Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	14 september 2021
Forumverg. d.d.	30 september 2021
Agendapunt nr.	10
Portefeuillehouder(s)	J. Keus - Financiën, Energietransitie en Handhavingsbeleid
Redacteur	M. Bol
Doorkiesnummer	(070) 326 10 69
Domein / Team	RijswijkBuiten
Corsanummer	21.062456

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**
   Hoofdplanstructuur Pasgeld

2. **Voorstel**
   Overwegende:
   - de door de raad vastgestelde bouwexploitatie-overeenkomst uit 1999;
   - het door de raad vastgestelde Masterplan Rijswijk-Zuid;
   - de nodige veranderingen sinds voornoemde besluitvorming waaronder de woningmarkt en de toenemende druk op de (openbare) ruimte in het algemeen en meer specifiek op het gebied van mobiliteit en groen;
   - de Grondexploitatie ‘Sion – ’t Haantje, Negende herziening 2021’ en de daarin opgenomen programmatische en financiële uitgangspunten;
   - de uitkomsten van het participatietraject Pasgeld zoals weergeven in het Schetsboek in Potlood;
   - de ingebrachte variant ‘Landschapspark Pasgeld’;
   - het natuurwaardenonderzoek Pasgeld (Tauw);
   - de maatschappelijke kosten-batenanalyse voor Pasgeld-West en Pasgeld-Oost (TwynstraGudde);
   - de quickscan financiële dragers Pasgeld (TwynstraGudde).

   Te besluiten:

   1. De hoofdplanstructuur Pasgeld vast te stellen, zoals geduid in het kaartbeeld bijlage 2;
   2. In deelgebied Pasgeld-West de ontwikkeling en realisatie van maximaal 1.000 woningen mogelijk te maken;
   3. In deelgebied Pasgeld-Oost de ontwikkeling en realisatie van 100 - 110 vrije sector woningen mogelijk te maken.

3. **Inleiding**

In november 2009 is het Masterplan Rijswijk-Zuid door de raad vastgesteld. Het masterplan vormt het beleidskader voor de ontwikkeling van 'Rijswijk-Zuid', toen nog grotendeels glastuinbouwgebied, tot de nieuwe wijk RijswijkBuiten met woningen en bedrijven in een groene parkachtige omgeving. Daarin zijn omschreven de gemeentelijke ambities, evenals de inrichting van de (bouw)locatie en de voorgenomen stappen in het ontwikkelingsproces.

Sinds de vaststelling van het masterplan is RijswijkBuiten ruim tien jaar in ontwikkeling. Inmiddels is het deelgebied Sion vrijwel geheel ontwikkeld, Parkrijk volop in uitvoering en is de planvorming en participatie inzake het gehele gebied tussen het spoor, de Vliet en de A4 in volle gang. Het afgelopen jaar is hiertoe middels het 'Schetsboek Pasgeld' gestart om samen met inwoners, belangenorganisaties, andere overheden en ontwikkelaars tot een visie en ontwikkelplan te komen voor de ontwikkeling van Pasgeld.

Hiervoor geven wij u allereerst een korte terugblik van de momenten waarop uw raad tussentijds op de hoogte is gebracht over de visievorming en participatie voor Pasgeld:

- Op 17 november 2020 vond er een openbare beeldvormende sessie plaats waarmee uw raad op de hoogte is gebracht van de ontwikkelingen rondom Pasgeld. Tevens is het participatietraject, waaronder het tot stand komen van het 'Schetsboek Pasgeld' aan u toegelicht;
- Vervolgens is op 9 maart 2021 uw raad met IB 21 029 geïnformeerd over de start van de inhoudelijke participatie en die hiervoor door het college vastgestelde vertrekpunten;
- Op 11 maart 2021 vond er een besloten beeldvormende sessie plaats met uw raad waar o.a. de financiële en juridische context ten aanzien van de locatie Pasgeld-Oost is toegelicht;
- Op 15 juni 2021 heeft uw raad de vertrekpunten voor Pasgeld-Oost vastgesteld inclusief het daarbij behorende amendement. Het vastgestelde amendement bepaalt onder andere dat een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) wordt opgesteld. Deze MKBA is ondersteunend in de belangenafweging en besluitvorming over de betreffende locatie(s);
- Via het weekbericht van de gemeenteraad bent u uitgenodigd om diverse activiteiten die onderdeel uitmaakten van het participatietraject voor Pasgeld bij te wonen waaronder de digitale slotbijeenkomst d.d. 15 juli 2021;

Tijdens de beeldvormende sessie op 23 september 2021 worden o.a. de stand van zaken planvorming (stedenbouwkundig en programmatisch), de uitkomsten van het participatieproces tot nu toe, diverse externe adviezen (waaronder de MKBA, natuurwaardenonderzoek Tauw en quickscan financiële dragers) en de financiële consequenties toegelicht.

In maart 2021 startte de participatie voor Pasgeld met een online startbijeenkomst.
De uitkomsten van het doorlopen participatietraject vindt u in het "Schetsboek in Potlood" (bijlage 1). Hierin zijn verschillende varianten, kaarten en sfeerbeelden opgenomen.
Deze varianten zijn doorgerekend in een maatschappelijke kosten-batenanalyse (verder: MKBA, bijlage 3).

Op basis van de gedane verkenningen en de uitkomsten van het participatietraject leggen wij met het voorliggend raadsvoorstel de hoofdplanstructuur Pasgeld (zoals verbeeld in bijlage 2 en zoals beschreven in hoofdstuk 4 en 5 van het Schetsboek in Potlood) en een ontwikkelrichting voor de daarin gelegen deelgebieden Pasgeld-West en Pasgeld-Oost ter vaststelling aan uw raad voor.

4. **Beoogd effect**

Met het voorgestelde besluit stelt de raad de hoofdplanstructuur Pasgeld en de ontwikkelrichting van de deelgebieden Pasgeld-West en Pasgeld-Oost vast, op basis waarvan verdere planuitwerking kan plaatsvinden en planologische procedures kunnen worden opgestart.
Daarmee zorgt de raad op hoofdlijnen voor duidelijkheid naar alle betrokken partijen en kan het vervolgproces op compacte wijze vorm en inhoud krijgen.
Op de manier wordt voor Pasgeld, na Sion en Parkrijk, invulling gegeven aan de vooruitstrevende ambities van de gemeente waarmee RijswijkBuiten zich onderscheid als duurzame en toekomstbestendige wijk.

5. **Argumenten**

Opbrengst participatie in het Schetsboek Pasgeld
Het participatietraject voor Pasgeld startte in maart 2021 met een online startbijeenkomst onder de noemer ‘Schetsboek Pasgeld’. Daarop volgde een traject waarin geïnteresseerden en belanghebbenden op verschillende manieren konden meedenken en hun input konden geven voor de planvorming.
Onderstaand overzicht geeft schematisch het doorlopen traject weer:

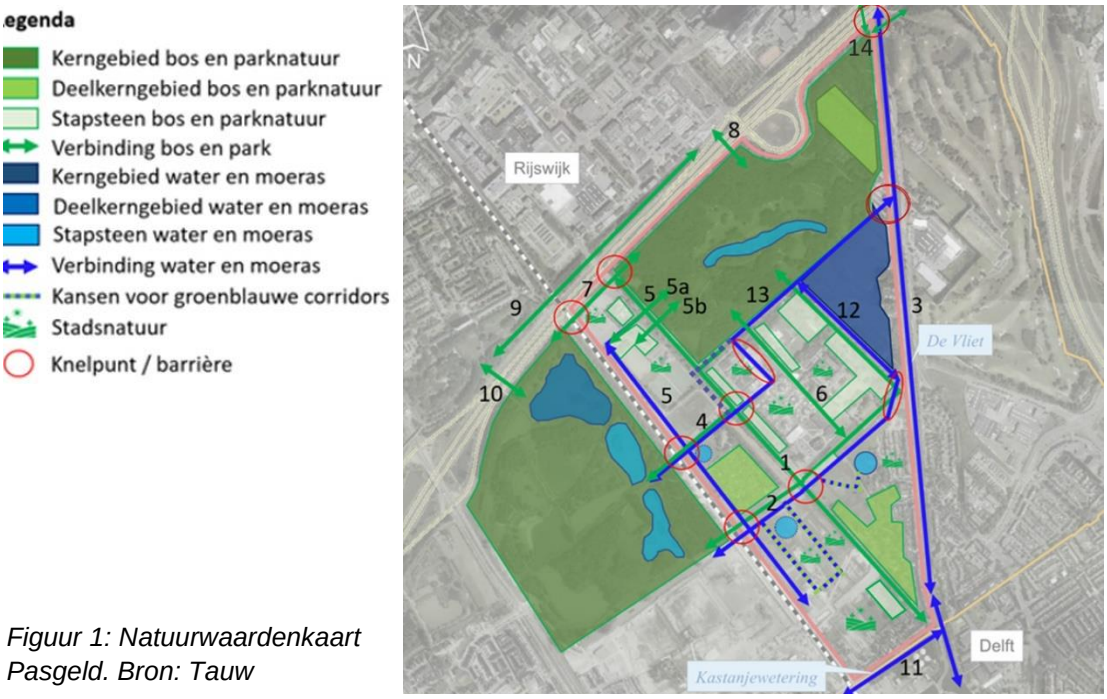
- Op www.schetsboekpasgeld.nl hebben circa 200 geïnteresseerden zich geregistreerd, een deel van hen heeft regelmatig meegedacht met de gemeente over het gebied;
- Daarnaast hebben 12 personen intensief meegedacht in een klankbordgroep, bestaande uit omwonenden, inwoners van Rijswijk, geïnteresseerde toekomstige bewoners en vertegenwoordigers van belangenverenigingen;
- Op de Dag van Pasgeld op 26 juni maakten zo’n 60 geïnteresseerden een wandeling door het gebied met verschillende tussenstops. De wandelaars lieten op verschillende locaties reacties achter;

Alle reacties die sinds maart via de verschillende activiteiten zijn binnengekomen, hebben veel informatie en ideeën opgeleverd. Het ‘Schetsboek in Potlood’ vat de uitkomsten van het doorlopen traject tot nu toe samen. De voornaamste meegegeven punten uit het participatietraject zijn:

- Als gedeelde waarden en belang van het gebied zijn benoemd:
  - Rust en ruimte;
  - Versterken van het groen en water;
  - Behouden van het slagenlandschap;
  - Behouden recreatieve bufferzone Elsenburgerbos;
- Als voorkeur voor te ontwikkelen woongebieden is meegegeven:
  - Robuust openbaar groen;
  - Groene oevers;
  - Intieme straatjes;
  - Autovrije erven;
  - Rustige buurt;
- De bewonerswerkgroep Pasgeld Natuurlijk heeft de variant van het ‘Landschapspark Pasgeld’ ingebracht.

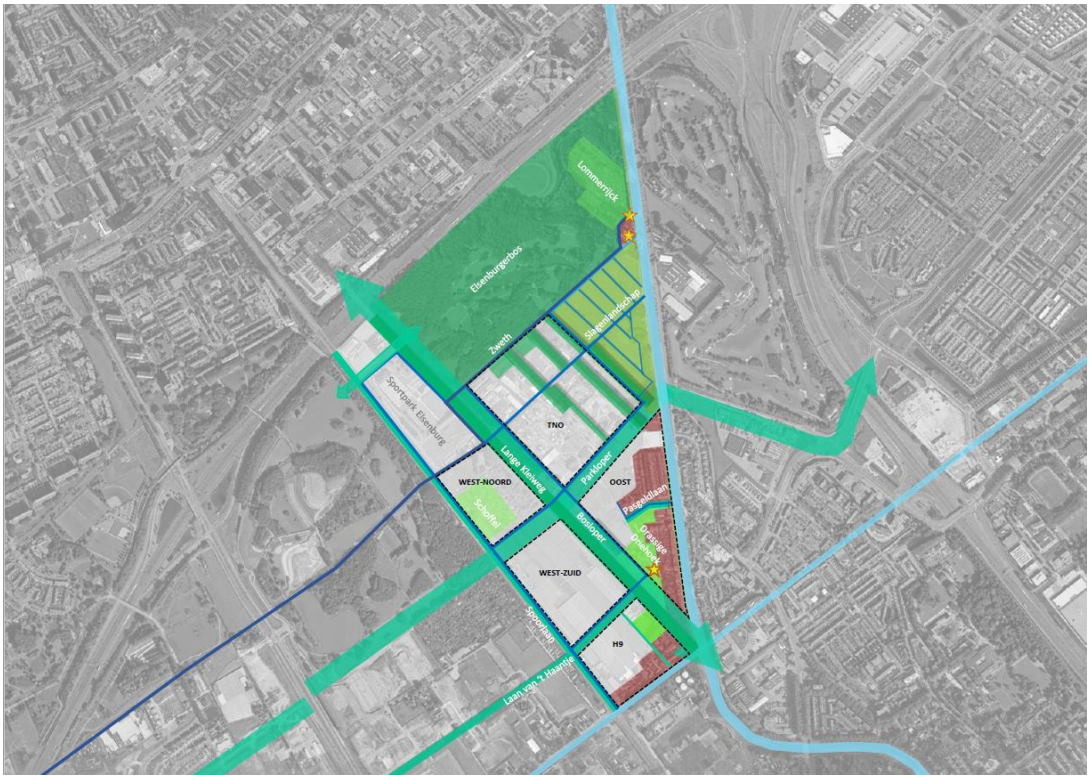
Vertaling naar een ontwikkelrichting en hoofdplanstructuur Pasgeld
Zoals omschreven in hoofdstuk 4 en 5 van het Schetsboek in Potlood is Pasgeld een belangrijk gebied binnen de verdere ontwikkeling van Rijswijk, mede als groen uitloopgebied voor bestaande en nieuwe woon- en werkgebieden, als schakel in de parkenzone en niet in de laatste plaats als laatste deelgebied van RijswijkBuiten.

Om de ecologische waarde van Pasgeld en potentiële ontwikkeling daarvan in beeld te brengen, is er door Tauw een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn samengevat in de *natuurwaardenkaart* (onderstaand in figuur 1 weergeven), welke de ligging toont van natuurtypen, (deel)kerngebieden, stapstenen en verbindings-zones voor icoonsoorten en begeleidende soorten. Met behulp van de kaart is de landschapsecologische samenhang in de driehoek Pasgeld in beeld gebracht alsook de ecologische relatie met groene gebieden daarbuiten.



Figuur 1: Natuurwaardenkaart Pasgeld. Bron: Tauw

Het natuurwaardenonderzoek van Tauw vormt een belangrijke bouwsteen voor de hoofdplanstructuur en ontwikkeling van de daarin gelegen deelgebieden. Het zogenaamde groenblauwe raamwerk brengt identiteit en samenhang in het gebied. Daarin krijgen bestaande en nieuwe buurtschappen een eigen gezicht en invulling, zoals het bestaande buurtschap aan het Jaagpad en de Van Hardenboeklaan, Pasgeld-West, Pasgeld-Oost en op langere termijn de TNO-locatie. Het groenblauwe raamwerk verbindt deze deelgebieden en geeft Pasgeld een uitgesproken groen karakter.



Figuur 2: Hoofdplanstructuur Pasgeld.

Mobiliteit
De groei van onze stad en regio, en de mobiliteit, vraagt om een mobiliteitstransitie. Dat betekent dat we het gebruik van fiets, openbaar vervoer en andere vormen van mobiliteit moeten bevorderen om de stad niet volledig dicht te laten slibben.
Daarnaast zien we kansen om de ontwikkeling van Pasgeld niet ten koste te laten gaan van het bestaande landschap en stad maar juist om de bestaande kwaliteiten te versterken. Dat vraagt op sommige vlakken om – soms gedurfde – keuzes. Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit: als er minder auto's geparkeerd zijn in de (woon)straat, komt er plek vrij die gebruikt kan worden voor spelen, groen of bebouwing. En als er minder auto's, vrachtwagens en scooters langsrijden, is er minder sprake van geluidsoverlast en uitstoot van ongezonde stoffen. Andersom waken we ervoor om keuzes rond mobiliteit te maken die juist afbreuk doen aan de groene, aantrekkelijke, rustige identiteit van Pasgeld.
De verkeersontsluiting en het daarmee samenhangende mobiliteitsmilieu vormen een essentieel en integraal onderdeel van de hoofdstructuur van Pasgeld. Daarin zijn er nog definitieve keuzes te maken, bijvoorbeeld over de toekomstige inrichting en het profiel van de Lange Kleiweg.

Deelgebieden Pasgeld-West en Pasgeld-Oost
Voor de deelgebieden Pasgeld-West en Pasgeld-Oost zijn verschillende planvarianten verkend die in ruimtelijke zin samenhangen met de hoofdplanstructuur.
Een nadere toelichting en onderbouwing van de varianten is terug te lezen in hoofdstuk 7 en 8 van het Schetsboek in Potlood.

Maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA)
In een MKBA worden de welvaartseffecten van alternatieven (scenario's) tegen elkaar afgezet. Naast de financiële kosten en opbrengsten gaat het dan ook om effecten op bijvoorbeeld de omgeving (woongenot), (werk)geluk, recreatie/toerisme, gezondheid, veiligheid etc.
De MKBA is een verschillenanalyse. In een MKBA zijn de effecten van het project het verschil tussen de situatie zonder het project (referentie- of nulalternatief) en de situatie met het project (projectvariant of -alternatief). De verschillen tussen beide situaties zijn de projecteffecten die in een MKBA worden opgenomen.
Er is een MKBA uitgevoerd voor Pasgeld-West en Pasgeld-Oost. Het volledige rapport met beschrijving van de methodiek en uitkomsten van deze analyses vindt u in bijlage 3.
Op hoofdlijnen zijn de resultaten onderstaand samengevat:

- **Pasgeld-West:**
  De 967 nieuwe woningen voorzien in een maatschappelijke behoefte. Daartegenover staan een aantal negatieve effecten die gekoppeld zijn aan de nu aanwezige natuur en landschap. Indien die verloren gaat, dan is de totale maatschappelijke schade berekend op 2 mln. euro. Dit bedrag is opgebouwd uit drie onderliggende effectposten, namelijk de bijdrage van natuur op gebied van milieu, klimaat en gezondheid, de bijdrage aan leefbaarheid/woongenot van omwonenden en de intrinsieke waarde van de natuur.

  Een aantal PM-posten (forenzen/bezoekers, mobiliteit en klimaatadaptatie) konden niet gekwantificeerd worden. Wel kan op basis van de onderliggende verkeersstudies worden geconcludeerd dat de verkeerskundige impact van Pasgeld-West beperkt is, zo is geconcludeerd dat er geen nieuwe knelpunten in het studiegebied zullen ontstaan.

- **Pasgeld-Oost:**
  Voor Pasgeld-Oost is het nulalternatief gedefinieerd van niet bouwen (en daarmee het terrein laten zoals het nu is) en zijn daar drie projectalternatieven tegen afgezet met respectievelijk 192, 150 en 100 woningen.

  Voor Pasgeld-Oost geldt dat een deel van de grond in het verleden al is aangekocht. Zou het project niet doorgaan (zoals in het nulalternatief), dan zou dit bedrag financieel moeten worden afgeboekt door de eigenaren. In contante waarde komt dit bedrag uit op 9,8 mln. euro.

  Kijkend naar effecten op natuur en landschap leidt projectalternatief 3 (100 woningen in een groene omgeving) tot de minste schade (-1,42 mln. euro, netto contant) en projectalternatief 1 (192 woningen waarvan 30% sociaal) tot de grootste schade, maar wel tot hoogst maatschappelijke baat.

  Per saldo leidt projectalternatief 1 tot het hoogste MKBA-resultaat en projectalternatief 3 (100 vrije sector woningen) tot het laagste resultaat, alhoewel alternatief 3 tot een hoger subresultaat leidt dan projectalternatief 2 (150 vrije sector woningen) voor de posten woongenot en natuur en landschap, zorgt het negatieve grex-resultaat voor het laagste MKBA-saldo.

  Net als voor Pasgeld-West zijn er PM-posten voor forenzen/bezoekers, mobiliteit en klimaatadaptatie. Deze posten zijn qua omvang kleiner dan bij Pasgeld-West vanwege het kleinere plangebied en het lagere aantal woningen dat wordt gerealiseerd. Onderling zullen er kleine verschillen zitten tussen de drie projectalternatieven. Projectalternatief 1 trekt bijvoorbeeld de meeste huishoudens aan en daarmee ook de meeste mobiliteit.

Waterbergingsopgave
De regelgeving inzake de waterbergingsopgave zijn, in het licht van de klimaatverandering, aangescherpt en hebben invloed op het ruimtegebruik van de plannen in Pasgeld.
Voor het plandeel Pasgeld-West betekent dit een extra opgave van circa 1 ha waterberging. Als dit geheel gevonden zou moeten worden door vermindering van uitgeefbare m²'s, dan zou dit een risico van circa € 8 miljoen betekenen (gemiddeld € 800 per m² uitgeefbaar).
Er zijn verschillende opties te onderzoeken voor het reduceren van dit in de risicoparagraaf van de eerstvolgende herziening Grondexploitatie Sion-'t Haantje op te nemen risico.

- ruimte voor extra waterberging **binnen** het plangebied van de Grondexploitatie Sion – 't Haantje, door van de beoogde openbare ruimte een deel om te zetten in extra waterberging of door het verbreden/vergroten van geplande watergangen en door middel van 'dubbel grondgebruik' door bijvoorbeeld openbare ruimte aan te wijzen voor bovengrondse opvang voor incidentele wateropvang – bijvoorbeeld bij noodweer. Te denken valt hierbij aan geplande groenzones/parkachtige gebieden.
- ruimte voor extra waterberging **buiten** het GREX-plangebied, bijvoorbeeld in Pasgeld-Oost. In de conclusie wordt een voorstel hiertoe nader toegelicht.

Hierin wordt in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland opgetrokken, om te komen tot een robuust en klimaatadaptief watersysteem.

Conclusies

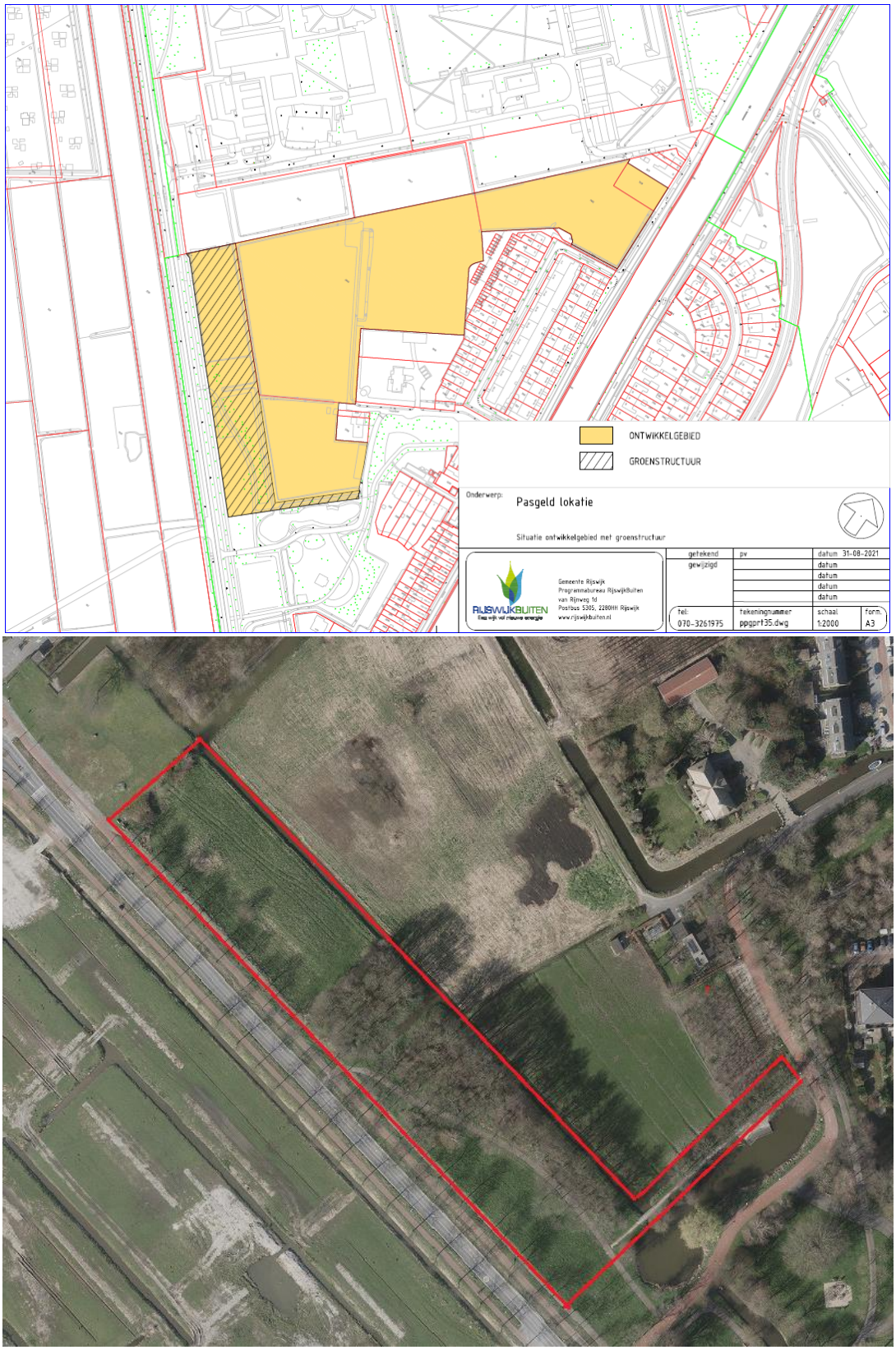
- Hoofdstructuur en ontwikkelrichting:
  - Het kunnen afronden van de ontwikkeling van RijswijkBuiten door het realiseren van maximaal 1.000 woningen in Pasgeld-West en ca. 100-110 woningen in Pasgeld-Oost in een onderscheidend groenstedelijk woonmilieu, met bijbehorende voorzieningen (in ieder geval een basisschool, kinderopvang en ruimte voor zorgvoorziening).
  - Het verbeteren van de kwaliteit en samenhang van het aanwezige groen en water en geven van een impuls aan de biodiversiteit, voortbordurend op de uitkomsten en het advies uit het het rapport van Tauw.
  - Het vergroten van de recreatieve waarde van het gebied voor bestaande en nieuwe bewoners in en om Pasgeld, door het verder verhogen van de kwaliteit en toegankelijkheid van het groen.
  - Het ruimte bieden aan nieuwe bedrijven aan de zuidzijde van de Laan van het Haantje. Daarnaast wordt er voorgesorteerd op een mogelijk toekomstige transformatie van de locatie van TNO, naar een werk- en/of woongebied, waarbij het waardevolle groen ook toegankelijk kan worden.
  - Het verder verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied voor wandelaars, fietsers en openbaar vervoer en het beperken van de overlast van autoverkeer. Daarbij wordt ook ruimte gelaten voor een mogelijk toekomstige halteplaats voor de trein en/of lightrail.

- Pasgeld-West:
  - Hier wordt ingezet op groene kamers met compacte, autovrije buurtschappen. De Schoffel wordt ingepast en openbaar toegankelijk (zoals eerder door uw raad besloten). Samen met de Lange Kleiweg, Parkloper, Laan van het Haantje en spoorsingel vormen dit de stevige groene kaders en de groene skyline voor het gebied.
  - Binnen deze groene kamers komen compacte en kleinstedelijke buurtschappen. De auto blijft zo veel mogelijk aan de randen, zodat binnen de buurtschappen wandelen, spelen en verblijven alle ruimte krijgt.
  - De buurtschappen worden natuur-inclusief door veelkleurig en natuurlijk ingericht openbaar groen en natuurvriendelijke oevers, maar ook door woningen met groene daken, natuurlijke tuinen en balkons en nest- en schuilmogelijkheden in de bebouwing.
  - De komst van, op termijn een halteplaats, wordt opengehouden.

- Pasgeld-Oost:
  - In lijn met de hoofdplanstructuur en het omschreven groenblauwe raamwerk - dat de reeds aanwezige groengebieden met elkaar verbindt – en de in de huidige situatie aanwezige groenwaarden in de vorm van volgroeide bomen in de zone parallel aan de Lange Kleiweg, is – in overleg met de ontwikkelaar – verkend wat de programmatische en financiële effecten zijn van het niet inbrengen van (een gedeelte) van gronden door de gemeente.
    Deze verkenning maakt duidelijk dat dit in programmatische zin betekent dat er dan 100 tot 110 vrije sector woningen in Pasgeld-Oost gebouwd kunnen worden.
    In financiële zin betekent dit dat er geen inkomsten uit grondverkoop gerealiseerd worden. Dit heeft tot gevolg dat de in de Grondexploitatie ‘Sion ’t Haantje, Negende herziening 2021’ als opbrengst geraamde bijdrage niet gerealiseerd wordt en er geen dekking ontstaat waarmee de boekwaarde die op de gronden rust kan worden afgeboekt.

- Als de gemeente bereid is een nieuwe inspanningsverplichting aan te gaan om het hierboven genoemde aantal woningen planologisch mogelijk te maken, kan de oude bouwexploitatie-overeenkomst uit 1999 komen te vervallen. Ter illustratie is hieronder in figuur 3 het plan weergeven zoals dat in 2018 voorlag op basis van de bouwexploitatie-overeenkomst uit 1999.
- Met het inpassen en behouden van de groenstrook parallel aan de Lange Kleiweg, zoals in onderstaand kaartbeeld (figuur 4) geïllustreerd, wordt de integrale benadering en het belang van een robuust groenblauw raamwerk vormgegeven. Tevens wordt daarmee invulling gegeven de rapportage van Tauw waarin wordt aangegeven waar mogelijk bestaand en behoudenswaardig groen in te passen en aan de geluiden uit de participatie inzake het groene karakter van Pasgeld. Bij verdere uitwerking van de plannen dient rekening te worden gehouden met een (verkeers)ontsluiting naar de Lange Kleiweg.
- Een bijkomend voordeel is zodoende de waterbergingscapaciteit van Pasgeld-Oost te kunnen optimaliseren en daarmee een belangrijke bijdrage te laten leveren aan de waterbergingsopgave voor Pasgeld als geheel om zo een belangrijke reductie te realiseren van het risico in de Grondexploitatie Sion – ‘t Haantje. Verwacht wordt dat met uitwerking van een plan met 100-110 woningen in Pasgeld-Oost het genoemde risico met tenminste 50% kan worden gereduceerd.

Figuur 3: plan Synchroon Pasgeld-Oost locatie eind 2018 (192 woningen).



Figuur 4: nieuw voorstel ontwikkelgebied Pasgeld-Oost met behouden van de groenstrook parallel aan de Lange Kleiweg.

6. **Financiën**

Pasgeld-West
Voor Pasgeld-West is het geraamde resultaat op de Grondexploitatie ‘Sion – ’t Haantje, Negende herziening 2021’ leidend, dat wil zeggen het daarin geraamde woningbouwprogramma en de daarmee samenhangende opbrengsten en kosten van de grondexploitatie.

Pasgeld-Oost
De locatie Pasgeld-Oost is een (nog) niet in ontwikkeling genomen locatie. In de grondexploitatie Sion ’t Haantje is een opbrengst geraamd vanuit de locatie Pasgeld-Oost. Daarnaast rust er een boekwaarde op de locatie.

Het voorgestelde besluit heeft tot gevolg dat geraamde opbrengsten uit grondverkoop in Pasgeld-Oost niet gerealiseerd worden terwijl deze in de gemeentelijke financiën wel zijn opgenomen.

De financiële consequenties voor de gemeente bedragen circa € 1,41 miljoen (nadeel). Dit bedrag bestaat uit de volgende posten:
- de af te boeken boekwaarde gemeentelijke gronden Pasgeld-Oost in de Algemene Dienst (circa € 0,58 miljoen);
- een geraamde financiële bijdrage uit de verkoopopbrengst van de gemeentelijke gronden Pasgeld-Oost aan de grondexploitatie Sion – ’t Haantje (circa € 0,83 miljoen);

De hiermee samenhangende risicoreductie van de wateropgave (voordeel) in de Grondexploitatie Sion–’t Haantje overtreft dit bedrag derhalve ruimschoots.

Uit overleg tussen Synchroon en de gemeente is gebleken dat de oude bouwexploitatie-overeenkomst kan komen te vervallen als de gemeente bereid is een inspanningsverplichting op zich te nemen om de realisatie van 100 tot 110 vrije sector woningen mogelijk te maken op het huidige eigendom van Synchroon, zonder inbreng van de strook gemeentegrond parallel aan de Lange Kleiweg. Indien hiertoe besloten wordt, wordt een juridisch (en daarmee ook financieel) risico afgewend.

De voorgestelde ontwikkeling beoogt kwaliteit in het gebied te behouden en zelfs toe te voegen waar weliswaar (vanwege eerdere besluitvorming) een financieel nadeel tegenover staat (= niet ontvangen van geraamde inkomsten). De voorgestelde ontwikkeling biedt tevens een kans om creatief om te gaan met de benodigde extra waterbergingsopgave. Indien buiten het exploitatiegebied Sion ’t Haantje, maar binnen de polder extra bergingscapaciteit kan worden gecreëerd, betekent dit een reductie van het in de grondexploitatie op te nemen risico van de benodigde extra waterbergingsopgave.

Het afboeken van de boekwaarde van de gemeentelijke gronden zal, tezamen met de kosten van het participatietraject, opgenomen worden in de 2e halfjaarrapportage 2021.
De genoemde € 0,83 miljoen, als ook de hiermee samenhangende reductie van het in de grondexploitatie op te nemen risico van de extra waterbergingsopgave, zal worden opgenomen in het overzicht van de aanpassingen in de Grondexploitatie ‘Sion – ’t Haantje, Tiende herziening 2022’. Vaststelling van deze Tiende herziening zal plaatsvinden voor aanvang van de accountantscontrole in het 2e kwartaal 2022.
Op basis van de huidige inzichten past dit voorstel naar verwachting binnen het geraamde resultaat in de Grondexploitatie ‘Sion – ’t Haantje, Negende herziening 2021’.

7. **Kanttekeningen**

De hoofdplanstructuur voor Pasgeld is nog van een zeker abstractieniveau en vraagt om een verdere planuitwerking. Door de hoofdplanstructuur vast te stellen wordt een stip op de horizon gezet en ontstaat er duidelijkheid over de beoogde ontwikkelrichting van de deelgebieden Pasgeld-West en Pasgeld-Oost. Daarmee wordt de basis gelegd voor de verdere uitwerking van deze deelgebieden.

Het voorgestelde besluit heeft tot gevolg dat geraamde opbrengsten uit grondverkoop in Pasgeld-Oost niet gerealiseerd worden en dat geen dekking ontstaat om de boekwaarde die op die gronden rust te kunnen afboeken.

Mede in dat verband is een quickscan financiële dragers Pasgeld opgesteld (bijlage 5). Daar wordt de komende periode nadrukkelijk een vervolg aan gegeven door de opgesomde regelingen te onderzoeken op kansrijkheid.

8. **Samenvatting**

Met dit raadsvoorstel wordt de hoofdplanstructuur Pasgeld en een ontwikkelrichting voor de daarin gelegen deelgebieden Pasgeld-West en Pasgeld-Oost ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. De voornaamste afwegingscriteria hiervoor zijn de gedane verkenningen en de uitkomsten van het participatietraject, hieronder kort samengevat:

- Over de uitkomsten van het participatietraject is een uitgebreid verslag gemaakt in de vorm van het 'Schetsboek in potlood'. Daarin komen alle besproken standpunten en meningen evenwichtig aan bod;
- Het natuurwaardenonderzoek van Tauw geeft waardevolle inzichten voor de inrichting van de hoofdplanstructuur Pasgeld en daarin gelegen deelgebieden;
- Met de MKBA zijn de welvaartseffecten van de verschillende alternatieven voor Pasgeld-West en Pasgeld-Oost inzichtelijk gemaakt.

Als resultaat wordt met de voorgestelde hoofdplanstructuur de kwaliteit en samenhang van het aanwezige groen en water verbeterd en daarmee een impuls aan de biodiversiteit gegeven, voortbordurend op de uitkomsten en het advies uit het rapport van Tauw. Daarnaast wordt in nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland opgetrokken, om te komen tot een toekomstbestendig, klimaatadaptief en robuust watersysteem.

In Pasgeld-West wordt ingezet op groene kamers met compacte, zo veel mogelijk autovrije buurtschappen. De Schoffel wordt ingepast en openbaar toegankelijk (zoals eerder door uw raad besloten). Samen met de Lange Kleiweg, Parkloper, Laan van het Haantje en spoorsingel vormen dit de stevige groene kaders en de groene skyline voor het gebied.

In Pasgeld-Oost wordt, ondanks de (positievere) uitkomst van de MKBA voor het planalternatief met ca. 200 woningen, gekozen voor minder woningbouw. Dit gezien de uitkomsten van het participatietraject, de ingebrachte variant Landschapspark Pasgeld, de aanknoping met het groenblauwe raamwerk en het onderzoek van Tauw. Daarmee wordt bestaande kwaliteit benut en ingepast waar ook Pasgeld-West van profiteert.

Resumerend heeft het participatietraject concreet voor de planvorming opgeleverd:

1. Een integrale landschapsbenadering waar wonen op een inclusieve manier een plek krijgt met oog voor (het behoud van) bestaande waarden in het gebied;
2. Om aan punt 1 invulling te geven zijn de bos- en parkloper als ecologische en recreatieve verbindingen dragers van de hoofdplanstructuur. Daarom wordt voorgesteld dat de gemeente deze gronden niet inbrengt voor de ontwikkeling van Pasgeld-Oost, waarmee volgroeide bomen in de zone parallel aan de Lange Kleiweg en een wandelpad behouden blijven;
3. In Pasgeld-Oost een halvering van het woningaantal (van ca. 200 naar 100-110 woningen) zodat aan punt 1 invulling kan worden gegeven.

9. **Vervolg**

In vervolg op besluitvorming op dit voorstel worden op hoofdlijnen de volgende (procedurele) stappen voorzien:

- Pasgeld-West: een herziening van het bestemmingplan Sion ’t Haantje is noodzakelijk om in Pasgeld West tot 1000 woningen mogelijk te maken.
- Pasgeld-Oost: een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om in Pasgeld-Oost (Synchroonlocatie) 100 tot 110 woningen mogelijk te maken.
- Pasgeld-Oost: met de ontwikkelaar (Synchroon) zal een overeenkomst worden opgesteld waarin 100 tot 110 woningen mogelijk worden gemaakt. Dit onder beëindiging/ontbinding van de overeenkomst met ontwikkelaar uit 1999.

10. **Communicatie**

- Communicatie over besluit raad op website Rijswijk
- Online platform www.schetsboekpasgeld.nl en wijkbreed

11. **Bijlagen**

1. Schetsboek in Potlood
2. Hoofdplanstructuur Pasgeld
3. MKBA-rapportage Pasgeld-West en Pasgeld-Oost (TwynstraGudde)
4. Rapportage natuurwaardenonderzoek Pasgeld (Tauw)
5. Quickscan subsidies en financiële dragers Pasgeld (TwynstraGudde)

burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk

Raadsbesluit

Rijswijk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 12 oktober 2021
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 14 september 2021, nr.

B E S L U I T :

Overwegende:
- de door de raad vastgestelde bouwexploitatie-overeenkomst uit 1999;
- het door de raad vastgestelde Masterplan Rijswijk-Zuid;
- de nodige veranderingen sinds voornoemde besluitvorming waaronder de woningmarkt en de toenemende druk op de (openbare) ruimte in het algemeen en meer specifiek op het gebied van mobiliteit en groen;
- de Grondexploitatie ‘Sion – ’t Haantje, Negende herziening 2021’ en de daarin opgenomen programmatische en financiële uitgangspunten;
- de uitkomsten van het participatietraject Pasgeld zoals weergeven in het Schetsboek in Potlood;
- de ingebrachte variant ‘Landschapspark Pasgeld’;
- het natuurwaardenonderzoek Pasgeld (Tauw);
- de maatschappelijke kosten-batenanalyse voor Pasgeld-West en Pasgeld-Oost (TwynstraGudde);
- de quickscan financiële dragers Pasgeld (TwynstraGudde).

Te besluiten:

1. De hoofdplanstructuur Pasgeld vast te stellen, zoals geduid in het kaartbeeld bijlage 2;
2. In deelgebied Pasgeld-West de ontwikkeling en realisatie van maximaal 1.000 woningen mogelijk te maken;
3. In deelgebied Pasgeld-Oost de ontwikkeling en realisatie van 100 - 110 vrije sector woningen mogelijk te maken.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2021

Hoogachtend,
De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	mr.drs. G.A.A. Verkerk