Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	23 januari 2024
Forumverg. d.d.	(datum)
Agendapunt nr.	(nummer)
Portefeuillehouder(s)	L.I. Bentvelzen - Sociaal Domein, Sport, Onderwijs en Dierenwelzijn A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid
Redacteur	E. den Hollander
Doorkiesnummer	
Domein / Team	Ruimte
Corsanummer	23.115395

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Vaststelling bestemmingsplan "Sportpark Elsenburg"

2. Voorstel
   1) het bestemmingsplan “Sportpark Elsenburg” met het IDN: NL.IMRO.0603.bpsportelsenburg-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 Beantwoording Vooroverlegreacties, gewijzigd vast te stellen;
   2) bij het bestemmingsplan “Sportpark Elsenburg” geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Aanleiding

   Inleiding
   Sportpark Elsenburg biedt onderdak aan de Rijswijksche Hockey Club (RHC) en de Rijswijkse Wielervereniging De Spartaan. Deze twee verenigingen hebben samenwerking gezocht met Fietscrossclub Rijswijk om te kijken of deze zich kan huisvesten op het sportpark. Inmiddels is de BMX-baan van deze fietscrossclub voor 95% gereed en wordt de baan gebruikt.

   Het aantal hockeyvelden is voor hockeyclub RHC uitgebreid naar 4 watervelden. De huidige accommodatie staat al een aantal jaren niet meer in verhouding met het aantal leden van RHC. Voor de toename en hoogte van de bebouwing is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

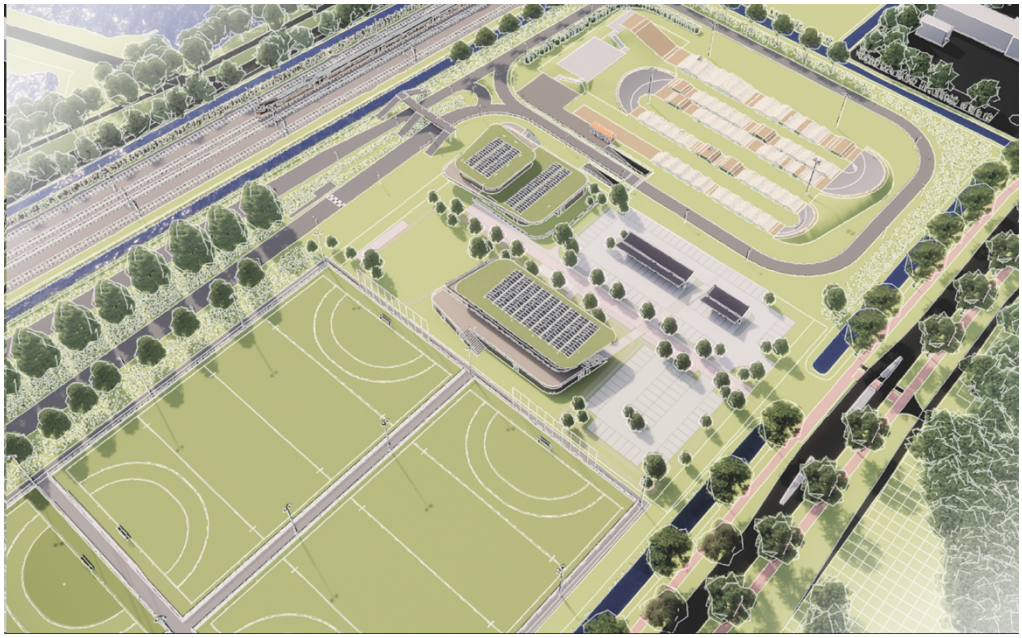
   Als gevolg van de aanwezige veiligheidszone van TNO is uitbreiding van de capaciteit tot op heden niet mogelijk geweest. De vergunning waar deze zone onderdeel van uitmaakt is verlopen en met de nieuwe vergunning worden de veiligheidscirkels rondom TNO verkleind. Deze overlappen niet meer met het sportpark. De beperking als gevolg van TNO is daarmee per 1 januari 2021 opgeheven.

   Binnen het voor de locatie geldende bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje, tweede herziening' is sporten mogelijk. Op het sportpark wordt een multifunctionele accommodatie mogelijk gemaakt. Hierin komen de clubgebouwen van de sportclubs en diverse maatschappelijke instellingen, zoals een kinderopvang, buitenschoolse opvang en fysiotherapie en therapie van vergelijkbare vorm van zorg. Deze functies zijn niet alle passend binnen de huidige bestemming en het gebouw past niet binnen het huidige bouwvlak. Verder zijn binnen de bestemming 'Sport' overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter

Omdat sommige functies van de multifunctionele accommodatie (MFA) en omdat de overkapping en de parc fermé ten behoeve van de startheuvel niet passen in het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Bouwplan
Met instemming van de drie verenigingen is tot een ontwerp gekomen voor een multisport sportpark waar drie Olympische sporten (hockey, mountainbike en fietscross) en een niet-olympische sport (veldrijden) beoefend kunnen worden. Naast de sportclubs komt op het hernieuwde sportpark een multifunctionele accommodatie (MFA) met daarin functies voor kinderopvang, buitenschoolse opvang, fysio- en podotherapie en kleinschalige horeca. De MFA komt in het midden van het sportpark. De twee gebouwen bestaan uit twee bouwlagen en zijn in totaal maximaal 3.000 m² groot.

Op de startheuvel wordt een overkapping beoogd bestaande uit vier palen met één afgesloten zijde met hierboven een dak wat schuin oploopt. De bouwhoogte bedraagt 3,5 meter. De parc fermé is een bouwwerk op het maaiveld dat bestaat uit een palenconstructie met overkapping. Ook hiervan bedraagt de bouwhoogte 3,5 meter. Daarmee overschrijden de beoogde ontwikkelingen de toegestane bouwhoogte en zijn ze strijdig met het bestemmingsplan.
Naast deze bouwwerken wordt het bestemmingsplan ook aangepast om Solar carports mogelijk te maken op het parkeerterrein.



Impressie van de herinrichting van het sportpark

Procedure

Participatie
De twee bestaande gebruikers, de Rijswijksche Hockey Club (RHC) en de Rijswijkse Wielervereniging De Spartaan, en de nieuwe vereniging de Fietscrossclub Rijswijk zijn in het ontwerpproces betrokken. De drie verenigingen hebben voor de uitwerking van de multifunctionele accommodatie een intentieverklaring ondertekend. Voor het onderzoek naar de bouw van de accommodatie zullen de verenigingen een belangrijke rol spelen en nadrukkelijk participeren. De maatschappelijke commerciële huurders zijn geselecteerd volgens de procedure van het Didam arrest, de geselecteerden participeren tevens in het ontwerp proces.

De toekomstige huurders van de in de toekomst geplande gebouwen zijn vanaf de start regelmatig meegenomen in de plannen. Op 29 augustus 2023 is een startbijeenkomst gehouden. De reacties op de eerste plannen zijn zeer positief. Alle toekomstige huurders waren aanwezig en hebben met elkaar kennis gemaakt.

Het sportpark kent twee woningen in de directe omgeving (waarvan één nog nieuw te realiseren). De bewoners van de bestaande woning zijn in deze fase meegenomen in de plannen voor het gehele sportpark. Nu voor fase 2, bebouwing van het middenterrein een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, wordt de bewoner met een aantal contact momenten meegenomen in de plannen voor de bebouwing en de ruimte die het bestemmingplan hiervoor biedt.

Omdat er al uitgebreid participatie heeft plaatsgevonden, is afgezien van een formele inspraakprocedure op basis van een voorontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp terinzagelegging
Het ontwerpbestemmingsplan “Sportpark Elsenburg” heeft vervolgens met ingang van vrijdag 13 oktober 2023 tot en met donderdag 23 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wettelijk vooroverleg
Het wettelijk vooroverleg met de wettelijk vooroverlegpartners zoals het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Haaglanden, Tennet en de provincie Zuid-Holland heeft gelijktijdig plaatsgevonden met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Op basis van reacties van het Hoogheemraadschap van Delfland en Tennet zijn aanpassingen doorgevoerd in respectievelijk de watertoets en de waterparagraaf van het bestemmingsplan en in de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning.

Alle wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van beantwoording vooroverlegreacties bestemmingsplan Sportpark Elsenburg en de bijbehorende Staat van Wijzigingen.

4. Beoogd effect
De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan “Sportpark Elsenburg” zodat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van de beoogde bouwwerken.

5. Argumenten
Met de groei van de stad ontstaat ook een groeiende behoefte aan sportfaciliteiten. Met de uitbreiding van Sportpark Elsenburg, de clustering van sportvoorzieningen en de realisatie van een MFA ontstaat een toekomstbestendig sportpark dat past bij de groei van onze gemeente, ook waar het gaat om een gezonde stad. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de speerpunten en ambities uit de Stadsvisie.

6. Kanttekeningen

Bedrijven en milieuzonering
Met de herontwikkeling van het sportpark ontstaat meer ruimte voor de huidige clubs om sport te beoefenen en wordt een extra sportclub toegevoegd aan het sportpark. Ten opzichte van het huidige bestemmingplan is er echter geen wijziging in het gebruik en zijn deze functies passend. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt wel een multifunctionele accommodatie mogelijk gemaakt. Hierin wordt ook een kinderopvang mogelijk gemaakt. Een kinderopvang wordt gezien als zowel milieuhinderlijk als milieugevoelig. Ten

noordwesten van het plangebied liggen twee woningen aan de Lange Kleiweg 100 en 98. Woningen zijn milieugevoelig.

De functies in de multifunctionele accommodatie sluiten het best aan bij de VNG categorie 'kantine' met milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter), en 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' met milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter). De multifunctionele accommodatie komt op een afstand van meer dan 10 meter van de dichtstbijzijnde woning. Voor kinderopvang geldt een richtafstand die valt onder milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt ten opzicht van een rustig woongebied. De afstand van de kinderopvang tot dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 120 meter. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

Naast de bestaande woningen in de omgeving zijn er woningbouwplannen in de omgeving (Lange Kleiweg 102 en de Pasgeld-West). Deze ontwikkelingen dienen rekening te houden met een sportpark ter plaatse van het plangebied. De woningbouwplannen dienen ook rekening te houden met de activiteiten en toekomstplannen van het sportcomplex die mogelijk zijn binnen het huidige bestemmingsplan of die al middels een vergunning mogelijk gemaakt zijn. De multifunctionele accommodatie wordt met dit bestemmingsplan aanvullend mogelijk gemaakt en ligt op meer dan 100 meter van de beoogde woningbouwplannen. Hiermee wordt daarmee voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

De kinderopvang is, naast milieuhinderlijk, ook milieu- / geluidgevoelig. Binnen de opzet en het gebouwontwerp zelf zijn er mogelijkheden om de geluidsbelasting ter plaatse van de gevel van het kinderdagverblijf te beperken, zoals het plaatsen van het kinderdagverblijf op een geluidsluwe plek. Het kinderdagverblijf is daarmee goed inpasbaar en wenselijk in het plangebied.

In de omgeving is verder een bedrijventerrein gelegen aan de Heulweg (bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2, waarbij onderzocht wordt of er mogelijkheden zijn voor maatwerk en/of het integraal toestaan van een hogere milieucategorie met het oog op aanwezige bedrijven die een hogere milieucategorie kennen). Direct daaraan grenzend ligt de Biomedical Primate Research Centre (milieucategorie 3.1). Tot slot is ten noordwesten Event Plaza, een party & conferentiecentrum, gelegen (milieucategorie 2). Voor al deze bedrijvigheid geldt dat wordt voldaan aan de richtafstanden. De vestiging van een kinderdagverblijf is geen beperking voor bestaande bedrijven en ter plaatse van de kinderopvang kan een aanvaardbaar leefklimaat worden gegarandeerd.

<u>Archeologie</u>
Door middel van een bureauonderzoek (januari 2021) zijn de bekende en te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied geïnventariseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een reële kans is op het aantreffen van archeologische resten. Door de huidige inrichting hebben reeds bodemverstoringen plaatsgevonden, maar binnen grote delen van het plangebied kunnen nog altijd waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Om de aanwezigheid vast te stellen zijn een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) en een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd. Op basis van het Inventariserend Veldonderzoek (IVO) blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Om de gespecificeerde verwachting aan te vullen en te verfijnen is een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd in augustus 2023. Hieruit is naar voren gekomen dat er voor de huidige ontwikkelingen geen verder archeologisch veldonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Vanuit archeologie is de locatie dus vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

<u>Bodem</u>
Ten behoeve van de ontwikkeling zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen is historisch bodemonderzoek uitgevoerd op 3 november 2020. Hieruit blijkt dat er op de projectlocatie meerdere gedempte watergangen aanwezig zijn. Het is onbekend waarmee de watergangen destijds zijn gedempt. Aansluitend is verkennend bodemonderzoek

uitgevoerd op 24 november 2020. Hieruit blijkt dat de bodem en het grondwater (plaatselijk) licht verontreinigd zijn. De gedempte watergangen vertonen geen afwijkende waarden en zijn vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond. De lichte verontreinigingen hebben geen negatief effect op de gezondheid en vormen geen aanleiding voor verder onderzoek. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en de beoogde ontwikkeling. Op 18 september 2023 is een aanvullend verkennend milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van de twee te realiseren gebouwen uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat zowel de boven- als ondergrond van de geanalyseerde mengmonsters en het geanalyseerde grondwater voldoen aan de achtergrond- danwel streefwaarde. Zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte (plaat) materialen aangetroffen. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Parkeren en ontsluiting
Het plangebied is goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer en het langzaam verkeer. Ook per openbaar vervoer is de locatie te bereiken. De parkeerbehoefte voor scooter en fiets van het sportcomplex ligt op 150 parkeerplaatsen. Voor de auto zijn dat 120 parkeerplaatsen. Met het toepassen van aanwezigheidspercentages is te zien dat de piek ligt op zaterdag- en zondagmiddag. Dan is de parkeerbehoefte 120 parkeerplaatsen. Op het sportcomplex wordt een parkeerterrein gerealiseerd met een capaciteit van 120 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte voor de auto op het sportpark op te vangen.
De verkeersgeneratie van het beoogde sportpark ligt ongeveer tussen de 654 en 846 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een verkeerstoename van ongeveer 216 tot 264 motorvoertuigen per etmaal. De piek zal voornamelijk liggen in de weekenden, wanneer er wedstrijden zijn, en op trainingsavonden. De verkeersbewegingen op de overige dagen en dagdelen zullen beperkt zijn. De verwachting is dat deze geringe verkeerstoename binnen de huidige infrastructuur opgevangen kan worden. De aspecten verkeer en parkeren staan de herontwikkeling van het sportcomplex dan ook niet in de weg. Er zal een verbeterd wandelpad aangelegd worden voor het bereiken van het overloop parkeerterrein in het Elsenburger Bos zodat bij extreme drukte dit terrein goed te bereiken zal zijn.

Verkeersveiligheid
Het langzaam verkeer kan ter hoogte van de ingang van het sportpark de Lange Kleiweg in twee fases oversteken. Ter hoogte van deze oversteekplaats en de in- en uitrit is een verkeersremmende maatregel aanwezig. De rijbaan wordt verhoogd door middel van een plateau. Dit ter bevordering van de verkeersveiligheid.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
Op basis van het Besluit milieueffectrapportage moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie 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 aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. In dit kader is voor dit plan een aanmeldnotitie opgesteld. 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.

7. Financiën
Er zijn geen financiële consequenties. Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld. Dit omdat de grond in eigendom is van de gemeente.

8. Vervolg
Volgens artikel 3.8, lid 3 Wro 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 ter 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 Nieuwsblad Rijswijk en het Gemeenteblad.

10. Bijlagen
1. Vast te stellen bestemmingsplan “Sportpark Elsenburg”;
2. Nota van Beantwoording Vooroverlegreacties bestemmingsplan “Sportpark Elsenburg”;
3. Publicatie vastgesteld bestemmingsplan “Sportpark Elsenburg”.

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
P.M. Schuit	H. Sahin

Raadsbesluit

Rijswijk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 27 februari 2024
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 23 januari 2024, nr.

B E S L U I T :

1) het bestemmingsplan “Sportpark Elsenburg” met het IDN: NL.IMRO.0603.bpsportelsenburg-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 Beantwoording Vooroverlegreacties gewijzigd vast te stellen;
2) bij het bestemmingsplan “Sportpark Elsenburg” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 27 februari 2024

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	H. Sahin