

uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 20.007883
inlichtingen bij
doorkiesnummer

Programmabureau RijswijkBuiten

De Raad

Bezoekadres: Van Rijnweg 1d
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon (070) 326 19 75
Fax (070) 326 10 20
rijswijkbuiten@rijswijk.nl
www.rijswijkbuiten.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Historie Pasgeld

datum
bijlage(n) 1

Tijdens het forum van 21 januari 2020 is aan uw raad toegezegd een historie over het gebied Pasgeld beschikbaar te stellen. Deze treft u in de bijlage bij deze raadsinformatiebrief.

Huidige situatie

Daarnaast informeren wij uw raad middels deze brief over de huidige situatie en planvorming in het gebied.

Het gebied Pasgeld maakt onderdeel uit van het Masterplan Rijswijk Zuid uit 2009. Tien jaar na het opstellen van het Masterplan Rijswijk Zuid, is een groot deel van RijswijkBuiten tot ontwikkeling gebracht. Sion is vrijwel geheel ontwikkeld, Parkrijk deels en Pasgeld nog niet. Waar Sion en Parkrijk volledig onderdeel uitmaken uit de grondexploitatie Sion-'t Haantje, geldt dit voor (het volledige gebied) Pasgeld echter niet. Pasgeld-West maakt wel onderdeel uit van de grondexploitatie Sion 't Haantje en voor Pasgeld-Oost is besloten om een programma en verwacht resultaat als opbrengst op te nemen in de grondexploitatie Sion- 't Haantje, na een raadsbesluit omtrent verkoop grond en instemming op het woningbouwprogramma.

Gevolgen en/of vervolgtraject

De financiële context is een kader maar niet de enige leidraad in het proces. Om tot gedragen planvorming te komen is het belangrijk de ontwikkeling in bredere context te beschouwen waarin verkeer, groen, water en cultuurhistorie belangrijke thema's en functies zijn. Hiervoor wordt een procesvoorstel opgesteld waar het betrekken van de omgeving onderdeel van uitmaakt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):

- Historie Pasgeld – Corsanr. 20.007877



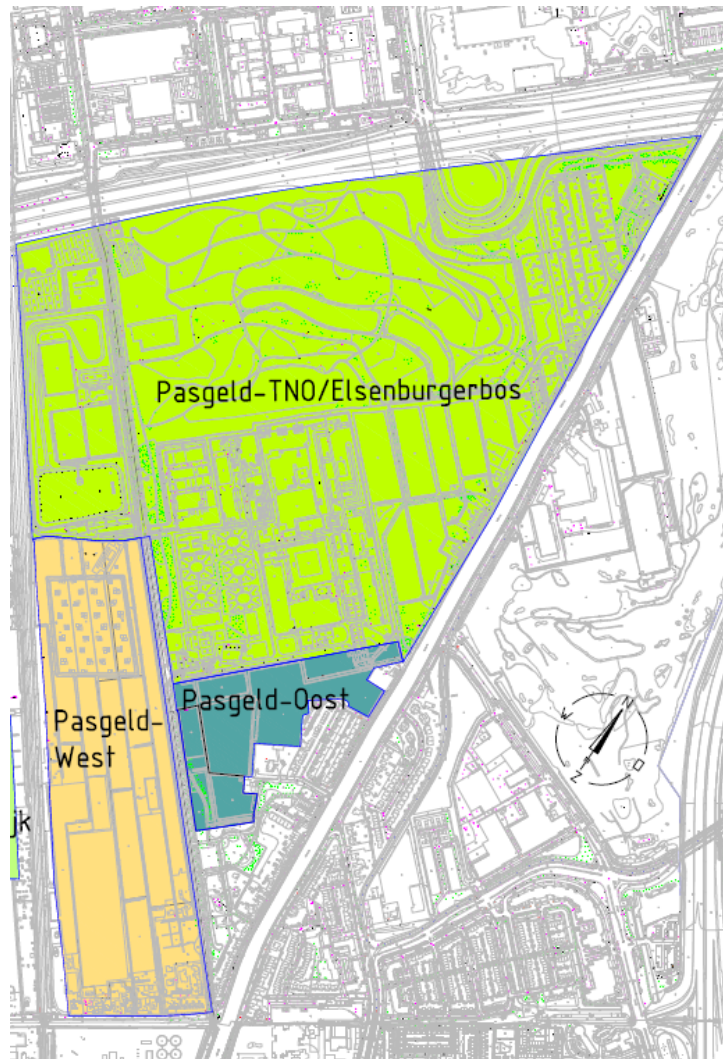
Historie Pasgeld

1. Gebiedsafbakening

Het gebied Pasgeld bestaat grofweg uit het gebied dat begrensd wordt in het noorden door de A4, in het westen door het spoor in het zuiden door de Kastanjewetering en in het oosten door het Rijn-Schiekanaal. Het wordt doorsneden door de Lange Kleiweg en deze deelt het gebied grofweg in Pasgeld-West, Pasgeld TNO/ Elsenburgerbos en Pasgeld-Oost.

Pasgeld-West (gelegen tussen spoor en Lange Kleiweg) is onderdeel van de ontwikkeling van RijswijkBuiten zoals opgenomen in de grondexploitatie Sion 't Haantje en het daarbij behorende bestemmingsplan.

Het gebied gelegen tussen de Lange Kleiweg en het Schiekanaal bestaat grofweg uit drie deelgebieden: Pasgeld-TNO/Elsenburgerbos, het slagenlandschap en Pasgeld-Oost (de locatie van het voormalige glastuinbouw-bedrijf direct ten zuiden van TNO). Daarnaast bevinden zich circa 250 bestaande woningen in het gebied.



Kaart gebiedsaanduiding Pasgeld



2. Tijdlijn

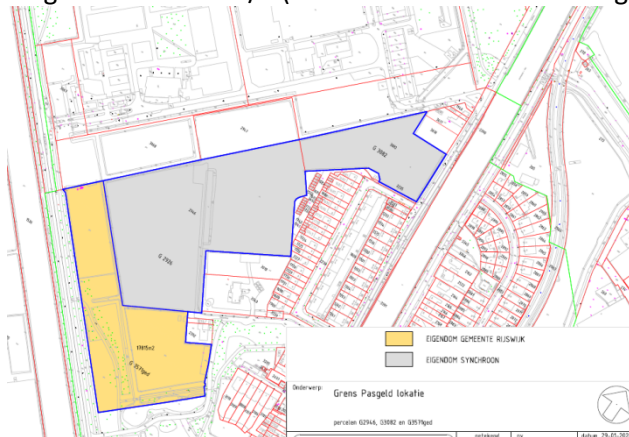
December 1994	Structuurschets opgesteld en vervolgens met bewoners besproken, deze konden zich er niet in vinden.
26 augustus 1999	Informatieavond met omwonenden waarbij ontwikkelaars de bouwplannen voor Pasgeld-Oost presenteerden en toonden hoe en in hoeverre met opmerkingen van omwonenden is omgegaan.
25 augustus 1999	Bouwaanvraag Pasgeld-Oost is ter inzage gelegd.
September 1999	Collegebesluit om exploitatieovereenkomst aan de raad voor te leggen
26 oktober 1999	Gemeenteraadbesluit om voor het gebied Pasgeld-Oost een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de toenmalige eigenaren.
+/- 2000	Ten tijde van de behandeling van de bouwaanvraag bleek er een contour (TNO) over het gebied te liggen waardoor de exploitatieovereenkomst op dat moment niet ten uitvoer gebracht kon worden.
30 september 2009	Gemeenteraadbesluit: vaststelling masterplan Rijswijk-Zuid en ontwikkelstrategie. In dit document voor het gebied ten zuiden van TNO locatie geduid (Pasgeld-Oost) als groenstedelijk woongebied (bron Masterplan, november 2009, p. 61). Het masterplan is in een proces met medewerkers, bestuurders en de raad tot stand gekomen.
+/- 2011	De belemmering van de contour bleek voor het gebied Pasgeld-Oost niet meer aan de orde.
2009-2019	Ontwikkelaar neemt met enige regelmaat contact op om te vernemen op welke wijze de locatie Pasgeld-Oost alsnog in exploitatie genomen kan worden.
Voorjaar 2018	Marktpartijen presenteren de flyer 'PasgeldConnects'.
September 2018	Het college dat in 2018 van start ging, stelde in het collegewerkprogramma de volgende ambities voor RijswijkBuiten en het gebied Pasgeld: <i>"Met RijswijkBuiten is onze stad op weg om de meest duurzame wijk van Nederland te realiseren, met een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Het is een even ambitieus als solide project, dat toenemend regionale- landelijke aandacht krijgt en vooral nieuwe overwegend jonge bewoners woonplezier biedt. We bepalen in deze collegeperiode wat de volgende stap is voor het meest oostelijk deel, de Pasgeld-locatie, inclusief het bedrijventerrein aan de Heulweg. De locatie kan van grote betekenis zijn voor de lokale- en regionale woon- en werkopgave, waaraan Rijswijk een onderscheidende en spraakmakende bijdrage kan leveren."</i>
22 januari 2019	B&W-besluiten: 1. De notitie "Masterplan Rijswijk-Zuid 2009; actuele ontwikkelingen binnen het Plangebied Pasgeld" voor kennisgeving aan te nemen; 2. opdracht te geven voor het opstellen van een ruimtelijk/economisch ontwikkelkader voor gebied Pasgeld e.o. (gebied TNO/Elsenburgerbos ca.) welke medio 2019 aan uw college zal worden voorgelegd.
15 april 2019	Informatieavond voor bewoners Pasgeld over gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten, waaronder Pasgeld-Oost.
5 juni 2019	Op de PROVADA is de intentieovereenkomst Ontwikkeling Woongebieden Pasgeld-Oost en Pasgeld-West ondertekend, gelijktijdig met het presenteren door de marktpartijen van het Ontwikkelboek PasgeldConnects.
29 oktober 2019	B&W-besluiten: 1. Het ontwikkelboek "PasgeldConnects, juni 2019" voor kennisgeving aan te nemen; 2. Opdracht te geven om een ruimtelijk/stedenbouwkundig plan voor het gebied Pasgeld-Oost en West uit te werken. 3. De raadsinformatiebrief vast te stellen en aan de raad te doen toekomen; 4. Een participatie- en communicatieplan op te laten stellen in overleg met de Werkgroep Pasgeld.
28 november 2019	Informatieavond voor bewoners Pasgeld



3. Toelichting

Pasgeld-Oost

De Pasgeld(oost) locatie betreft grofweg het gebied tussen de Lange Kleiweg, de huidige TNO locatie en het Jaagpad. Zie afbeelding op pagina. De ontwikkelaar heeft circa 2/3 van de grond in eigendom, de gemeente circa 1/3 (zie onderstaande afbeelding):



Voor die locatie wordt sinds jaren '90 een woningbouwontwikkeling voorzien. De gemeenteraad heeft op 26 oktober 1999 besloten om een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de toenmalige eigenaren.

Aan dat besluit zijn een structuurschets met uitgangspunten en informatieavonden vooraf gegaan, zie onderstaande tekst (uit raadsvoorstel dd. 12-10-1999):

In december 1994 is een structuurschets met uitgangspunten opgesteld i.v.m. de functiewijziging voor de zogenaamde Pasgeldlocatie. Met het voorstel konden de bewoners rond deze locatie zich niet verenigen. Besloten werd om met de omwonenden de structuur en invulling van de locatie te bespreken. Vervolgens is in een aantal bijeenkomsten tussen vertegenwoordigers van de bewoners en ambtenaren over de randvoorwaarden gesproken.

In de commissievergadering van 8 april 1998 zijn de resultaten van het ruimtelijk- en financieel haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd.

Aan de ontwikkelaar(s) zijn vervolgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven. Voor de gemeente zijn in dit plan twee zaken met name essentieel t.w.: het realiseren van dit plan dient voor de gemeente budgettair neutraal te geschieden en in het plan moet 30 % aan sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Op 26 augustus 1999 is op een laatste informatieavond aan de ruim aanwezige omwonenden een finale presentatie gegeven door de ontwikkelaar(s) van de bouwplannen. Met name is daarbij ingegaan op de in de vorige bijeenkomst gemaakte opmerkingen en de wijze waarop deze waren verwerkt.

De beoogde ontwikkeling hield in dat er circa 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 niet mogelijk maakte. Als gevolg van die contour konden de plannen destijds niet ten uitvoer gebracht worden.



Qua milieubelemmeringen is gebleken dat de bewuste milieucoutour nu niet (meer) over het gebied ligt en dit dus geen beperking meer is. Met TNO zijn er gesprekken gaande over hun toekomstige positie in dit gebied.

De overeenkomst voor Pasgeld-Oost uit 1999 is nimmer opgezegd of beëindigd. De betreffende locatie is momenteel ingericht als groen/weiland. Dit is echter niet altijd zo geweest. Tot eind jaren 90 is er op deze locatie een glastuinbouwbedrijf gevestigd geweest. In onderstaande tekening is de omvang van de toenmalige kassen op de kaart weergegeven.



Huidige situatie

De huidige ontwikkelaar (Synchroon) heeft een tweetal voorlopige ontwerpen voor Pasgeld-Oost opgesteld.

Intentieovereenkomst en ontwikkelboek

Op 5 juni 2019 is de intentieovereenkomst Ontwikkeling Woongebieden Pasgeld-Oost en Pasgeld-West op de PROVADA ondertekend, gelijktijdig met het presenteren door de marktpartijen van het Ontwikkelboek PasgeldConnects. Het doel van deze Intentieovereenkomst was het vastleggen van de procesafspraken en de uitgangspunten ten aanzien van de gewenste samenwerking tussen de gemeente en projectontwikkelaars bij de ontwikkeling en de realisatie van de bouwprojecten in Pasgeld-Oost en Pasgeld-West. Deze bouwprojecten moeten in de verdere ontwikkeling met elkaar samenhangen en uiting geven aan een integrale visie met betrekking tot Pasgeld.

Met het B&W-besluit van 29 oktober 2019 is het ontwikkelboek PasgeldConnects voor kennisgeving aangenomen, het ontwikkelboek heeft hiermee dus geen formele status.



Grondexploitatie Sion- 't Haantje

Pasgeld-West maakt vanaf de start van de ontwikkeling Sion- 't Haantje onderdeel uit van de grondexploitatie Sion 't Haantje en daarmee van de ontwikkeling van RijswijkBuiten. In 2019 is besloten om een programma en verwacht resultaat van de exploitatie Pasgeld-Oost als opbrengst op te nemen in de grondexploitatie Sion- 't Haantje, na een raadsbesluit omtrent verkoop grond en instemming op het woningbouwprogramma.. Op 17 maart 2020 staat een (openbare) beeldvormende sessie gepland over de optimalisatiemogelijkheden voor de beleidsrijke 8e herziening van de grondexploitatie Sion- 't Haantje.