Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	7 september 2021
Forumverg. d.d.	30 september 2021
Agendapunt nr.	9
Portefeuillehouder(s)	J. Keus - Financiën, Energietransitie en Handhavingsbeleid
Redacteur	F.M. Fresen
Doorkiesnummer	-
Domein / Team	RijswijkBuiten
Corsanummer	21.075995

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**
   Vaststelling bestemmingsplan “’t Haantje - H1.3c"

2. **Voorstel**
   1) Kennis te nemen van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen “’t Haantje, H1.3c”, kenmerk 21.075984;
   2) de ingediende zienswijze nr. 1 t/m 3 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
   3) de ingediende zienswijze nr. 4 t/m 7 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
   4) het bestemmingsplan “’t Haantje - H1.3c" met de IDN code: NL.IMRO.0603.BPHaantje13c-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 en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “’t Haantje, H1.3c”, vast te stellen;
   5) bij het bestemmingsplan “’t Haantje, H1.3c” geen exploitatieplan vast te stellen.

3. **Inleiding**
   Op 20 april heeft het college besloten, met toepassing van de coördinatieregeling, het ontwerpbestemmingsplan “’t Haantje – H1.3C” en twee ontwerp-omgevingsvergunningen in procedure te brengen. Daarover hebben wij uw raad geïnformeerd met IB 21 047.

   Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 50 zienswijzen ingediend. Het merendeel van de ingediende zienswijzen komt inhoudelijk overeen. In totaal zijn inhoudelijk 7 unieke zienswijzen te onderscheiden. De zienswijzen hebben met name betrekking op de bouwhoogte, het aantal woningen en de parkeeropgave.
   De beantwoording van de zienswijzen is verwoord in de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “’t Haantje, H1.3C”.
   De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanvullende toelichting in het bestemmingsplan en een tekstuele wijziging van de planbeschrijving in de rapportage Externe Veiligheid. Verder is de bezonningsstudie uitgebreid door de schaduwwerking na 16:00 uur op te nemen en is een actuele bijlage van ecologisch onderzoek opgenomen.
   Ambtshalve worden daarnaast een aantal ondergeschikte wijzigingen en aanvullingen in de toelichting doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan H1.3c en de bijbehorende Staat van Wijzigingen.

4. **Beoogd effect**
   De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan “’t Haantje, H1.3c” en het kunnen verlenen van de twee bijbehorende omgevingsvergunningen waarmee de bouw van 2 appartementengebouwen (90 woningen) en een zorggebouw met 54 eenheden wordt mogelijk gemaakt.

5. **Argumenten**

- De locatie ‘Buitenpoort Parkrijk’ maakt onderdeel uit van de zogenaamde knoop zoals omschreven in het Masterplan Rijswijk Zuid. De locatie bevindt zich direct aan het Wilhelminapark, op een plek die uw raad in het beeldkwaliteitsplan heeft aangemerkt als wijkaccent. Zowel met de programmatische alsook de architectonische invulling is er in geslaagd voor deze locatie een plan te ontwikkelen dat recht doet aan de locatie en ambities. Vormgegeven door een vrije compositie van drie gebouwen die aansluit op de parksetting, in combinatie met een frisse en positieve uitstraling, wordt invulling gegeven aan het realiseren van een wijkaccent waarmee Parkrijk en RijswijkBuiten zich kunnen identificeren.
- Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om op binnenstedelijke locaties woningen toe te voegen. De invulling van de reeds als woongebied bestemde locatie H1.3c draagt bij aan deze verstedelijkingsopgave. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt gestreefd naar verscheidenheid in woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw.
- Het bouwplan voorziet in een diversiteit aan woningtypes voor een brede doelgroep: zowel huurappartementen in diverse oppervlaktes en een zorgfunctie voor kwetsbare ouderen. De zorgappartementen worden geëxploiteerd door Cardia, in Rijswijk reeds bekend van Onderwatershof. Cardia was, mede vanwege lange wachtlijsten, actief op zoek naar uitbreidingsruimte in Rijswijk en omgeving in de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.

6. **Kanttekeningen**

- Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de Prinses Beatrixlaan. 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 voor de zorgwoningen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerpbeschikking. De vaststelling van de hogere grenswaarden zal gelijktijdig bekend gemaakt worden met de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan.
- De zienswijzen zien met name op de bouwhoogte, het aantal woningen en de parkeeropgave. In de Nota van zienswijzen zijn alle ingediende zienswijzen van een beantwoording voorzien. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het bouwplan niet leidt tot onevenredige schaduwwerking op reeds gerealiseerde en in aanbouw zijnde woningen: het plan voldoet aan de lichte TNO norm.

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. Het project bevat een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gronden van het voorliggende bestemmingsplan zijn geheel in eigendom van de gemeente Rijswijk. Deze gronden zullen in eigendom worden uitgegeven, waarmee het kostenverhaal gedekt is. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

9. **Vervolg**

Volgens artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen zes weken na de vaststelling ter inzage gelegd, samen met de omgevingsvergunningen 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 terinzagetermijn 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. Vast te stellen bestemmingsplan “’t Haantje, H1.3c”, kenmerk PM
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen “’t Haantje, H1.3c”, kenmerk 21.075984
3. Bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan, kenmerk 21.075987

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. 7 september 2021, nr.

B E S L U I T :

Te besluiten:

1) Kennis te nemen van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen “’t Haantje, H1.3c”, kenmerk 21.075984;
2) de ingediende zienswijze nr. 1 t/m 3 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3) de ingediende zienswijze nr. 4 en 5 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
4) het bestemmingsplan “’t Haantje - H1.3c" met de IDN code: NL.IMRO.0603.BPHaantje13c-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 en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “’t Haantje, H1.3c”, vast te stellen;
5) bij het bestemmingsplan “’t Haantje, H1.3c” geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De gemeenteraad,

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