum)
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
Redacteur M.C. de Hoog / H. P. Twisk
Doorkiesnummer
Domein / Team Ruimtelijke ontwikkelingen
Corsanummer 24.034258

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Campus At the Park
2. Voorstel
 - 1) In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Campus At the Park en ontwerpomgevingsvergunning Kessler Park 1;
 - 2) het bestemmingsplan 'Campus At the Park' met het IDN: NL.IMRO.0603.bpcampusatthepark-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd in de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Campus At the Park en de ontwerpomgevingsvergunning Kessler Park 1, gewijzigd vast te stellen;
 - 3) bij het bestemmingsplan 'Campus At the Park' geen exploitatieplan vast te stellen;
 - 4) de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

3 Inleiding

Aanleiding

Op 8 februari 2022 heeft uw raad het Ontwikkelkader voor Kessler Park en omgeving vastgesteld. De gemeente Rijswijk heeft de ambitie om het gebied van Rijswijk te ontwikkelen naar een woon-werk (-leer)campusmilieu in een groene omgeving. Faciliteitencampus 'At the Park' wil bedrijven en organisaties aantrekken die actief zijn op het gebied van geothermie en energietransitie, life sciences & health en overige innovatieve (top)sectoren (impact economy). Deze ambitie wordt ook door de buurgemeenten, Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de provincie Zuid-Holland als economische versterking van de regio ondersteund. Deze visie en de signatuur van de faciliteitencampus 'At the Park' zijn in 2023 in het Acceptatiekader, dat onderdeel is van het bestemmingsplan, uitgewerkt. Het doel van het Acceptatiekader is om te borgen dat er alleen bedrijven zich kunnen vestigen in dit gebied die passen bij de visie voor dit gebied. Met het oog op het Acceptatiekader zijn de eerste ruimtelijke besluiten genomen. Zo is een gebruiksverruiming aan de bestaande gebouwen (gebouw Rockies, Andes, Zagros en Alps) afgegeven met als doel om met het gebruik van deze gebouwen aan te sluiten op het faciliteitencampusconcept, zoals hierboven genoemd; een mix van innovatieve bedrijven en organisaties mét ook onderwijs, vakopleidingen en een informatie- en bezoekerscentrum. Door het verbeteren van de openbare ruimte en het ontwikkelen van woningen ontstaat een gebied dat aantrekkelijk wordt voor bedrijven en inwoners. De faciliteitencampus 'At the Park' met haar woningprogramma en de daarbij behorende campusondersteunende functies biedt een kans om de blijvende grote vraag naar woningen in de gemeente aan te pakken. Met het bijgaande bestemmingsplan wordt deze transformatie van het kerngebied van Kessler Park planologisch mogelijk gemaakt.



Plantoelichting

Het bestemmingsplangebied betreft het kerngebied van Kessler Park en is gesitueerd in de Plaspoelpolder. Het plangebied van 'Campus At the Park' wordt aan de noordwest kant begrensd door de straat Kesslerpark en aan de noordoost kant door de Volmerlaan. Aan de zuidoost kant wordt het plangebied begrensd door de Visseringlaan en aan de zuidwest kant door de Lange Kleiweg.



Figuur 1 Ligging plangebied ten opzichte van de nabije omgeving

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied komen overeen met het beeld dat gemeente Rijswijk in het ontwikkelkader heeft geschetst. Het hoofddoel voor deze ontwikkeling is het creëren van een faciliteitscampus, waar wonen, werken en verblijven elkaar ontmoeten en waar ingezet wordt op innovatief onderzoek naar geothermie en andere vormen van de winning en opslag van duurzame energie. Daarnaast wordt een omgeving beoogd waarin de ruimtelijke en economische mogelijkheden optimaal benut worden en waarbij diverse programmaonderdelen elkaar versterken. De locatie transformeert tot een levendige, gevarieerde, groene en stedelijke omgeving. Het wordt een aantrekkelijke vestigingsplaats met een eigen signatuur en karakter, waardoor bedrijven, kennisinstellingen en talent blijvend worden aangetrokken en waarbij een woonklimaat wordt gecreëerd voor passende doelgroepen. Verschillende gebruikers zullen ruimtes in de gebouwen vinden die in de loop der tijd, binnen de campussignatuur, verschillende doeleinden kunnen dienen. Het plan biedt hiervoor ook flexibiliteit. De openbare ruimte wordt aangepast om meer ruimte te bieden voor verblijf en om aangename verbindingen te creëren. De beoogde ontwikkelingen in het Kessler Park worden dus geïnitieerd door de markt (de vraag naar woningen in de Plaspoelpolder) en de gemeente (de ontwikkeling van een campusomgeving). In figuur 2 worden de twee ontwikkelgebieden weergegeven. Gebied 1 betreft het project At The Park. Gebied 2 betreft het project Here At The Park.



- 1 Ontwikkelgebied At The P
- 2 Ontwikkelgebied HERE At The Park

Figuur 2 Ontwikkelgebieden Kessler Park

Ontwikkelgebied At The Park

Gebied 1 betreft het grootste gedeelte van het plangebied. Hier wordt het project At The Park ontwikkeld. Een groot deel van het ontwikkelgebied wordt ingenomen door de bestaande gebouwen Rockies, Andes, Zagros en Alps. Door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zijn hier reeds de planologische mogelijkheden verruimd, om aan te sluiten op het faciliteitscampusconcept; een mix van innovatieve bedrijven en organisaties mét ook onderwijs, vakopleidingen, laboratoria en een informatie- en bezoekerscentrum. Zo'n 50% van de bestaande gebouwen blijft behouden ten behoeve van de hiervoor beschreven functies. De andere 50% van de gebouwen wordt gesloopt (zie figuur 3). In het noordoostelijke deel van het gebied is men na de sloop voornemens circa 1.370 wooneenheden te realiseren verspreid over meerdere gebouwen. De woonfunctie wordt gecombineerd met commerciële en maatschappelijke voorzieningen om zodoende de Campus At the Park campusgedachte optimaal uit te dragen. Deze toekomstige ontwikkeling binnen het Kessler Park zal een levendige en innovatieve omgeving uitademen. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door middel van de bestaande 2-laagse ondergrondse parkeergarage die zich onder het Kesslerveld bevindt, in het noorden van het ontwikkelgebied.

Ontwikkelgebied Here At The Park

Het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt ontwikkeld onder de projectnaam 'Here At The Park'. Het kantoorpand dat zich daar bevindt, wordt gesloopt. Het project Here At The Park betreft de realisatie van circa 530 wooneenheden gecombineerd met commerciële voorzieningen in de plint. Een deel van de wooneenheden wordt mogelijk benut ten behoeve van campushuisvesting. Parkeren zal op eigen locatie worden voorzien of in directe nabijheid (binnen een straal van circa 200 meter) van de locatie, maar niet in het openbaar gebied.

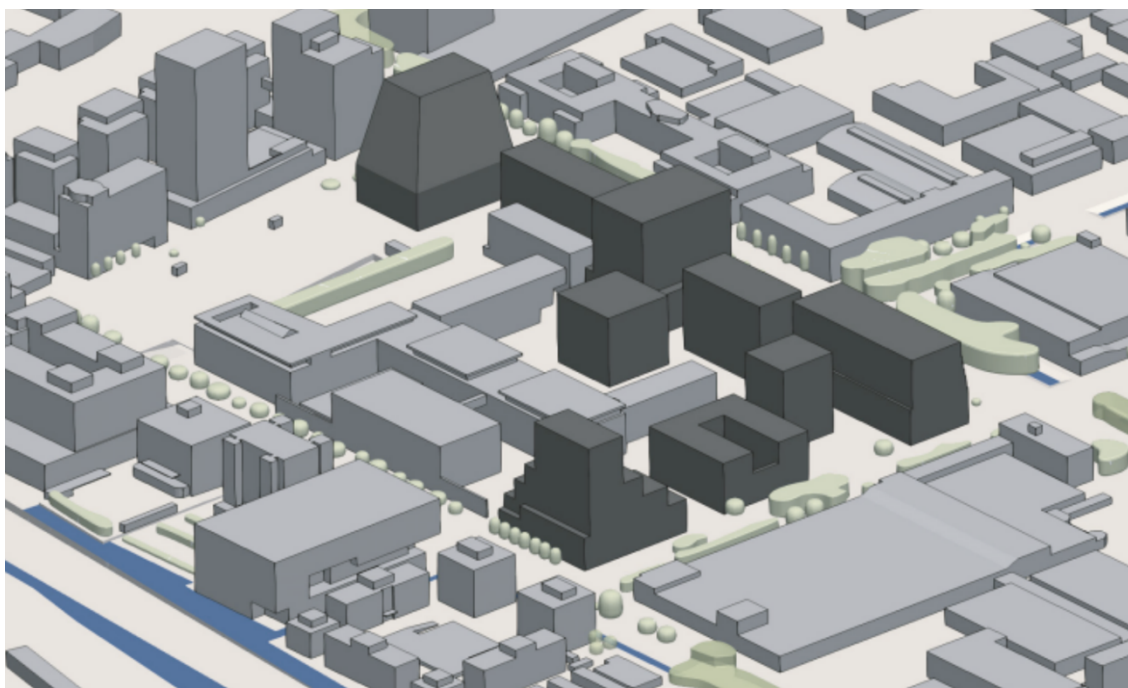
In figuur 3 is opgenomen welk deel van de bestaande bebouwing op het Kessler Park gesloopt wordt ten behoeve van de hiervoor beschreven ontwikkelingen.



Figuur 3 De te slopen bebouwing (rood gearceerd)

De gearceerde bebouwing wordt gesloopt en deels vervangen door nieuwbouw.

In figuur 4 is in het donkergrijs globaal de nieuwbouw in het Kessler Park weergegeven, met in het zuidwesten de nieuwbouw van Here At The Park. Langs de noordoostelijke rand van het plangebied is de nieuwbouw van At The Park weergegeven.



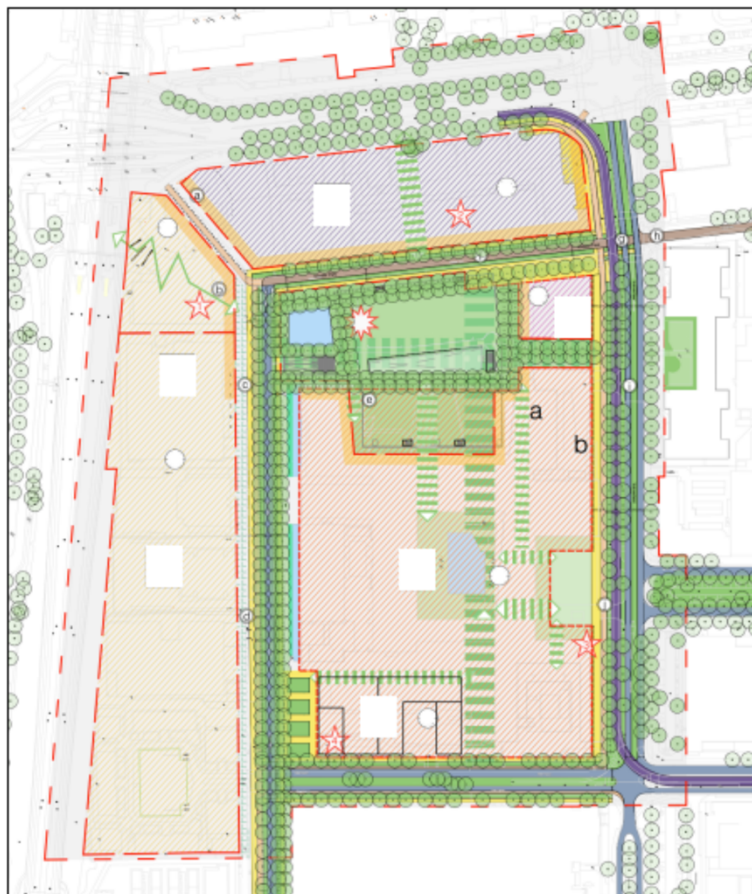
Figuur 4 Nieuw te bouwen massa



Kessler Park als gebiedsontwikkeling

In het ontwikkelkader is de visie op de gewenste ontwikkeling van het Kessler Park weergegeven. Het Kessler Park zal zich volgens deze visie ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied, waar het werken en wonen in een campussetting plaatsvinden met een passend aanbod aan voorzieningen. Het ontwikkelkader kent een structuurkaart met een raamwerk, dat de basis vormt voor een duurzame en een blijvende gebiedsontwikkeling (zie figuur 5). Het Kessler Park dient een bruisend stedelijk woon-werkgebied naast het station te worden, onder andere door de toevoeging van woningen en het verbeteren van de openbare ruimte. Het gebied wordt hierdoor aantrekkelijk voor bedrijven, onderwijsinstellingen en inwoners. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden vier uitgangspunten, die op verschillende manieren kunnen worden toegepast.

1. Ruimte voor voetgangers en fietsers;
2. Goede verbindingen;
3. Klimaatadaptief, robuust en duurzaam;
4. Groene ruimtes.



Figuur 5 Structuurkaart Kessler Park en omgeving



Groen en water, duurzaamheid en klimaatadaptatie

Voor de buitenruimte is door BOOM Landscape, in opdracht van de ontwikkelaars, een Masterplan uitgewerkt. Dit Masterplan laat een aangename, groene verblijfsruimte zien met minder verharding, een grid van bomen, oppervlaktewater en verschillende tuinen. In het plan is veel aandacht besteed aan natuurlijke infiltratie van regenwater en waar mogelijk wordt het regenwater opgevangen en gebruikt voor beplanting.

Kwantitatief gezien neemt het oppervlaktewater en groen (in de volle grond en op de parkeergarage) in de nieuwe situatie toe. Dat betekent dat circa 37% van het totale oppervlakte groen of water is; de extensieve daktuinen zijn daarin niet meegerekend. De beschutting en het groen in de werktuinen, studententuin, sporttuin, watertuin en voortuinen zorgen voor aangename verblijfsplekken. Op deze locaties zal het koeler zijn dan in de omgeving, vergelijkbaar met het effect van een park. Naar schatting 50% van het dakoppervlak van de nieuwe gebouwen krijgt een (intensief/extensief) groen dak. Daarnaast is er veel groen oppervlak in het gebied, samen met de daken in totaal 42% van de horizontale oppervlakken.

In het hele plangebied worden 104 bomen behouden, 74 bomen verwijderd, 3 bomen verplaatst en 664 nieuwe bomen aangeplant. De nieuwe bomen komen in een grid op het campusterrein. Er wordt gekozen voor inheemse soorten en het streven is dat iedere boom uniek is. Dit samen maakt dat het de grootste bomencollectie van Rijswijk wordt.

In de vervolg uitwerking zal een keuze van boom- en plantsoorten moeten worden gemaakt. Het is van belang om hierbij rekening te houden met de situatie op de locatie (ruimte, ondergrondse obstakels, bodem, grondwater) en hoe deze soorten aansluiten op de omliggende groenstructuur in Rijswijk.



Figuur 6 Impressie Masterplan BOOM Landscape onderdeel Kesslerveld

Programma en doelgroepen

Het beoogde woonprogramma binnen het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit circa 1.900 woningen. In het deel 'At the Park' betreft dit woningen van tussen de 24 en 84m² gebruiksvloeroppervlak. Dat zijn woningen geschikt voor veelal 1 tot 2 persoonshuishoudens (of eventueel meer) zoals studenten, young professionals en starters. Er komt ook een appartementengebouw dat geschikt is voor senioren met een actieve levensstijl. Het deel 'Here at the Park' krijgt een vergelijkbare programmering en is vooral gericht op studenten en young professionals. De kleinere woningen in het plan krijgen een gereguleerde huurprijs op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS, ook wel bekend van het puntensysteem).



Deze woningen krijgen niet genoeg punten om in de vrije sector te kunnen verhuren. Als het wetsvoorstel voor de Wet betaalbare huur komend jaar wordt aangenomen, zal mogelijk een nog groter deel van het woonprogramma onder de huurregulering vallen.

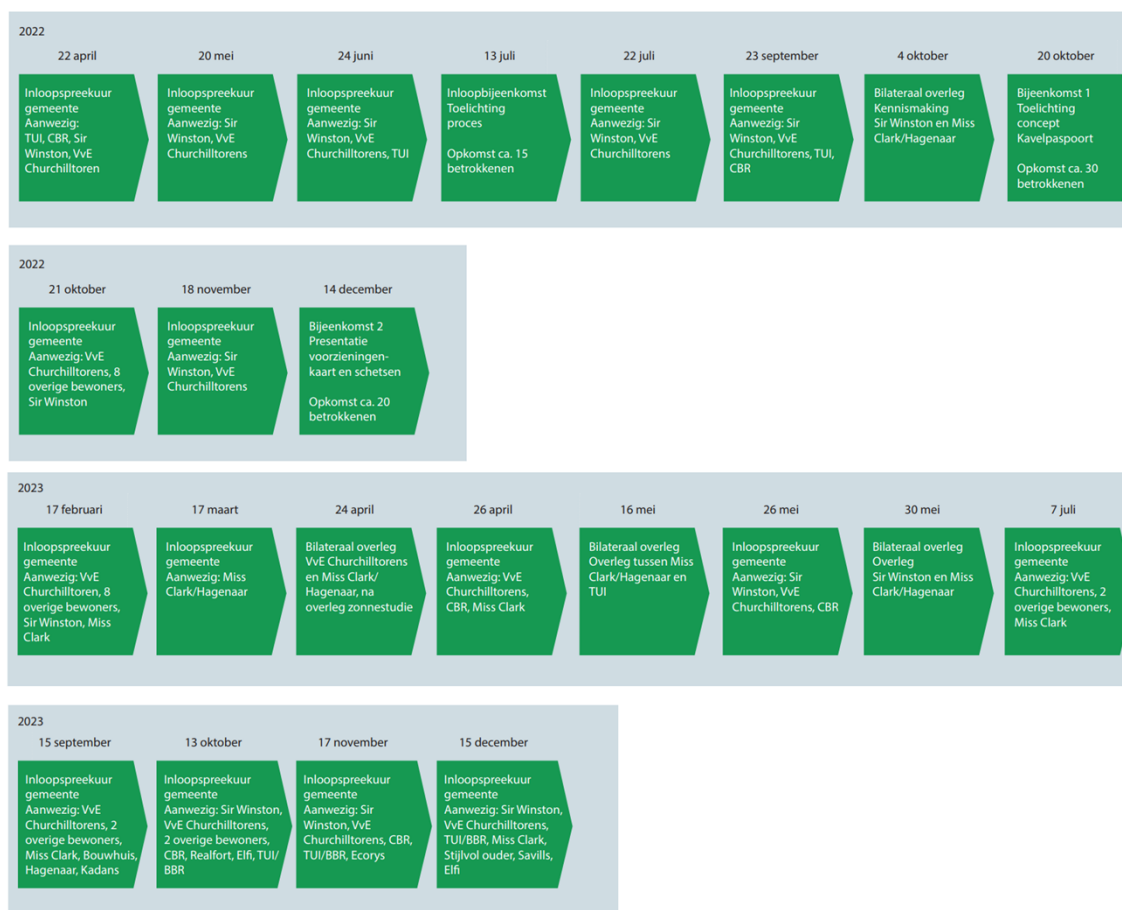
Participatie

In het kader van het onderwerp 'duurzaamheid' en de daarbij behorende thema's: energietransitie, leefbaarheid en biodiversiteit heeft gemeente Rijswijk enkele participatiebijeenkomsten georganiseerd op 12 en 19 april 2021 en 17 mei 2021. Deze waren georganiseerd voor eigenaren, ondernemers, ontwikkelaars, huurders, bewoners en belangengroepen van Kessler Park en omgeving. De bijeenkomsten hebben de volgende input opgeleverd:

- Het Kessler Park moet groener worden
- Meer aandacht voor openbare parkeergelegenheid voor ondernemers
- Zorgen over het mogelijk toenemen van autoverkeer
- Zorgen over het effect van hoogbouw op bezonning en wind
- De deelnemers willen geïnformeerd worden over en betrokken bij de planontwikkeling

De uitkomsten van deze bijeenkomsten hebben bijgedragen aan het Ontwikkelkader Kessler Park, dat in december 2021 is vastgesteld.

De initiatiefnemers van At The Park en Here At The Park hebben zelf een omgevingsdialoog opgezet met de belanghebbende ondernemers en bewoners onder regie van gemeente Rijswijk. Daarnaast heeft gemeente Rijswijk maandelijks (met uitzondering van zomervakantie en kerstvakantie) een inloopspreekuur. Een overzicht van contactmomenten tussen initiatiefnemers en belanghebbenden is verbeeld in figuur 7.





Figuur 6 Participatiemomenten

In het document 'verslag omgevingsdialoog At The Park' van november 2023 staat vermeld welke wensen, ideeën en zorgen van de belanghebbenden zijn verwerkt in de plannen voor At The Park en Here At The Park. Soms was het niet mogelijk om de wensen van de omgeving door te voeren. In het verslag staat ook vermeld wat niet is overgenomen en waarom.

Omdat er al (uitgebreid) participatie heeft plaatsgevonden, ook in de vorm van een maandelijks inlooppreekuur voor alle belanghebbenden en belangstellenden, is afgezien van een formele inspraakprocedure op basis van een voorontwerpbestemmingsplan. Het wettelijk vooroverleg met de wettelijke vooroverlegpartners zoals het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Haaglanden en de Provincie Zuid-Holland heeft tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

Procedure

Met toepassing van het coördinatiebesluit op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn het ontwerpbestemmingsplan 'Campus At the Park' en het ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning voor de gebouwen A, B en C Kesslerpark 1 gelijktijdig ter inzage gelegd. De stukken hebben met ingang van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Op 9 januari 2024 heeft er een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden over het bouwplan en het bestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging zijn 21 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn onderverdeeld in zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Alle zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning gaan inhoudelijk (ook) over het ontwerpbestemmingsplan. Om die reden worden deze zienswijzen ook aangemerkt als zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Campus At the Park en ontwerpomgevingsvergunning Kessler Park 1'. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de bouwhoogte van toren G (meest noordelijke gebouw, hoek Kesslerpark/Volmerlaan) in het bestemmingsplan deel At the Park, parkeren, mobiliteit, compensatie bedrijventerrein en positie TNO. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. De drie belangrijkste wijzigingen zijn:

- Naar aanleiding van de zienswijze van TNO zijn de regels met betrekking tot de testfaciliteit aangepast.
- Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Zuid-Holland is geregeld dat de gronden van de testfaciliteit bestemd zijn en blijven voor bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 mits passend in het acceptatiekader.
- Naar aanleiding van verschillende zienswijzen is de verbeelding van het gebouw op de hoek Kesslerpark/Volmerlaan aangepast.



Daarnaast zijn ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Campus At the Park en ontwerpomgevingsvergunning Kessler Park 1' en de bijbehorende Staat van Wijzigingen. Aangezien de aanpassingen zowel betrekking hebben op de toelichting (niet juridisch bindend) als op de regels en verbeelding is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan 'Campus At the Park' zodat er omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor de realisatie van een faciliteitencampus met circa 1.900 woningen en een mix van innovatieve bedrijven en voorzieningen mét ook onderwijs, laboratoria en een informatie- en bezoekerscentrum.

5. Argumenten

- Het Kessler Park is een kantoren- en bedrijvenlocatie waar grote kantoren lang leeg staan. In 2018 vertrok Shell, waardoor er 87.000 m² BVO leegstand bijkwam. Kadans, een ontwikkelaar die gespecialiseerd is in het ontwikkelen van campussen, heeft het vastgoedcomplex van Shell overgenomen en gaat er een prettige plek van maken voor werken, wonen en verblijven. De gemeente Rijswijk is akkoord gegaan met dit idee en legt de lat nog hoger. Het Kessler Park wordt een bruisend stedelijk woon-werkgebied naast het station. Hiervoor worden woningen toegevoegd en de openbare ruimte verbeterd. Het gebied wordt hierdoor aantrekkelijk voor bedrijven, onderwijsinstellingen en inwoners. De leegstaande panden worden gesloopt of er komen woningen of kleine kantorenpanden in.
- In 2019 is het Rijswijk Center for Sustainable GeoEnergy (RCSG) opgericht. In het voormalig fieldlab van Shell verricht TNO nu onderzoek naar geothermie. De combinatie van werken, wonen en verblijven levert een bruisende plek op. Hierdoor wordt Rijswijk aantrekkelijk voor nieuwe bedrijven, young professionals en studenten.
- Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om op binnenstedelijke locaties (middels transformatie) woningen toe te voegen. De transformatie van Kessler Park draagt bij aan deze verstedelijkingsopgave.



6. Kanttekeningen
Amendementen

Bij de vaststelling van het ontwikkelkader Kessler Park (8 februari 2022 21.100608) heeft uw raad een amendement aangenomen. Dit amendement had betrekking op:

1. de uitwerking van mobiliteitsmaatregelen volgens het STOMP-principe,
2. het behoud van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte,
3. participatie onder regie van de gemeente en
4. het behoud van de positie van de huidige ondernemers.

Hieronder wordt toegelicht hoe daar invulling aan is gegeven.

Amendement: uitwerking van mobiliteitsmaatregelen volgens het STOMP-principe

In het Mobiliteitsprogramma 2040 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten vastgesteld om Rijswijk bereikbaar en leefbaar te houden. In iedere gebiedsontwikkeling en wijk kent dit een andere uitwerking. Het Kessler Park en omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het station, waar alle vervoersmodaliteiten bij elkaar komen, van auto, bus, tram, trein, fiets, scooter tot voetganger. Het station is van grote betekenis voor het mobiliteitssysteem van heel Rijswijk. Een belangrijk deel van de groei van Rijswijk wordt opgevangen door het openbaar vervoer. Daarom moeten verbindingen met het station heel goed zijn, met name vanuit de overige gebiedsontwikkelingen zoals Havenkwartier, Bogaard stadscentrum en RijswijkBuiten. Deze ontwikkeling biedt nu de gelegenheid om zowel ter plekke een aanzienlijke bijdrage te leveren aan het oplossen van de woningnood, als het verbeteren van de noodzakelijke verbindingen met de rest van de stad. Het college heeft voor dit gebied een mobiliteitsplan vastgesteld, dat u in december heeft ontvangen als bijlage van de raadsinformatiebrief (RIB 23 129) over Kessler Park.

De belangrijkste conclusies zijn:

- De realisatie van de functies volgens het ontwikkelkader genereert minder autoverkeer dan wanneer het gebied in zijn huidige vorm zou functioneren zonder leegstand;
- Door autonome groei in de regio wordt het steeds drukker en moet de verkeersintensiteit in de straten Kesslerpark, Visseringlaan en de Lange Kleiweg omlaag. Dat kan door deze drie straten opnieuw in te richten als 30km gebied en de doorstroming van de Volmerlaan te verbeteren. Dat laatste kan door de middenberm in de Volmerlaan ter plaatse van de kruising met de Treubstraat dicht te zetten, zodat het niet meer mogelijk is om vanaf de Volmerlaan linksaf Kesslerpark in te rijden of vanuit Kesslerpark linksaf de Volmerlaan in.
- Het verblijfsklimaat voor voetgangers moet aantrekkelijk zijn voor bezoekers, bewoners en medewerkers van bedrijven. In het ontwikkelkader gaan we uit van een 'doorwaadbaar' gebied met makkelijke en directe looproutes van en naar het station. Bij de herinrichting van de openbare ruimte kiezen we voor verblijfskwaliteit en vergroening, waarbij in eerste instantie alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte gehandhaafd blijven. Met een passend parkeerregime voorkomen we ongewenst parkeren door langparkeerders en maken we parkeerplaatsen beschikbaar voor bedrijven die ze nodig hebben.
- Voor fietsers maken we een directe en snelle route van het Havenkwartier naar het station. Het Kesslerpark wordt een fietsstraat waar de auto te gast is, met een goede oversteek naar de Treubstraat die ook aangepast wordt voor fietsers. Er is al een vrij liggend fietspad langs de Lange Kleiweg, van de wijk Pasgeld naar het station. Deze zou op termijn verbreed moeten worden omdat meer fietsers ook meer ruimte nodig hebben.
- Bij de appartementengebouwen komen inpandige goed ontsloten fietsenstallingen.



- De aansluiting van de fietspaden op het station is onvoldoende door de slechte zichtlijnen en routes, ook de stallingsmogelijkheden zijn onvoldoende. Dit moet worden verbeterd, maar valt buiten de scope van de gebiedsontwikkeling Kessler Park.
- Het gebied kan goed worden bediend met het openbaar vervoer, zeker als de tramhalte Treubstraat weer operationeel wordt. Deze zou meer richting de campus verschoven kunnen worden om een groter gebied te bedienen. Hierover is contact met de OV-vervoerder en de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Amendement: het behoud van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Om de maatregelen uit het mobiliteitsplan te implementeren zal de openbare ruimte opnieuw ingericht worden. In het amendement heeft u aangegeven dat bij deze herinrichting de huidige parkeerplaatsen behouden moeten blijven en pas (deels) opgeheven mogen worden nadat er overeenstemming is met de betrokken stakeholders over een alternatieve oplossing. Op dit moment wordt er gewerkt aan het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte. Hiervoor heeft op 18 april 2024 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is het eerste concept-schetsontwerp gedeeld. Voor dit ontwerp is het uitgangspunt gehanteerd dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte onveranderd blijft ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van het omzetten van haaksparkeren naar langsparkeren aan het Kesslerpark en de kwaliteitsverbetering van het verblijfsgebied bij de entree naar het station vindt er wel een verschuiving plaats van parkeerplaatsen van de straat Kesslerpark richting de Visseringlaan. Na verdere uitwerking zal het college een besluit nemen over het ontwerp en uw raad hierover nader informeren.

Daarnaast is in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van At the Park de afspraak gemaakt dat de parkeergarage onder het Kesslerveld publiek toegankelijk blijft, waarbij er marktconforme parkeertarieven zullen worden gehanteerd. Na realisatie van het geplande bouwprogramma heeft deze garage nog een overcapaciteit van 64 parkeerplaatsen. Dit is ook het minimumaantal dat voor bezoekers beschikbaar zal zijn. Dit is aanvullend op de beschikbare parkeercapaciteit in de openbare ruimte.

Parallel is het traject gestart met de betrokken stakeholders om te komen tot een betere benutting van de bestaande parkeercapaciteit binnen het gebied. Als eerste stap is er in samenspraak met de stakeholders een parkeeronderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de huidige bezetting van de bestaande parkeercapaciteit op verschillende maatgevende momenten. Uit dit onderzoek blijkt dat op werkdagen en tijdens evenementen van de Broodfabriek de parkeerdruk in de openbare ruimte het hoogst is, respectievelijk 85% en 88%. Tijdens de gemeten clubnacht in Sir Winston was de parkeerdruk in de openbare ruimte 48%. Tijdens een doordeweekse nacht is de parkeerdruk het laagst en bedraagt deze 39%. Op alle meetmomenten was de gemiddelde bezetting in de parkeergarages lager dan in de openbare ruimte.

Amendement: participatie onder regie van de gemeente

Aan de totstandkoming van de plannen, binnen het ontwikkelkader voor Kessler Park e.o. en specifiek voor de het bestemmingsplan Campus At the Park, is een uitgebreid participatieproces voorafgegaan. Nadere informatie hierover wordt gegeven onder het kopje participatie en in het 'verslag omgevingsdialoog At The Park' van november 2023, dat is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.



Amendement: behoud van de positie van de huidige ondernemers

Naast een aantrekkelijk woon- werkgebied voor nieuwe bewoners en bedrijven moet het Kessler Park ook een aantrekkelijk gebied blijven voor de huidige ondernemers in het gebied. Uit de overleggen met deze ondernemers blijkt dat de grootste zorgen zich richten op parkeren en bereikbaarheid van het gebied. Hieronder wordt kort toegelicht hoe hier mee omgegaan wordt.

Parkeren

- Uitgangspunt is dat het huidige aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt gehandhaafd conform het eerdergenoemde amendement
- Aanvullend komen er structureel minimaal 64 publiek toegankelijke parkeerplaatsen bij in de parkeergarage van At the Park tegen marktconforme tarieven.
- Bewoners en bedrijven binnen het plangebied van het bestemmingsplan parkeren op eigen terrein.
- Met de invoering van een passend parkeerregime voorkomen we ongewenst parkeren door langparkeerders en maken we parkeerplaatsen beschikbaar voor bedrijven die ze nodig hebben. Bewoners en bedrijven binnen het plangebied van het bestemmingsplan komen niet in aanmerking voor een vergunning, ook niet voor bezoekers.

Bereikbaarheid

- Doordat het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie wordt er niet meer autoverkeer gegenereerd dan wanneer het gebied in zijn huidige vorm zou functioneren zonder leegstand;
- Door autonome groei in de regio wordt het wel steeds drukker en moet de verkeersintensiteit in de straten Kesslerpark, Visseringlaan en de Lange Kleiweg omlaag. Dat kan door deze drie straten opnieuw in te richten als 30km gebied en de doorstroming van de Volmerlaan te verbeteren. Dat laatste kan door de middenberm in de Volmerlaan ter plaatse van de kruising met de Treubstraat dicht te zetten, zodat het niet meer mogelijk is om vanaf de Volmerlaan linksaf Kesslerpark in te rijden of vanuit Kesslerpark linksaf de Volmerlaan in.

Bedrijven en milieuzonering

De bedrijvigheid in en om het plangebied vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Andersom vormen de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering voor omliggende, bestaande bedrijven. De bedrijvigheid is, gelet op de VNG-handreiking, ruimtelijk inpasbaar in een gebied dat zich laat typeren als gemengd gebied. Voor de testfaciliteit en gebouwgebonden installaties van TNO binnen het plangebied is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld dat maatregelen getroffen moeten worden voordat de woningen in gebruik genomen mogen worden. Het treffen van deze noodzakelijke maatregelen is tevens privaatrechtelijk geborgd middels een 3 partijenovereenkomst tussen de betrokken partijen, Kadans Vastgoed, TNO en Hagenaar Vastgoed. Deze maatregelen betreffen het beperken van het draaien van de boortoren op een hoog toerental, het overkappen van de boorinstallatie met een reductie van 10 dB, het aanbrengen van een geluidsisolerend rooster aan de powercontainer, het aanbrengen van een geluidsscherm rondom de shaker en het aanbrengen van een demper op de parkeergarage ter hoogte van de uitlaatroosters (reductie van 5 dB).



Ontsluiting

Onderzocht is welk autoverkeer door het ontwerpbestemmingsplan wordt gegenereerd in de nieuwe situatie en hoe dat wordt afgewikkeld op kruispuntniveau. Here at the Park laat een afname van 17 ritten per etmaal zien en At the Park een toename van 1.098 ritten per etmaal op basis van een worst-case rekenmethodiek. De ontwikkeling resulteert in een verkeerstoename van circa 5 tot 10% op de wegen direct langs het plangebied. Er is vooral gekeken naar de gevolgen in de spitsuren omdat die maatgevend zijn voor overlast. Op wegvakniveau leidt deze relatief beperkte verkeerstoename niet tot problemen: de intensiteit blijft op minder dan 70% van de capaciteit. Daarnaast zijn op kruispuntniveau de potentiële knelpunten onderzocht. Er komen geen nieuwe knelpunten bij en alleen bij het kruispunt Polakweg/Diepenhorstlaan treedt een beperkte verslechtering op.

Natuur

In deelgebied 'Here At The Park' (Visseringlaan 26-28) zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Ook kunnen verblijfplaatsen van andere gebouwbewonende soorten, met name ruige dwergvleermuis en laatvlieger niet worden uitgesloten. Daarom is er een ontheffing op de Wet natuurbescherming vereist om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Ter mitigatie voor het verlies van verblijfplaatsen zijn al maatregelen getroffen. In de nieuwbouw worden permanente alternatieve verblijfplaatsen geïnstalleerd in de vorm van inbouwkasten. Deze mitigatie zal minimaal hetzelfde potentieel bieden als die van de verloren verblijfplaatsen. Er zal voor worden gezorgd dat vleermuizen een variatie aan microklimaten wordt aangeboden door de kasten in alle windrichtingen te oriënteren, deze op verschillende hoogtes te monteren en door binnenin de kasten verschillende ruimtes te creëren. De nieuwe verblijfplaatsen zullen potentieel geschikt zijn om minimaal hetzelfde aantal vleermuizen als in de huidige situatie te huishouden. Zodoende is het aannemelijk dat de ontheffing op de Wet natuurbescherming verleend kan worden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat er op de vleermuizen na geen beschermde soorten voorkomen in het plangebied.

Geluid

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het wegverkeer op de rijksweg A4, Kesslerpark, Lange Kleiweg, Visseringlaan en de Volmerlaan en door railverkeer op de spoorlijn Den Haag-Delft.

Uit onderzoek blijkt dat bron- of overdrachtsmaatregelen voor wegverkeer voor deze ontwikkeling op dit moment niet wenselijk zijn, omdat deze niet doeltreffend zijn en op financiële en stedenbouwkundige bezwaren stuiten. Daarom is een hogere grenswaarde procedure gevolgd. De vaststelling van de hogere grenswaarden zal ongeveer gelijktijdig plaatsvinden met de vaststelling van het bestemmingsplan. De maximale ontheffingswaarde wordt overigens bij drie gebouwen overschreden. Hier zullen dove gevels worden gerealiseerd. Deze zijn geborgd in de regels en op de verbeelding.

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 het kostenverhaal te verzekeren en om eventuele planschade bij de ontwikkelaars neer te leggen, zijn anterieure overeenkomsten opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaars. In de anterieure overeenkomsten is een exploitatiebijdrage overeengekomen. Deze bijdrage omvat een bijdrage in de plankosten en inrichtingskosten openbare ruimte. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

De ontwikkelende partijen hebben een financiële haalbaarheidsanalyse voor hun projecten uitgevoerd en geven aan dat hun plannen binnen de huidige omstandigheden financieel haalbaar zijn. Hiermee is ook de economische haalbaarheid gewaarborgd.

8. Vervolg

Het vastgesteld bestemmingsplan 'Campus At the Park' wordt binnen twee weken na de vaststelling gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning Kessler Park (gebouwen A, B en C) en het besluit hogere grenswaarden gebundeld ter inzage gelegd.

Deze besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd met toepassing van het 'Coördinatiebesluit Kessler Park' dat op 21 september 2023 door de uw raad is vastgesteld om toepassing te geven aan artikel 3.30, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (gemeentelijke coördinatieregeling) ten behoeve van de realisatie van het project 'Kessler Park'.

De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij deze ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren en gelijktijdig bekend te maken. Het doorlopen van deze procedure heeft tot gevolg dat tevens bundeling van rechtsbescherming plaatsvindt. Alleen voor de gebouwen A, B, C is er een ontwerp omgevingsvergunning opgesteld. Voor de andere gebouwen volgen de aanvragen omgevingsvergunning later.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden onderdeel uitmaken van een coördinatiebesluit als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening is hierop het bepaalde in artikel 8.3 van de Wro van toepassing en worden de (deel)besluiten aangemerkt als één besluit waarop de mogelijkheid van beroep openstaat.

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. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, wordt het beroep niet ontvankelijk verklaard. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de beroepsgronden niet meer worden aangevuld.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden treden in werking na afloop van de beroepstermijn. Als beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht, voordat het besluit geheel of gedeeltelijk in werking treedt.



9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan dient analoog en digitaal gepubliceerd te worden in Nieuwsblad Rijswijk en het Gemeenteblad. 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. Vast te stellen bestemmingsplan 'Campus At the Park';
2. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Campus At the Park en ontwerpomgevingsvergunning Kessler Park';
3. Publicatie vastgesteld bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin





De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 18 juni 2024
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 14 mei 2024, nr.

BESLUIT:

- 1) In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Campus At the Park en ontwerpomgevingsvergunning Kessler Park 1;
- 2) het bestemmingsplan 'Campus At the Park' met het IDN: NL.IMRO.0603. bpcampusatthepark-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd in de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Campus At the Park en de ontwerpomgevingsvergunning Kessler Park 1, gewijzigd vast te stellen;
- 3) bij het bestemmingsplan 'Campus At the Park' geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4) de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 18 juni 2024.

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin