Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	25 mei 2021
Forumverg. d.d.	(datum)
Agendapunt nr.	(nummer)
Portefeuillehouder(s)	J. Keus - Financiën, Energietransitie en Handhavingsbeleid
Redacteur	M. Bol
Doorkiesnummer	(070) 326 10 69
Domein / Team	RijswijkBuiten
Corsanummer	21.020351

Aan de Raad,

1. **Onderwerp**
   Vetrekpunten Pasgeld-Oost

2. **Voorstel**
   Volgend op het besluit d.d. 26-10-1999 dat Pasgeld-Oost een ontwikkelgebied voor woningbouw is,aan de planvorming voor de locatie Pasgeld-Oost twee kaders te stellen:
   a. Een financieel sluitende businesscase;
   b. Een verantwoord stedenbouwkundig plan op basis van de hiertoe opgestelde beoordelingscriteria

3. **Inleiding**
   Met de raadsinformatiebrief d.d. 9 maart 2021 (IB 21 029) is uw raad geïnformeerd over de vertrekpunten voor de planvorming en participatie Pasgeld. In maart is het inhoudelijke participatietraject voor Pasgeld van start gegaan, waarin de gemeente, inwoners, belangenorganisaties en ontwikkelaars middels het ‘Schetsboek Pasgeld’ tot een integrale visie komen voor de planvorming voor de te ontwikkelen gebieden in Pasgeld.

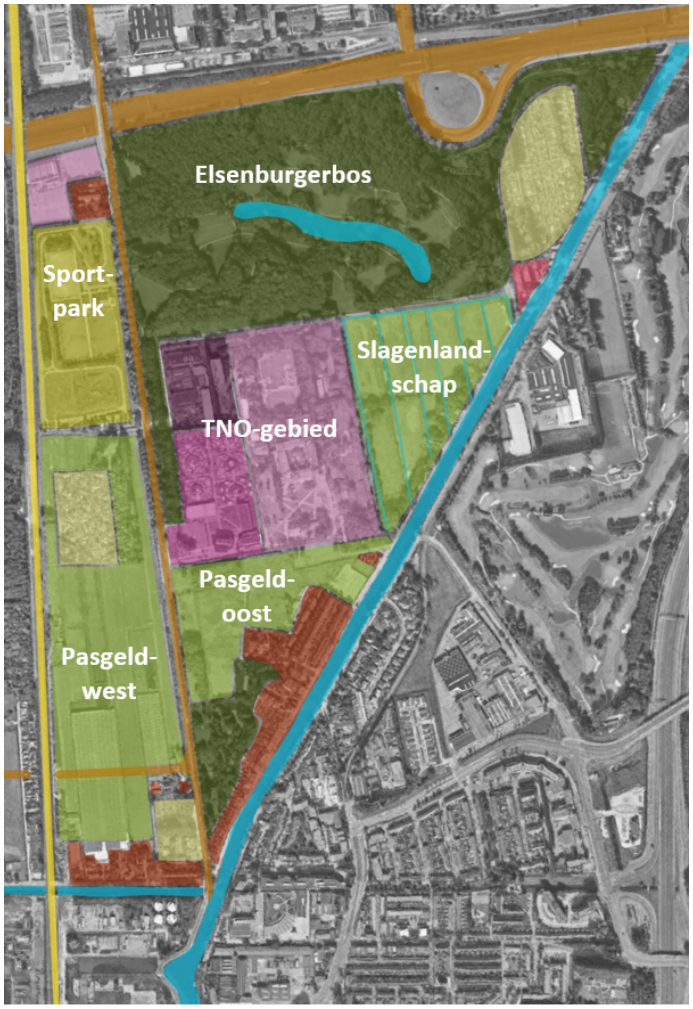
   Pasgeld heeft een verleden met een uiteenlopende diversiteit aan functies: van buitenplaats tot wasserij en van kleiwinningsgebied tot tuindersgebied. Ook vandaag de dag is Pasgeld een veelzijdig gebied: zowel het Elsenburgerbos, cultuurhistorisch slagenlandschap, sportvelden, volkstuinen bedrijven en woningen maken onderdeel uit van het gebied Pasgeld (zie kaart op volgende pagina).

   Voordat de gemeente afgewogen keuzes kan maken voor Pasgeld, is het belangrijk om het gehele gebied integraal te bekijken. Zowel vanuit de woningopgave en mobiliteit als vanuit de mogelijkheden die gebiedsontwikkeling biedt om de kwaliteit van groen en de recreatieve en ecologische waarde een impuls te geven. De uitdaging is de juiste balans te vinden in het gebruik van de ruimte, waarbij behoeftes, voorzieningenniveau en leefbaarheid naar de toekomst toe gewaarborgd worden.

   Specifiek ten aanzien van het gebied Pasgeld-Oost hebben wij als vertrekpunt meegegeven dat de planvorming dient te resulteren in een sluitende businesscase (lees: opbrengst zoals geraamd in de grondexploitatie Sion ’t Haantje + de boekwaarde), met inachtneming van een stedenbouwkundig verantwoord plan op basis van de hiertoe opgestelde beoordelingscriteria.

   Ten behoeve van een toelichting op dit collegebesluitbesluit vond er op 11 maart jl. een besloten ambtelijke bijstandssessie met uw raad plaats waarin o.a. de historische, financiële en juridische context nader is geduid. Zo heeft de gemeenteraad in 1999 besloten om voor het gebied Pasgeld-Oost een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de toenmalige eigenaren. Daarnaast is in 2019 met de 7e herziening van de grondexploitatie besloten om een verwacht resultaat van locatie Pasgeld-Oost als opbrengst op te nemen in de grondexploitatie Sion- ’t Haantje.

De locatie Pasgeld-Oost is geen blanco vel. Rijswijk is niet in de positie om – zonder juridische en financiële gevolgen – af te zien van de ontwikkeling van Pasgeld-Oost ten behoeve van woningbouw. Op basis van het participatietraject en in overleg met ontwikkelaar Synchroon wordt bezien welke mogelijkheden er zijn om binnen de door ons gestelde kaders vorm en inhoud aan de planvorming gegeven kan worden.



Ten behoeve verdere planvorming als ook de vervolgactiviteiten in het kader van het participatieproces is het van belang dat uw raad zich uitspreekt ten aanzien van deze vertrekpunten.

Onder het kopje “vervolg” wordt geduid wat de beoogde procesgang is qua totale besluitvorming voor deze locatie.

4. **Beoogd effect**

Het beoogd effect is dat er nog meer duidelijkheid bestaat naar alle stakeholders ten aanzien van de kaders die uw raad aan de verdere planvorming en participatie voor Pasgeld stelt. De gemeente onderzoekt samen met stakeholders in het participatietraject welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van Pasgeld-Oost binnen de gestelde kaders.

Samengevat moet de planvorming financieel sluitend zijn in verband met de afspraken met de grondeigenaar en de geraamde opbrengsten in de grondexploitatie, en dient dit de kwaliteit van de leefomgeving en de biodiversiteit ten goede komen. De planvorming dient zodanig robuust te zijn dat deze zich goed verdraagt met haar omgeving, inclusief de te ontwikkelen locatie Pasgeld-West, maar ook voldoende passend indien bijvoorbeeld de TNO locatie op enig moment zal worden herontwikkeld. Hierin wordt gezamenlijk met stakeholders naar optimalisatie wordt gezocht.

5 Argumenten

Historische context

- De gemeente Rijswijk is voor het gebied Pasgeld-Oost een exploitatieovereenkomst aangegaan met de toenmalige eigenaren.
- De overeenkomst is door de gemeente aangegaan op grond van een besluit van de gemeenteraad d.d. 26 oktober 1999, waarin de gemeenteraad heeft besloten tot vaststelling c.q. het aangaan van de betreffende overeenkomst. Uit de toelichting bij het raadsbesluit volgt dat destijds door de gemeente en bewoners uitvoerig is gesproken over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Pasgeldlocatie en dat in dat kader aan de ontwikkelaar stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten zijn meegegeven voor de ontwikkeling en realisatie van een woningbouwprogramma. Tevens volgt uit de toelichting dat de gemeenteraad positief was over de ontwikkeling en realisatie van woningbouw op de locatie en daarmee akkoord was, hetgeen vervolgens expliciet volgt uit het raadsbesluit waarin werd besloten tot het aangaan van de overeenkomst.

Inhoud van de overeenkomst uit 1999

- In de bouwexploitatieovereenkomst is bepaald dat de gemeente bereid was haar medewerking te verlenen aan het in bouwexploitatie brengen van de locatie Pasgeld-Oost. De beoogde ontwikkeling hield in dat er 194 woningen zouden worden gebouwd, waarvan 30% sociale huurwoningen.
- Voor de beoogde ontwikkeling diende een bestemmingsplanprocedure gevoerd te worden om woningbouw mogelijk te maken. In de voorbereidingen op die procedure bleek over het gebied een milieucontour ten behoeve van TNO te liggen die woningbouw onmogelijk maakte. Daardoor konden de plannen destijds niet ten uitvoer gebracht worden.

Status van de overeenkomst uit 1999

- Op basis van het raadsbesluit van 26 oktober 1999 is de bouwexploitatieovereenkomst aangegaan. De overeenkomst is door geen van de partijen beëindigd of ontbonden en daarom nog altijd van kracht.

Juridische positie

- De locatie Pasgeld-Oost kent verschillende juridische aspecten. Die aspecten hebben onderling een zekere samenhang. De volgende feiten zijn van belang:

1. Het huidige bestemmingsplan biedt geen ruimte voor woningbouw op de locatie.
    a. In 1999 heeft de raad kenbaar gemaakt bereid te zijn een planologische procedure te willen starten met als doel om woningbouw in Pasgeld-Oost mogelijk te maken.
2. Synchroon is eigenaar van circa 2/3 van de te ontwikkelen grond.
3. Rijswijk is eigenaar van circa 1/3 van de te ontwikkelen grond.
4. Rijswijk heeft met de rechtsvoorganger van Synchroon een overeenkomst gesloten t.b.v. woningbouw.
    a. De overeenkomst is nog van kracht, doch in de huidige vorm niet uitvoerbaar op basis van huidige wet- en regelgeving;
    b. De overeenkomst impliceert dat de Raad in beginsel bereid is een bestemmingsplanprocedure te voeren met als doel woningbouw op de locatie mogelijk te maken.

- Uit een juridische analyse (in 2020) volgt dat Rijswijk verplichtingen is aangegaan met de eigenaar/ontwikkelaar die niet zonder meer terzijde geschoven kunnen worden.

Masterplan Rijswijk-Zuid (2009)

De ontwikkeling van Pasgeld is opgenomen in het Masterplan Rijswijk-Zuid, vastgesteld door uw raad in 2009. Pasgeld-Oost is daarin opgenomen als te ontwikkelen locatie voor woningbouw.

In het verlengde van dit Masterplan is meer recent een mobiliteitsvisie voor RijswijkBuiten opgesteld en wordt de wateropgave opnieuw tegen het licht gehouden.
Verder heeft de ontwikkeling van Pasgeld een relatie met de door uw raad vastgestelde actualisatie van de Woonvisie.

Natuurwaarden

- In 2018 is er een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd voor Pasgeld-Oost. Dit omdat in het kader van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ingrepen en wijzigingen van bestemmingsplannen onderzoek gedaan dient te worden naar de aanwezige natuurwaarden en een beoordeling gemaakt dient te worden van eventuele negatieve effecten van de plannen op deze waarden. Samengevat is de conclusie uit de analyse dat de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten met voldoende zekerheid kan worden uitgesloten. Wel geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.
- Daarnaast is in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar bestaande en potentiële natuurwaarden voor de gehele driehoek Pasgeld. Daaruit volgt dat de natuurwaarden van de locatie Pasgeld-Oost anno 2021 niet dusdanig van aard en omvang zijn, dat de locatie niet (langer) voor woningbouw in aanmerking zou kunnen komen. De actuele natuurwaarden zijn niet van wezenlijk belang voor de instandhouding van (inter)nationaal zeldzame natuur waaraan Rijswijk of de Provincie Zuid-Holland bovenmatig bijdraagt.
  Wel zijn er ontwikkelpotenties waarover het rapport twee toekomstige mogelijkheden schetst:
  1. Pasgeld-Oost is in de huidige situatie een terrein van circa 7 ha dat beschikt over landschapselementen die in potentie een deelkerngebied kunnen gaan vormen voor water- en moerasnatuur;
  2. Pasgeld-Oost wordt overwegend ontwikkeld voor woningbouw inclusief inpassing van stapstenen voor (stads)natuur. Binnen deze stapstenen zijn er mogelijkheden om de biodiversiteit te vergroten ten opzichte van de huidige situatie en liggen er kansen voor natuurinclusieve maatregelen die kunnen bijdragen aan hoogwaardige (stads)natuur.

  Het onderzoek is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd en vormt een bouwsteen voor de verdere planontwikkeling van Pasgeld.

Ontwikkelaar

- De marktpartij met een aanzienlijke grondpositie in het gebied Pasgeld-Oost (Synchroon) wil graag verder in overleg met de gemeente, is constructief en staat open voor participatie. Zo ook voor mogelijkheden waardoor er meer ruimte ontstaat voor (behoud van) groen, water en indien gewenst infrastructuur, aansluitend bij het concept StadsBuiten dat Synchroon, Houben/Van Mierlo architecten en DELVA Landscape Architecture & Urbanism in samenwerking met Staatsbosbeheer hebben ontwikkeld. StadsBuiten staat voor wonen in clusters aan de randen van de stad, met aandacht voor de ontwikkeling van een sterke gemeenschap en natuur met een grote aandacht voor biodiversiteit, klimaatbestendigheid en circulariteit.
- Synchroon wil een vervolg geven aan de bouwplanontwikkeling en is in afwachting van een door de gemeente in te nemen primair standpunt.

Status quo

1. Grond is in eigendom van een ontwikkelaar (voor 2/3) en gemeente (voor 1/3);
2. Er is een overeenkomst voor woningbouw met een ontwikkelaar, deze kan niet eenzijdig worden ontbonden/beëindigd;
3. Er rust een boekwaarde op de locatie;

4. Er rust een agrarische bestemming op de locatie, voor eventuele woningbouw zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden;
5. Omwonenden/belanghebbenden hebben zich kritisch uitgelaten over eventuele woningbouw.

Conclusie

- De ontwikkeling die voor Pasgeld-Oost wenselijk is, wordt bepaald door de door uw raad vast te stellen balans tussen enerzijds een stedenbouwkundig verantwoord concept en anderzijds een financieel verantwoord resultaat (lees opbrengst zoals geraamd in de grondexploitatie Sion 't Haantje + boekwaarde).
- Vanuit zowel omwonenden als ook vanuit uw raad is gepleit om het financieel resultaat in een bredere context te bezien (maatschappelijke kosten-baten analyse) en waar mogelijk externe kostendragers (subsidies) aan te spreken. Een maatschappelijke kosten-baten analyse maakt onderdeel uit van de participatie en de planvorming.
- Het aanspreken van externe kostendragers (waar mogelijk) is te allen tijde wenselijk en kan bijdragen aan én een kwalitatief beter plan én een financieel wellicht gunstiger resultaat. Naar mogelijke externe kostendragers is nog geen onderzoek gedaan. Op basis van de per heden bekende subsidieregelingen is de conclusie dat dergelijke bijdragen in relatie tot het financieel resultaat " slechts" beperkt van omvang zijn. Belanghebbenden kunnen meedenken met een landschappelijk ontwikkelplan waarin creatief wordt gezocht naar opbrengsten om het financiële doel te halen.
- Advies is om de plannen, in participatie met alle stakeholders, nader uit te werken met daarbij de opdracht dat het dient te leiden tot een financieel sluitende businesscase (lees opbrengst zoals geraamd in de grondexploitatie Sion 't Haantje + boekwaarde), met inachtneming van een stedenbouwkundig verantwoord plan op basis van de hiertoe opgestelde beoordelingscriteria. Deze beoordelingscriteria zijn:

Beoordelingscriteria planvorming Pasgeld-Oost

- Is het plan klimaat adaptief, geen hittestress en wateroverlast of droogte?
- Draagt het plan bij aan het voorzien in voldoende betaalbare (grondgebonden) woningen en aan het oplossen van het groot tekort aan woningen?
- Komen de landschappelijke kwaliteiten tot hun recht?
- Sluit het plan aan bij de lange Rijswijkse traditie van veelzijdig en waardevol groen in de stad?
- Is er voldoende ruimte en gelegenheid voor ontmoetingen en sociale interactie, buurtactiviteiten?
- Kan je als kind fijn opgroeien en wonen in Pasgeld? En als ouder, volwassene of oudere?
- Is het een fijne woonplek, thuiswerkplek, etc.?
- Is de wijk voldoende autoluw?
- Is het plan adaptief/duurzaam, laat het ruimte voor toekomstige ontwikkelingen?
- Bevordert het plan de waterkwaliteit en natte natuurontwikkeling?
- Is het plan goed verbonden met de omgeving?
- Draagt het plan bij aan de noodzakelijke mobiliteitstransitie?
- Nodigt het uit voor verplaatsen te voet, op de fiets, de deelscooter of het OV?
- En als het echt nodig is kan je makkelijk een deelauto gebruiken?
- Wordt de kans op de komst van station RijswijkBuiten vergroot?
- Wordt in het plan in voldoende energie voorzien, wordt er voldoende energie opgewekt?
- Is er een robuuste toekomstbestendige hoofdplanstructuur als drager voor de ontwikkeling (water, groen, natuur, verkeer)?
- Kan het plan financieel uit?

6. Kanttekeningen

- Omwonenden/belanghebbenden hebben zich kritisch uitgelaten over eventuele woningbouw. Hierover hebben in het afgelopen jaar belanghebbenden, met name omwonenden, contact gehad met de gemeente. Dit is via verschillen gremia verlopen: in het kader van het participatieproces, insprekend in de raad, rechtstreeks contact met bestuurders, raadsleden en ook met betrokken ambtenaren. Uit al deze contacten is gebleken dat men zeer betrokken is bij het gebied én graag mee denkt over de toekomst van het gebied. Daarbij is ook gebleken dat de opvatting van belanghebbenden niet volledig éénduidig zijn.

7. **Financiën**
   - 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. Indien Pasgeld-Oost niet wordt ontwikkeld zullen de boekwaarde en verwachte opbrengst op andere wijze moeten worden opgevangen. Bij eventuele besluitvorming tot zodanig weinig woningbouw dat een negatief resultaat resteert, zal voor de grondexploitatie Sion-'t haantje een voorziening opgenomen moeten worden (lees: moet vanuit de gemeentereserve worden bijgepast).
   - Ontwikkeling van de locatie heeft een positief gevolg voor de opbrengsten uit het Gemeentefonds en OZB.
   - Uit overleg tussen Synchroon en de gemeente is reeds gebleken dat het aantal te bouwen woningen budgettair neutraal kan worden teruggebracht tot ca. 150 woningen met dien verstande dat sociale woningbouw dan niet langer onderdeel uitmaakt van het te realiseren programma. Een verdere neerwaartse bijstelling van het aantal woningen leidt tot een financieel negatief resultaat.

8. **Vervolg**

   De inhoudelijke participatie voor Pasgeld is 29 maart jl. van start gegaan. Hiervoor is o.a. het online platform www.schetsboekpasgeld.nl opgericht waar iedereen kan meedenken.

   Daarnaast is er een klankbordgroep gevormd van 12 personen, bestaande uit omwonenden, inwoners van Rijswijk, geïnteresseerde toekomstige bewoners en vertegenwoordigers van belangenverenigingen. Deze klankbordgroep komt periodiek met gemeente en ontwikkelaars samen in online workshops. In de klankbordgroep gaan de deelnemers dieper in op de thema's van het Schetsboek en op de input van uit het online platform.

   Samen met de klankbordgroep en de deelnemers aan de online omgeving schetsboekpasgeld.nl werken we voor Pasgeld-Oost een aantal varianten uit. Deze varianten worden op diverse onderdelen beoordeeld. Als onderdeel van de beoordeling wordt er ook een maatschappelijke kosten- en batenanalyse (MKBA) uitgevoerd op verschillende planvarianten. Dit is een methode die in Nederland veelvuldig wordt ingezet om effecten van projectplannen op welvaart en welzijn te bepalen. Dit is verplicht voor alle grote Rijksprojecten, maar ook op toepassing bij lagere overheden. De MKBA is een besluitvormingsondersteunend instrument, waarin alle effecten van een planontwikkeling onder 1 noemer worden gebracht: de euro.
   Een van de onderdelen is het financiële aspect. We kijken naar de kosten voor inrichting van het gebied en naar de opbrengsten. Samen vormen ze de businesscase. Deelnemers aan het participatieproces kunnen ideeën aanbrengen voor deze plannen. In de klankbordgroep bespreken we mogelijke oplossingen om tot een aantal planvarianten te komen.

We houden de onderstaande bestuurlijke planning aan.

- **Maart – juli 2021**: participatie hoofdstructuur
- **Juni 2021:** procesbesluit raad over bevestiging vertrekpunten Pasgeld
- **September 2021**: besluitvorming hoofdstructuur Schetsboek Pasgeld
- **September 2021 en verder**: planologische besluitvorming
- **Augustus – december 2021**: uitwerking deelgebieden
- **December 2021**: besluitvorming totaal Schetsboek Pasgeld.

9. **Communicatie**
   - Communicatie over besluit raad op website Rijswijk
   - online platform www.schetsboekpasgeld.nl en wijkbreed
   - Informeren klankbordgroep, insprekers

10. Bijlagen
    - Onderzoeksrapport Tauw natuurwaarden Pasgeld

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 15 juni 2021
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethoudes
d.d. 25 mei 2021, nr.

B E S L U I T :

Volgend op het besluit d.d. 26-10-1999 dat Pasgeld-Oost een ontwikkelgebied voor woningbouw is,aan de planvorming voor de locatie Pasgeld-Oost twee kaders te stellen:

c. Een financieel sluitende businesscase;
d. Een verantwoord stedenbouwkundig plan op basis van de hiertoe opgestelde beoordelingscriteria

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 15 juni 2021

Hoogachtend,
de gemeenteraad,

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