



Datum besluit B&W 14 mei 2024
Forumverg. d.d. 4 juni 2024
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
Redacteur R. van Kooperen
Doorkiesnummer -
Domein / Team Rijswijk Buiten
Corsanummer 24.043365

Aan de Raad,

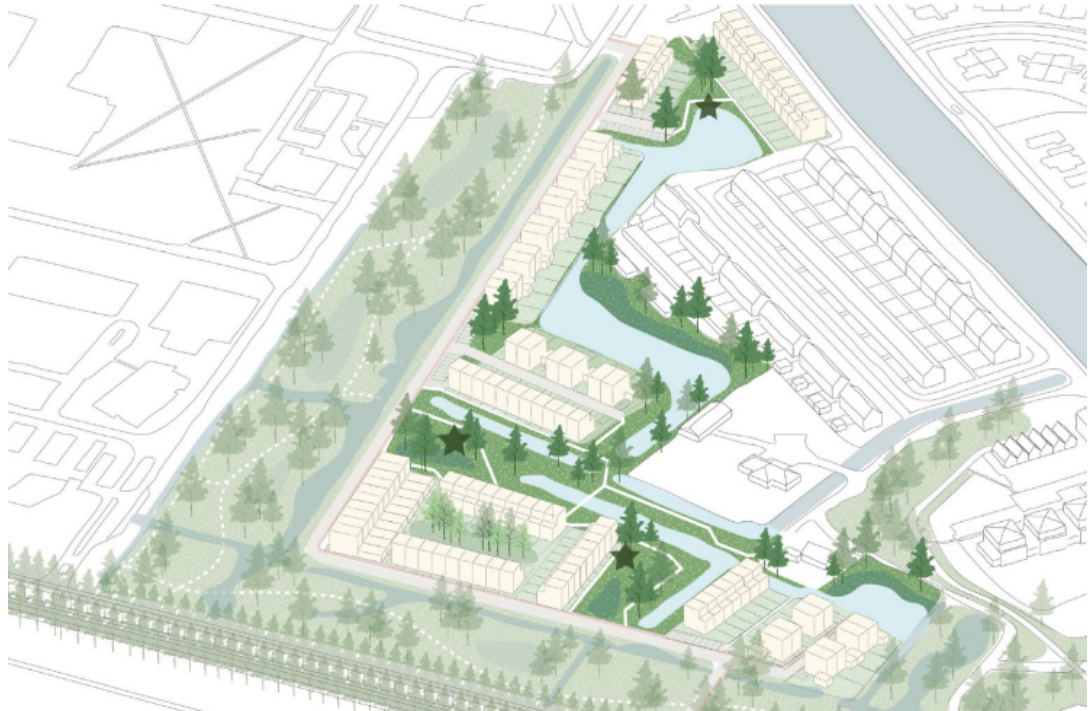
1. Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Pasgeld-Oost"
2. Voorstel
 1. De ingediende zienswijze nr. 2 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
 2. De ingediende zienswijze nr. 1, 3 t/m 9 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
 3. Het bestemmingsplan "Pasgeld-Oost" met het IDN: NL.IMRO.0603.BPPASGELDOOST-VA01, bestaande uit de verbeelding en regels en voorzien van toelichting gewijzigd vast te stellen conform de Staat van Wijzigingen.
3. Inleiding
In het oostelijk deel van RijswijkBuiten ligt het voormalige kassengebied Pasgeld-Oost. Op 12 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Rijswijk ingestemd met het Schetsboek Pasgeld en de hoofdplanstructuur Pasgeld. Daarbij heeft de gemeenteraad besloten voor Pasgeld-Oost de ontwikkeling van maximaal 110 woningen mogelijk te maken. Naar aanleiding van dit raadsbesluit is de uitwerking van de plannen voortgezet, voor Pasgeld-Oost resulterend in een ontwerpbestemmingsplan, dat parallel aan de nadere stedenbouwkundige uitwerking in procedure is gebracht. Met het bestemmingsplan wordt de hoofdplanstructuur van Pasgeld voorzien van een passende juridisch planologische regeling voor verdere uitwerking van het woongebied.

Stedenbouwkundig ontwerp Pasgeld-Oost

Pasgeld-Oost is een nieuwe woonbuurt op de plek van een voormalig kassengebied in RijswijkBuiten. Verborgen tussen de Lange Kleiweg, De Drassige Driehoek en de Van Hardenbroeklaan, tussen de groene buffer van het slagenlandschap en de unieke woonbuurt aan de Vliet anderzijds. Een nieuwe woonbuurt moet passen in de omgeving. Daarom is gekozen voor kleinere groepen woningen in lijn met de huidige bebouwing aan de Vliet. Het gebied bestaat uit vijf woonbuurtjes elk met hun eigen kwaliteiten en karakter. Het is een gebied met een hoge kwaliteit: elke woning ligt of aan het water of aan een parkzone. Typerend voor Oost is dat het landschap de stedenbouw heeft bepaald. De toekomstige woningen borduren voort op de natuurlijke structuur die aanwezig is. Er worden waterpartijen aangelegd tussen de huidige en toekomstige buurt. Voetpaden, groene lopers en parkzones maken het gebied toegankelijk en onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling van Pasgeld. Binnen de woonbuurt zijn verschillende 'parkzones' ontworpen die bijdragen aan een aangenaam verblijfsklimaat voor mens als ook de aanwezige fauna en flora. Parkeren is zoveel als mogelijk geclusterd en waar het kan verstoppt achter een haag of onder de woningen.



Er is ruimte voor ca. 110 woningen in het gebied die ontworpen zijn in het landschap van Pasgeld.



Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse (milieu)planologische aspecten bekeken en onderzocht. De meest relevante aspecten zijn hieronder toegelicht.

Geluid

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door de Lange Kleiweg/Weteringseweg, de Rijksweg A4/A13, het verkeer op de 30 km-wegen en de activiteiten op het industrieterrein DSM. 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 waarden 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. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden, zodat toepassing van dove gevels niet nodig is. Voor het verkeer op de Lange Kleiweg/Weteringseweg moet een hogere waarde worden vastgesteld. Aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden is door het ODH gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en verleend.



Bodem

De uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken bieden voor dit bestemmingsplan voldoende inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse. Uit de onderzoeken blijkt wel dat er op een aantal plekken saneringen of maatregelen nodig zijn. Er is daar sprake van matige verontreinigingen met metalen in de grond. Naar aanleiding van het advies van ODH is hiertoe een plan van aanpak opgesteld, dat ter goedkeuring aan de ODH wordt voorgelegd.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het bestemmingsplan is bekeken welke risicovolle bedrijven, transportroutes of buisleidingen in de directe omgeving liggen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg of munitie. Het vervoer van die stoffen kan over weg, water en spoor of door buisleidingen gaan

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Water

Het toekomstige watersysteem van het plangebied en de te realiseren wateropgave is nader uitgewerkt in een integraal waterhuishoudkundig plan. Het nieuwe plan voorziet in een aanzienlijke extra hoeveelheid waterberging wat resulteert in een verbetering van het watersysteem. Arcadis heeft dit onderzocht en met de raad gedeeld.

Wat betreft waterveiligheid is voor de regionale waterkeringen die binnen het plangebied vallen een beschermende dubbelbestemming opgenomen.

Natuur en ecologie

Wat betreft flora en fauna is een uitgebreide ecologische scan uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in Pasgeld-Oost geen elementen van zwaarder beschermde soorten aanwezig zijn waarnaar vervolgonderzoek benodigd is. Wel is gebleken dat het plangebied onderdeel vormt van het foerageergebied van de ransuil, en voor de beoogde werkzaamheden in het plangebied ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) benodigd is. Deze ontheffing is aangevraagd, in combinatie met een daartoe opgesteld activiteitenplan. Naar verwachting zal de benodigde ontheffing bij het treffen van de juiste maatregelen en onderbouwing door het bevoegd gezag worden afgegeven. Het soortenbeschermingsregime in de Wnb staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Ten aanzien van beschermde gebieden, blijkt uit een stikstofdepositie-onderzoek dat significant negatieve effecten op de instandhouding van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie uit de Wnb niet leidt tot belemmeringen.

Pasgeld-Oost ligt in een gebied met een groene identiteit, met in de omgeving onder meer het slagenlandschap, Elsenburgerbos, Wilhelminapark, de recreatietuincomplexen en de Vlietzone. Gezien de bijzondere ligging van Pasgeld-Oost is in het ontwerp nadrukkelijk aandacht besteed aan natuurinclusiviteit en een goede aansluiting op de natuurwaarden in de omgeving. Dit is uitgewerkt in een natuurinclusief plan voor Pasgeld-Oost en is bij het ontwerpbestemmingsplan als bijlage opgenomen.



Daarnaast is met het oog op de belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarden van de Pasgelddriehoek, een visie voor de ecologische structuur van het gebied opgesteld. Ook wel bekend als 'Ecologische structuur Pasgeld Rijswijk'. 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 groenblauwe raamwerk.

De gemeente ziet toe op de uitvoering van voornoemde plannen.

Mobiliteit

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 loopt een vervolgonderzoek naar mogelijke verkeersremmende maatregelen op de Lange Kleiweg. Dit is in lijn met de Mobiliteitsstrategie Rijswijk. Ook voor de nieuwe buurt wordt gezocht naar een mobiliteitsoplossing die de nieuwe inwoners in staat stelt om vervoersmiddelen te gebruiken die schoon zijn en een lage impact hebben op de beschikbare ruimte. Hiertoe is een concept plan met mogelijke maatregelen opgesteld. De toepassing hiervan wordt nog nader onderzocht en afgewogen. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt voorzien in een passende parkeeroplossing per cluster woningen. Het ontwerp van de parkeerplaatsen wordt uitgewerkt in samenhang met het stedenbouwkundig plan.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Aanmeldnotitie vormvrije milieueffectrapportage

Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. De meldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Op basis van de meldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. Voor de gebiedsontwikkeling Pasgeld-Oost is een meldnotitie m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De resultaten van deze beoordeling zijn vastgelegd in de meldnotitie m.e.r.-beoordeling van 30 maart 2023. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling luidt dat de gebiedsontwikkeling Pasgeld Oost niet leidt tot nadelige milieugevolgen en dat daarom geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapport.



Participatie

In 2021 is een veelomvattend participatietraject uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een besluit van de gemeenteraad d.d. 12 oktober 2021 om het eerder geplande woningbouwprogramma neerwaarts bij te stellen en in Pasgeld-Oost de ontwikkeling en realisatie van 100 tot 110 woningen mogelijk te maken, ingebed in een groenblauwe hoofstructuur. Daarbij wordt de uitwerking van de plannen gebaseerd op het Schetsboek en wordt invulling gegeven aan de kansen voor het versterken van de biodiversiteit. De planuitwerking wordt zodanig uitgevoerd dat er geen wateroverlast is en bij het opstellen van bouwplannen wordt prioriteit gegeven aan gebiedseigen ecologie, waterhuishouding en groen. Ook wordt rekening gehouden met wat de (toekomstige) bewoners belangrijk vinden op het gebied van groen, water, mobiliteit, cultuurhistorie, economie en duurzaamheid.

Specifiek over Pasgeld-Oost vond vervolgens een participatieproces plaats tussen december 2022 en april 2023. Hier is zowel de gemeente, Synchron en een externe partij bij betrokken geweest. Hiervoor zijn 3 bewonersbijeenkomsten georganiseerd:

- Een bijeenkomst waarin de bewoners geïnformeerd zijn over het schetsontwerp en over de onderwerpen die in aanmerking komen voor verdere participatie:
 - o Openbare ruimte;
 - o Parkeren en mobiliteit;
 - o Flora- en faunabeheer;
 - o Waterhuishouding.
- Een bijeenkomst waarin bewoners ideeën kunnen aandragen over bovenstaande onderwerpen.
- Een bijeenkomst waarin bewoners worden geïnformeerd over of en hoe bovenstaande ideeën zijn/worden verwerkt in het schetsontwerp.

Het gehele participatieverslag is gepubliceerd op de website www.samen.rijswijk.nl en als bijlage toegevoegd bij dit raadsvoorstel.

4. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan "Pasgeld-Oost" zodat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van maximaal 110 woningen.

5. Argumenten

Met dit plan wordt een bijzonder stukje Rijswijk gerealiseerd omdat het plan voorziet in de grote behoefte aan houten grondgebonden woningen in een natuurinclusieve omgeving. Met het uiteindelijke plan wordt aangesloten op de ambitie om te duurzaam te bouwen in een groene omgeving. Door de kleine clustering van woningen past de ontwikkelaar de woningen goed in ten opzichte van de directe omgeving.

Daarnaast heeft uw raad besloten in het raadsbesluit van 12 oktober 2021 de ontwikkeling van maximaal 110 woningen in Pasgeld-Oost mogelijk te maken. Dit raadsvoorstel geeft opvolging aan het besluit d.d. 12 oktober 2021 door de ontwikkeling met voorliggend vast te stellen bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Naast de al gegeven toelichting in dit raadsvoorstel geeft deze paragraaf een aanvullende onderbouwing



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 geïnterpreteerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

Ontheffing Wet Natuurbescherming

De beoogde woonontwikkeling in Pasgeld-Oost is alleen uitvoerbaar als de werkzaamheden niet strijdig zijn met de Wet natuurbescherming (Wnb), of als de benodigde vergunning en/of ontheffingen worden verkregen.

Diverse ecologische onderzoeken wijzen uit dat binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden beschermde functies van ransuil (foerageergebied). Voor het uitvoeren van werkzaamheden met een negatief effect op deze beschermde soorten is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig (Wet natuurbescherming, hoofdstuk 3, artikel 3.1 lid 2 en artikel 3.5 lid 2 en 4). De gemeente heeft in samenwerking met adviesbureau TAUW hiertoe een activiteitenplan opgesteld, welke de basis vormt voor de ontheffingsaanvraag. Hierin zijn de voorgestelde compenserende en mitigerende maatregelen uitgewerkt.

Procedure

Op 31 juli 2023 heeft de gemeente Rijswijk de (concept) ontheffingsaanvraag ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH), welke als toetsers is gemandateerd door de provincie Zuid-Holland (bevoegd gezag). Gelet op de inhoud van de ecologische onderzoeken is er geen aanleiding om te veronderstellen dat geen ontheffing zal worden verleend.

7. Financiën
nvt

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 "Pasgeld-Oost"
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Pasgeld-Oost"
3. Publicatie vaststelling bestemmingsplan "Pasgeld-Oost"

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. De ingediende zienswijze nr. 2 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. De ingediende zienswijze nr. 1, 3 t/m 9 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Pasgeld-Oost" met het IDN: NL.IMRO.0603.BPPASGELDOOST-VA01, bestaande uit de verbeelding en regels en voorzien van toelichting gewijzigd vast te stellen conform de Staat van Wijzigingen.

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