

Contactgroep Rijswijk-Zuid

p/a Jaagpad 161
2288 CP RIJSWIJK

Aan de gemeenteraad van de gemeente Rijswijk

Postbus 5305
2280 HH RIJSWIJK

Rijswijk, 18 april 2023

Betreft: Raadsadres grondexploitatie en ontwerp bestemmingsplan Pasgeld-West
Uw referentie: plannummer NL.IMRO.0603.bppasgeld1-ON01

Geachte leden van de raad,

In deze brief vragen wij uw aandacht voor onze zorgen over het ontwerp bestemmingsplan Pasgeld-West. Ondergetekende bewoners en tevens bestuurders van de Contactgroep Rijswijk-Zuid hebben in de afgelopen jaren op prettige en constructieve wijze met u van gedachten gewisseld over de ontwikkelingen in Pasgeld.

Gezien de grote gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de huidige en toekomstige bewoners van Pasgeld geven wij u in deze brief een overzicht van de voor ons meest zorgwekkende thema's in het voorliggend ontwerp bestemmingsplan. Bijgaand vindt u tevens onze zienswijze voor het ontwerp bestemmingsplan.

Grondexploitatie

Wij vinden het zorgelijk dat de voorgenomen ontwikkeling is ingegeven door het nastreven van een sluitende grondexploitatie, maar daar geenszins aan zal bijdragen. Een goede ruimtelijke ordening is niet gewaarborgd en ook is er geen sprake van een sluitende businesscase c.q. een gezonde gemeentelijke financiële huishouding. Tot 2030 is er een negatief resultaat van zo'n 24 miljoen euro voorzien.

De hoge kosten voor het bouwrijp maken, rentelasten en de hoge bouwkosten staan in schril contrast met een verwachte opbrengst. Wij vinden het ronduit naïef dat er vanuit het Programmabureau nog altijd met het gemaximeerde aantal wordt gerekend en dat zij ervan uit gaat dat zij dit gat met subsidies kan dichten. Een verdere "scope-creep" naar toekomstige ontwikkelingen in het TNO-gebied ligt voor de hand, maar is tevens onwenselijk.

Woonmilieu Pasgeld-West: (onderscheidend) groen stedelijk

Allereerst de is de aard van het ontwerp bestemmingsplan naar ons inzicht strijdig met het voor Pasgeld(-West) vastgestelde woonmilieu:

Het deelgebied Pasgeld(-West) wordt als op de website van RijswijkBuiten als volgt omschreven: *"Pasgeld is een natuurlijke aanvulling op RijswijkBuiten en biedt goede mogelijkheden voor wonen in het groen."*

en in de brief van 22 maart 2023 aan uw raad wordt het volgende geschreven: *“In Pasgeld-West is een onderscheidend groenstedelijk woonmilieu voorzien”*.

Het groenstedelijk woonmilieu is al vanuit het Masterplan Rijswijk-Zuid (2009) het vertrekpunt voor Pasgeld. Dit valt echter niet te rijmen met het steeds maar weer verder “opplussen” van de woningaantallen en de woningdichtheid. Daar waar in de vroegere planvorming sprake was van zo’n 400 grondgebonden woningen, is dit onder het vigerende bestemmingsplan al uitgebreid naar 575 woningen in Pasgeld-West en is het voorliggende plan gebaseerd op maximaal 1.000 woningen. Daarnaast past ook de (voorgenomen) verschuiving naar steeds meer gestapelde bouw niet bij het vastgestelde woonmilieu. De definitie van een groenstedelijk woonmilieu volgens de VROM-woonmilieutypologie:

“Monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin.”

De bouwhoogtes tot bijna 39 meter, bouwdichtheid en bouwvolumes die toestaan om bijna het hele gebied vol te bouwen, betekent dat de bebouwing zodanig dicht op elkaar zal komen te staan, dat er geen sprake meer is van het groenstedelijke woonmilieu dat u in uw visiedocumenten en hoofdplanstructuur zegt na te streven. Zie ook onze zienswijze

Een groenstedelijk woonmilieu wordt volgens Programmabureau RijswijkBuiten bereikt door de realisatie van 1.100 woningen in Pasgeld, waarbij de aantallen zijn ingegeven door het streven naar een sluitende grondexploitatie. Het plan wordt verkocht als groenstedelijk woonmilieu, natuurinclusief bouwen en tevens een verdichtingsopgave in dit gebied realiseren.

Deze uitgangspunten zijn in strijd met elkaar en van de (oorspronkelijke) uitgangspunten van een groenstedelijk gebied met grondgebonden bebouwing lijkt nog weinig over. Het plan is naar ons inzicht strijdig met lokaal en bovenlokaal beleid alsmede met de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die een goede ruimtelijk ordening voorschrijft. Met zo veel bebouwing, zo dicht op elkaar –de voorgenomen dichtheden overtreffen een centrum stedelijk woonmilieu- blijft er geen ruimte over voor het voornemen om hier stadsnatuur te ontwikkelen en ook kan er van een goed woon- en leefklimaat geen sprake zijn.

Woon- en leefklimaat

In het ontwerp bestemmingsplan wordt getracht geluids- en milieunormen te verhogen en vergunningen op te rekken om naar de gewenste uitkomst van 1.000 woningen toe te rekenen. De geluidsoverlast van verkeer op de Lange Kleiweg en Laan van ’t Haantje, geluidsbelasting door railverkeer en industriegeluid overschrijdt de voorkeurswaarde voor bijna alle woningen die hier gebouwd worden.

U behoort de planvorming te baseren op wat een gebied aankan en daarmee een gezond woonmilieu na te streven in plaats van de normen op te rekken. In vergelijkbare gebieden zoals de Schoemakerplantage Delft verhuizen bewoners ook weer vlot door de te hoge geluidsbelasting. Ook elders in het land zijn er ernstige problemen met een te hoge geluidsbelasting, bijvoorbeeld door de bouw van windmolens waarvoor ook de norm werd opgerekt om doelstellingen dienaangaande te behalen.

Waar dergelijk beleid toe leidt kunt u zien in “Windmolenlawaaï” van Zembla, uitzending van 8 december 2022. Het bouwbesluit vermeldt een grens van 33 dB, terwijl de voorkeursgrens 48 dB bedraagt, dat is fors lager dan de door u voorgestelde verhoogde grenswaarden voor

geluidsbelasting door weg- en railverkeer (58 en 68 dB respectievelijk) en industriegeluid (55 dB).

Geluids- en milieucontour

Daarnaast is het de vraag of de locatie überhaupt geschikt is voor woningen, gelet op de omgevingsaspecten zoals geluid en trillingen van rail- en wegverkeer, industriegeluid, geuroverlast DSM/BPRC, de aanwezigheid van een aardgas transportleiding en de structurele aanwezigheid van bedrijven boven de maximaal toegestane milieucategorie 2 en eisen die daardoor worden gesteld zoals afschakelbare mechanische ventilatie, vluchtroutes, geluidsschermen, (deels) dove gevels etc. Er is daarbij onvoldoende inzicht in de milieugevolgen omdat er ten onrechte geen geactualiseerd advies is gevraagd aan de commissie m.e.r. Zie ook onze zienswijze.

Bedrijventerrein H9

Onder verwijzing naar onze zienswijze vragen wij u om de bedrijvenstrook die is voorzien op kavel H9, ook op te nemen in het bestemmingsplan voor Pasgeld-West. Dit om een goede ruimtelijke samenhang tussen de ontwikkelingen te waarborgen, want verrommeling van het landschap voorkomen is ook onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Wat thans is ontwikkeld rondom Groenrijk 't Haantje staat ver af van het in het Masterplan gedefinieerde ambitieniveau en dit zien wij in Pasgeld graag anders!

Verkeerssituatie- en afwikkeling

We achten het onwaarschijnlijk dat er een station, of Lightrail-halte in Rijswijk-Buiten gerealiseerd zal worden. De concessiegever voor een station is de MRDH en ligt buiten het de beslisbevoegdheid van de Gemeente. We kijken met veel interesse uit naar de resultaten het aangekondigde haalbaarheidsonderzoek.

Wanneer er geen station gerealiseerd wordt, dan zijn er geen uitwijkmogelijkheden naar Station Delft of Station Rijswijk. Er is eenvoudigweg onvoldoende fietsbergingscapaciteit op de voornoemde stations voor handen. Hiermee zou het fundament onder de gekozen STOM-methode wegvallen en daarmee de verantwoording van de zeer lage parkeernormen.

Parkeren/mobiliteit

Het gebrek aan goed ov en het voornemen om een zeer lage parkeernorm toe te staan is uiterst zorgelijk. Uit het voornemen om een parkeerregime in te voeren leiden wij tevens af dat thans dus is voorzien dat dit plan leidt tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk, zoals ook nu al in Parkrijk wordt waargenomen. Zie ook onze zienswijze.

Gelet op de hoeveelheid woningen die planologisch mogelijk worden gemaakt, is de ontsluiting van het gebied onvoldoende geregeld en is er geen sprake van een aanvaardbare verkeerssituatie en -afwikkeling. Alvorens u kunt overgaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan dient de (toekomstige) ontsluiting van het gebied op voorhand voldoende geregeld en gewaarborgd te zijn.

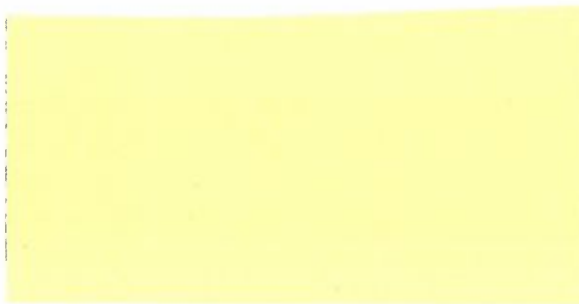
Samenvattend heeft het voorliggende plan een negatief effect op de aspecten groen, water, verkeersveiligheid, verkeerscirculatie, luchtkwaliteit en geluidsbelasting. Op uw website schrijft u: "Ook op het gebied van luchtkwaliteit voert Rijswijk de verkeerde lijstjes aan. Rijswijk heeft de op een na slechtste luchtkwaliteit van Nederland. Als er niks gebeurt, dan verslechteren de verkeersveiligheid, de luchtkwaliteit en de geluidshinder nog verder. Zeker met de extra groei van de stad." Als er niks gebeurt, heeft Pasgeld straks een aanzienlijk aandeel in het handhaven van de aanvoederspositie van Rijswijk op 'de verkeerde lijstjes'. Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald.

Uiteraard zijn we graag bereid om met u in gesprek te gaan over planalternatieven.

Hoogachtend,



voorzitter



penningmeester