



# Nota van Zienswijzen

## Bestemmingsplan “Stationskwartier”, ontwerp d.d. 19 november 2013

*Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan  
“Stationskwartier” (exclusief Brede School  
Stationskwartier en ontsluitingsweg)*

14 augustus 2014



## 1. INLEIDING

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier" en de bijbehorende ontwerpbeschikking "Hogere grenswaarde Geluid Brede School Stationskwartier" samengevat en voorzien van een beantwoording. Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking toegelicht (paragraaf 2). Ook wordt ingegaan op de vraag of de ingekomen zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen en in behandeling kunnen worden genomen. Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3).

Vervolgens wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Als daartoe aanleiding is, is per zienswijze in de conclusie aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen (paragraaf 4).

Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan moeten worden doorgevoerd. Deze zijn omschreven in paragraaf 5. De belangrijkste ambtshalve wijziging is dat het ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier" ten tijde van de vaststelling wordt gesplitst in twee bestemmingsplannen:

- 1) het bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg"
- 2) het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg).

Deze splitsing is gewenst, omdat via een apart bestemmingsplan voor de nieuw te ontwikkelen Brede School Stationskwartier en de daarlangs lopende ontsluitingsweg, de realisatie van de Brede School (die aan een specifieke planning gebonden is) geen hinder kan ondervinden van eventuele procedures die mogelijk worden gevoerd over de andere planonderdelen. Het eerste plan is reeds vastgesteld in de gemeenteraad van 11 maart 2014. Het tweede plan wordt op 30 september 2014 in de gemeenteraad behandeld.

## 2. GEVOLGDE PROCEDURE

Zoals artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorschrijven, heeft het ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier", tezamen met de daarbij behorende bijlagen, gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ontwerpbeschikking "Hogere Grenswaarde Geluid Brede School Stationskwartier" (beschikking op grond van de Wet geluidhinder) lag gelijktijdig ter inzage. Dit gebeurde in de periode van vrijdag 22 november 2013 tot en met donderdag 2 januari 2014. Een analoge versie van de stukken heeft gelegen bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein, een pdf-versie van de stukken was te vinden op de gemeentelijke website [www.rijswijk.nl](http://www.rijswijk.nl) en de digitale GML-versie van het plan stond op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk, op de website en in de Nederlandse Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en konden belanghebbenden een zienswijze indienen tegen de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden geluid.

Na de fase van het ontwerp volgt de vaststellingsfase. Zoals hierboven reeds uiteen is gezet, wordt het ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier" na de terinzagelegging van het ontwerp, gesplitst in twee afzonderlijke bestemmingsplannen. Omdat de inhoud van de bestemmingen ter plaatse naar aanleiding hiervan niet wijzigt, zijn de twee losse bestemmingsplannen niet opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Voorliggende Nota van Zienswijzen heeft alleen betrekking op de zienswijzen die zijn gericht op de onderdelen uit het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg). Voor het andere bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg" is een separate Nota van Zienswijzen opgesteld. De beide bestemmingsplannen worden afzonderlijk van elkaar vastgesteld door de gemeenteraad.

## 3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

In totaal zijn 8 zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen:

1. Rijswijk Wonen, Admiraal Helfrichsingel 51, Postbus 195, 2280 AD RIJSWIJK; brief d.d. 18 december 2013, ontvangen d.d. 20 december 2013;
2. KPN, Postbus 3053 Kamer C3.08, 3800 DB AMERSFOORT; brief d.d. 24 december 2013, ontvangen d.d. 30 december 2013;
3. R.K. Parochie H. Bonifatius, Van Vredenburgweg 67, 2282 SE RIJSWIJK; brief d.d. 27 december 2013; ontvangen d.d. 30 december 2013;
4. Privépersoon; brief d.d. 29 december 2013; brief ontvangen d.d. 31 december 2013;
5. Privépersoon; brief d.d. 29 december 2013; brief ontvangen d.d. 31 december 2013;
6. Privépersoon; brief d.d. 31 december 2013; ontvangen d.d. 2 januari 2014;
7. Privépersoon; brief d.d. 31 december 2013; ontvangen d.d. 3 januari 2014, mede namens 15 andere adressen;
8. Privépersoon; brief d.d. 8 januari; ontvangen d.d. 14 januari 2014.

Zienswijze 4 en 5 zijn inhoudelijk exact identiek en worden dan ook samen behandeld. Zienswijze 1 t/m 7 zijn binnen de termijn verzonden en derhalve ontvankelijk. Zienswijze 8 is buiten de termijn verzonden (met als reden vakantie) en derhalve niet-ontvankelijk. Evenwel is deze zienswijze inhoudelijk exact identiek aan zienswijze 4 en 5. Volledigheidshalve hebben wij daarom zienswijze 8 eveneens inhoudelijk behandeld in deze nota.

Er zijn geen zienswijzen in het kader van de ontwerpbeschikking "Hogere Grenswaarden Geluid Brede School Stationskwartier" ontvangen. Deze is dan ook, zonder nadere besluitvorming, definitief geworden.

De zienswijzen kunnen qua inhoud worden onderverdeeld tussen de twee separate bestemmingsplannen "Brede School

Stationskwartier en ontsluitingsweg” en “Stationskwartier” (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg). In de beantwoording van de zienswijzen in deze nota is aangegeven of de betreffende zienswijze in de voorliggende Nota van Zienswijzen wordt behandeld, of in de Nota van Zienswijzen ten behoeve van de vaststelling van het andere plan.

De indieners van de zienswijzen worden bij brief van het besluit over hun zienswijze op de hoogte gebracht.

#### 4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “STATIONSKWARTIER” -

#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	<p><b>Rijswijk Wonen</b>            Reactie bij brief d.d. 18 december 2013            Ontvangstdatum d.d. 20 december 2013</p>	<p>Zoals wij in de beantwoording van uw inspraakreactie reeds aangaven, kan er – vanwege het ontbreken van distributieplanologisch onderzoek – geen sprake zijn van het toevoegen van horeca en/of detailhandel. De mogelijkheid voor zelfstandige kantooruimte tot 1.000 m<sup>2</sup> op de begane grond is, naar aanleiding van uw eerdere inspraakreactie, wel aan de bestemming toegevoegd. Voor een verdere verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en horeca zien wij geen mogelijkheden. Buiten het feit dat deze functies strijdig kunnen zijn met het provinciale beleid is het ook gemeentelijk niet gewenst. Horeca en detailhandel moet zich zoveel mogelijk concentreren in (sub)centrumgebieden en niet in een separaat (woon)gebouw zoals de Sfinx.</p> <p>Overigens wordt de wijzigingsbevoegdheid voor de beperkte uitbreiding van de Hoogvliet geschrapt, omdat de plannen niet concreet gemaakt zijn en het op dit moment in relatie tot andere ontwikkelingen in Rijswijk m.b.t. detailhandel/supermarkten niet langer gewenst is om de wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen. Zie ook ambtshalve wijziging #11.</p> <p>Voorts kunnen we aangeven dat de bestemming “Gemengd – 3” al méér functies mogelijk maakt dan destijds, bij de realisatie van het gebouw De Sfinx met een vrijstellingsprocedure, mogelijk was gemaakt. In “Gemengd – 3” zijn bijvoorbeeld ook recreatie-inrichtingen mogelijk waaronder wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) een inrichting die geheel of gedeeltelijk is ingericht of wordt gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten;</li> <li>b) sportscholen en sporthallen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport;</li> <li>c) muziekscholen en muziekcoefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het leren en/of oefenen van muziek;</li> <li>d) sauna's, badinrichtingen en dergelijke;</li> <li>e) dansscholen en andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het leren en/of oefenen van dansen.</li> </ul>	<p>De zienswijze gaat uit van een andere visie. De zienswijze is ongegrond. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

TL = Toelichting  
 RE = Regels  
 VB = Verbeelding

		Bovenop de toegestane functies maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, wonen en kantoren zijn er naar ons oordeel hiermee voldoende mogelijkheden om de plint van de Sfinx op een goede en passende manier te vullen.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
2.	KPN Reactie bij brief d.d. 24 december 2013 Ontvangstdatum d.d. 30 december 2013		
	Voor KPN zijn vooral de nieuwe ontwikkelingen nabij de Generaal Spoorlaan van belang. Er ligt namelijk een belangrijke en zware route van KPN van circa 28 kabels langs deze laan. Hiervoor wordt aandacht gevraagd; hiermee moet rekening worden gehouden.	Met deze kabels zal, tegen de tijd dat de fysieke ontwikkelingen worden uitgevoerd, zeker rekening worden gehouden. Het betreft een uitvoeringsaspect; het bestemmingsplan staat hier los van.	De zienswijze heeft geen betrekking op aspecten die in het bestemmingsplan geregeld worden en heeft dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
3.	R.K. Parochie H. Bonifatius Reactie bij brief d.d. 27 december 2013 Ontvangstdatum d.d. 30 december 2013		
	De reactie van de gemeente op onze inspraakreactie negeert volledig de betrokkenheid van de gemeente als belanghebbende bij de Benedictuslocatie (i.c. de voorgestelde mogelijke bestemmingen ter plaatse van de voormalige Benedictuskerk, welke sterk afwijken van de door de parochie ter zake gesloten overeenkomsten van koop c.q. levering van de Benedictuslocatie aan Rijswijk Wonen, waarbij de gemeente Rijswijk zich heeft gecommitteerd via het raadsbesluit d.d. 24 mei 2005). Immers, het raadsbesluit d.d. 24 mei 2005 omvatte <b>mede</b> de bestemming en verkoop resp. inbreng van de tot deze locatie behorende gronden, waarvan de gemeente Rijswijk juridisch eigenaar resp. economisch eigenaar was. Het juridische eigendom betrof het voormalige parkeerterrein van de Parochie, dat via dit raadsbesluit werd verkocht aan Rijswijk Wonen. Het economische eigendom betreft de herbouw van de te slopen basisschool De Piramide, die binnen het gehele complex zou worden ingepast ( <i>in de zienswijze wordt het dictum van het raadsbesluit aangehaald</i> ). Wij concluderen, dat het plan uit 2005 in het geheel niet wordt uitgevoerd; waarbij wij slechts kunnen gissen naar de redenen. Wij zijn op geen enkele wijze op de hoogte gehouden van de voortgang. De inhoud van de eerdere inspraakreactie wordt als	Thans wordt nog steeds nagedacht over de invulling van de Benedictuslocatie. De gronden zijn deels in eigendom bij de gemeente en deels bij Rijswijk Wonen. Er zijn nog geen concrete plannen voor de herontwikkeling van de locatie, maar diverse mogelijkheden worden open gelaten (onder meer de invulling met zorgwoningen zoals in 2005 aan de orde was). Uw conclusie dat het plan uit 2005 in het geheel niet wordt uitgevoerd, is dan ook niet correct. Dit behoort zeker nog tot de mogelijkheden.  In het bestemmingsplan zijn geen directe bouwmogelijkheden voor herontwikkeling van de Benedictuslocatie opgenomen. Het plan voorziet slechts in een wijzigingsbevoegdheid voor invulling met wonen en/of maatschappelijke voorzieningen. Wij hechten er waarde aan om te benadrukken dat de wijzigingsbevoegdheid alleen die functies mogelijk maakt en dus geen commerciële functies zoals winkels. Binnen de toegelaten functies is een combinatie van wonen/zorg en maatschappelijke (welzijns)voorzieningen mogelijk, waarvan wij achten dat dit passend is binnen de filosofie die heerste ten tijde van de verkoop van de gronden. Bij een daadwerkelijke planrealisatie zal overigens een aantal punten nader moeten worden uitgezocht en onderzocht, waaronder diverse stedenbouwkundige zaken en milieutechnische onderwerpen.  Wij hechten er evenwel waarde aan om de wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen zodat een eventuele toekomstige ontwikkeling niet gefrustreerd wordt. Wel hebben wij besloten om de wijzigingsbevoegdheid verder vorm te geven en hebben we diverse eisen opgenomen die een minimale kwaliteit afdwingen. Zie ook ambtshalve wijziging #10.	De zienswijze gaat uit van een andere visie. De zienswijze is ongegrond. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan "Stationskwartier", ontwerp d.d. 19 november 2013

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg)

14 augustus 2014

	herhaald ingelast.	<p>In het betreffende raadsbesluit is aangegeven dat de gemeente instemmend heeft kennisgenomen van de te sluiten overeenkomsten en het bijbehorende stedenbouwkundig plan. De raad heeft hiermee een verdere uitwerking van de plannen op basis van de te sluiten overeenkomsten toegestaan en aangegeven dat planologische procedures die in een later stadium nog gevoerd moesten worden welwillend tegemoet zouden worden getreden. Echter, de raad heeft geen besluit of besluiten genomen die impliceren dat andere programma's of andere bebouwingswijzen niet tot de mogelijkheid zouden behoren.</p> <p>Voor zover Rijswijk Wonen of andere partijen ten aanzien van de locatie met u verplichtingen zijn aangegaan, dan wel andersom, gaat de gemeente er vanuit dat u en de partijen de verplichtingen nakomen of dat partijen daarover in overleg zullen treden. Ook inzake de voortgang van de ontwikkeling van de locatie gaan wij er, gezien de overeenkomst die u heeft met Rijswijk Wonen, vanuit dat deze partij u op de hoogte houdt van de voortgang en haar planvorming. Indien er vanuit de gemeente nieuws te melden is over deze locatie zullen wij dit via de gebruikelijke (openbare) kanalen bekend maken.</p>	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
4.	<b>Privépersoon</b> Reactie bij brief d.d. 29 december 2013 Ontvangstdatum d.d. 31 december 2013	Zienswijze 4, 5 en 8 zijn inhoudelijk exact identiek en worden dan ook samen behandeld.	
5.	<b>Privépersoon</b> Reactie bij brief d.d. 29 december 2013 Ontvangstdatum d.d. 31 december 2013		
8.	<b>Privépersoon</b> Reactie bij brief d.d. 8 januari Ontvangstdatum 14 januari 2014 <b>NB Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend en derhalve niet-ontvankelijk.</b>		
a.	Vanuit het balkon van ons appartement hebben we rechtstreeks zicht op de Benedictuslocatie. Het eerste bezwaar tegen de bouwmogelijkheden aldaar, betreft het ontbreken van parkeerbeleid in het ontwerpbestemmingsplan. Het parkeren rond De Prins staat nu al dagelijks onder druk. Parkeeroverlast is aan de orde van de dag. De parkeerplaats van de voormalige kerk en het grasveld waar de kerk heeft gestaan, staat dagelijks vol met auto's. Deze locaties vangen kennelijk het ontbreken van reguliere plaatsen in dit gebied op. Met het realiseren van de plannen zal de parkeerdruk alleen maar toenemen. Wij maken ons zorgen om het feit dat er geen aandacht is voor het parkeerbeleid. In een nieuw te ontwikkelen gebied kan	In de hele gemeente Rijswijk geldt de "Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 februari 2011. In die nota zijn normen opgenomen voor het parkeren bij de diverse functies in Rijswijk. Het gebruik van parkeernormen heeft tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen (of bij uitbreidingen) voor te schrijven, dat de plaatsen voorzien in de vooraf in te schatten parkeervraag. Het ontbreekt dan ook niet aan parkeerbeleid. In de tekst van het ontwerpbestemmingsplan is ook diverse malen verwezen naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Ook is aangegeven dat bij het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (waaronder die voor de Benedictuslocatie) moet worden getoetst aan de Nota Parkeernormen. In de (juridisch bindende) regels van het bestemmingsplan is ook specifiek per wijzigingsbevoegdheid aangegeven dat moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.	Zienswijze 8a is niet-ontvankelijk. De zienswijzen 4a en 5a zijn ongegrond. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan "Stationskwartier", ontwerp d.d. 19 november 2013

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg)

14 augustus 2014

	<p>het niet zo zijn, dat er geen aandacht en beleid is op het kort parkeren voor bezoekers van het gebied en het parkeren voor bewoners van het gebied.</p>	<p>Dat in de huidige situatie geparkeerd wordt op het terrein van de voormalige kerk, doet aan het bovenstaande niets af. Wanneer zich in de gemeente op enig moment een nieuwe ontwikkeling voordoet, moet die op zichzelf voldoen aan de Nota Parkeernormen. Er zal dan, wanneer er een concreet bouwplan voorligt (wat nu nog niet het geval is), een parkeerbalansberekening moeten worden gemaakt. In principe moet een bouwplan voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte.</p>	
b.	<p>Het tweede bezwaar betreft de nieuwe wijkontsluitingsweg die pal naast de hoogbouw van De Prins zal worden gesitueerd. Ten onrechte wordt gesteld dat alle wegen in het Stationskwartier zijn ingericht als 30 km/h-zone. De Dr. H. Colijnlaan en de P.C. Boutenslaan zijn niet ingericht als 30 km/h-zone en dit levert dagelijks gevaarlijke situaties op met auto's, fietsers en voetgangers. Zorgelijk is het feit dat de gemeente Rijswijk niet op de hoogte is van de verkeerssituatie ter plaatse. Het in het bestemmingsplan gestelde, dat een 30 km/h-zone niet gaat leiden tot geluidsoverlast, is, samen met de tot nu toe gebrekkige handhaving van de verkeersregels in het gebied (dagelijks wordt er tegen de richting in gereden zowel op de Huis te Landelaan als op de Dr. H. Colijnlaan), dan ook weinig geloofwaardig.</p>	<p>Deze zienswijze heeft betrekking op planonderdelen die niet in het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen, maar op planonderdelen die in het bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg" terugkomen. Deze zienswijze is dan ook reeds behandeld in de Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg".</p>	<p>Zienswijze 8b is niet-ontvankelijk. De zienswijzen 4b en 5b hebben geen betrekking op planonderdelen die in het onderhavige bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen en zijn derhalve in het kader van dit bestemmingsplan ongegrond.</p>
c.	<p>Het derde bezwaar betreft de Benedictuslocatie. Wij zijn zeer tegen de mogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt om op deze locatie een gebouw te realiseren (op een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup>) van 15 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 50 meter. Een dergelijk bouwwerk zal ons woongenot op een onaanvaardbare wijze verstoren. Het feit dat het hoge deel direct langs de Gen. Spoorlaan of de Huis te Landelaan wordt gerealiseerd, doet hieraan niets af. Toen we in 2007 het appartement kochten, wisten we dat er gebouwd zou gaan worden, maar de bebouwing zou niet hoger worden dan het voormalige kerkgebouw. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan vertaald naar 5 bouwlagen met een hoogte van 17 meter. De hoogte van 17 meter zou aanvaardbaar kunnen zijn mits er voldoende ruimte zit tussen de bebouwing van het nieuwe gebouw en De Prins, bijvoorbeeld door een groenstrook. Het uitzicht op het Rijswijkse bos en het (zon)licht op het balkon van ons appartement zijn doorslaggevend geweest in het besluit tot koop. Het realiseren van een bouwwerk van 400 m<sup>2</sup> tot 50 meter</p>	<p>Van een concrete toezegging of afspraak over de maximale bouwhoogte in 2007 is naar wij thans weten geen sprake. Mogelijk doelt u op het toentertijd opgestelde conceptplan (van Rijswijk Wonen) voor nieuwbouw op deze locatie. De gemeente wilde dat door derden opgestelde plan gaarne faciliteren, maar deze partij heeft het plan niet doorgezet. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit eerdere plan en er bestaat ook geen recht op vrij uitzicht.</p> <p>Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is binnen de gemeente verder nagedacht over de (stedenbouwkundige) invulling van de locatie. Op de locatie is namelijk wel een bepaalde maat aan bebouwing wenselijk, maar voorkómen moet worden dat de locatie zijn in potentie groene, waardevolle karakter verliest omdat bijvoorbeeld het parkeren op een goedkope (niet fraaie) manier wordt opgelost. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan "Stationskwartier" een aantal aanvullende voorwaarden voorgesteld, zoals dat het parkeren in principe slechts aan één kant van de bebouwing is toegestaan: óf langs de Generaal Spoorlaan/Huis te Landelaan (waarbij een groene inpassing noodzakelijk is) óf op het binnenterrein. De hoogte wordt daarnaast teruggebracht naar maximaal 5 tot 6 bouwlagen met een accent tot 8 bouwlagen. Het maximum aantal woningen wordt teruggebracht van 160 naar 100. De stedenbouwkundige voorwaarden moeten eerst worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan dat door het college moet worden goedgekeurd, voordat toepassing kan worden gegeven aan de</p>	<p>Zienswijze 8c is niet-ontvankelijk. De zienswijzen 4c en 5c zijn gegrond en leiden tot de volgende wijziging:</p> <p>RE: de wijzigingsregels voor de Benedictuslocatie worden aangescherpt met diverse stedenbouwkundige voorwaarden.</p>



	hoog zal hoe dan ook ons woongenot onaanvaardbaar aantasten.	wijzigingsbevoegdheid. Zie ook ambtshalve wijziging #10.	
d.	Wij vrezen voor een waardedaling van ons appartement als het ontwerpbestemmingsplan op voorgestelde wijze wordt gerealiseerd.	<p>Of er sprake is van waardevermindering van uw woning, als gevolg van de vaststelling van één van de bestemmingsplannen "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg" en "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg), is nu onbekend. Dit moet in een planschadeprocedure bepaald worden. Hiertoe kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een aanvraag gedaan worden bij de gemeente. Een schadebeoordelingscommissie zal deze aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade beoordelen. Bij het beoordelen van de schade moet rekening gehouden worden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorzienbaarheid van de schadeoorzaak; Kon u bij de koop van uw pand al weten dat er mogelijk planologische wijzigingen zouden komen, dan krijgt u geen tegemoetkoming.</li> <li>- De mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Als de schade valt binnen het 'normale maatschappelijke risico' kunt u geen tegemoetkoming aanvragen.</li> </ul> <p>Op dit moment kan er over eventuele waardevermindering van de woning geen uitspraak worden gedaan.</p>	Zienswijze 8d is niet-ontvankelijk. De zienswijzen 4d en 5d hebben geen betrekking op aspecten die in het bestemmingsplan geregeld worden en hebben dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn ongegrond.
<b>#</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>6.</b>	<b>Privépersoon</b> Reactie bij brief d.d. 31 december 2013 Ontvangstdatum d.d. 2 januari 2014		
a.	Wij zijn zeer tegen de mogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt om op de Benedictuslocatie een gebouw te realiseren (op een oppervlakte van maximaal 400 m <sup>2</sup> ) van 15 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 50 meter. Een dergelijk bouwwerk zal ons woongenot op een onaanvaardbare wijze verstoren. Het feit dat het hoge deel direct langs de Gen. Spoorlaan of de Huis te Landelaan wordt gerealiseerd, doet hieraan niets af. Toen we in 2003 het appartement kochten, wisten we dat er gebouwd zou gaan worden op de plaats van de toen nog aanwezige kerk, maar de bebouwing zou niet hoger worden dan 4 bouwlagen en ik verwijs naar de toenmalige bouwplannen van WZH Waterhof en duurdere woningen aan de buitenzijde Huis te Landelaan en Gen. Spoorlaan, op de voormalige kerklocatie. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan vertaald naar 5 bouwlagen met een hoogte van 17 meter. De hoogte van 17 meter zou aanvaardbaar kunnen zijn mits er voldoende ruimte zit tussen de bebouwing van het nieuwe gebouw en De Prins,	<p>Van een concrete toezegging of afspraak over de maximale bouwhoogte in 2007 is naar wij thans weten geen sprake. Mogelijk doelt u op het toentertijd opgestelde conceptplan (van Rijswijk Wonen) voor nieuwbouw op deze locatie. De gemeente wilde dat door derden opgestelde plan gaarne faciliteren, maar deze partij heeft het plan niet doorgezet. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit eerdere plan en er bestaat ook geen recht op vrij uitzicht.</p> <p>Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is binnen de gemeente verder nagedacht over de (stedenbouwkundige) invulling van de locatie. Op de locatie is namelijk wel een bepaalde maat aan bebouwing wenselijk, maar voorkómen moet worden dat de locatie zijn in potentie groene, waardevolle karakter verliest omdat bijvoorbeeld het parkeren op een goedkope (niet fraaie) manier wordt opgelost. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan "Stationskwartier" een aantal aanvullende voorwaarden voorgesteld, zoals dat het parkeren in principe slechts aan één kant van de bebouwing is toegestaan: óf langs de Generaal Spoorlaan/Huis te Landelaan (waarbij een groene inpassing noodzakelijk is) óf op het binnenterrein. De hoogte wordt daarnaast teruggebracht naar maximaal 5 tot 6 bouwlagen met een accent tot 8 bouwlagen. Het maximum aantal woningen wordt teruggebracht van 160 naar 100. De stedenbouwkundige voorwaarden moeten eerst worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan dat door het college moet worden</p>	De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende wijziging:  RE: de wijzigingsregels voor de Benedictuslocatie worden aangescherpt met diverse stedenbouwkundige voorwaarden.

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan "Stationskwartier", ontwerp d.d. 19 november 2013

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg)

14 augustus 2014

	<p>bijvoorbeeld door een groenstrook. Het uitzicht op het Rijswijkse bos en het (zon)licht op ons (galerij)terras zijn doorslaggevend geweest in het besluit tot koop. Het realiseren van een bouwwerk van 400 m<sup>2</sup> tot 50 meter hoog zal hoe dan ook ons woongenot onaanvaardbaar aantasten.</p>	<p>goedgekeurd, voordat toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Zie ook ambtshalve wijziging #10.</p>	
b.	<p>Het tweede bezwaar betreft het ontbreken van parkeerbeleid in het ontwerpbestemmingsplan. Het parkeren rond De Prins staat nu al dagelijks onder druk. Parkeeroverlast is aan de orde van de dag. De parkeerplaats van de voormalige kerk en het grasveld waar de kerk heeft gestaan, staat dagelijks vol met auto's. Deze locaties vangen kennelijk het ontbreken van reguliere plaatsen in dit gebied op. Met het realiseren van de plannen zal de parkeerdruk alleen maar toenemen. Wij maken ons zorgen om het feit dat er geen aandacht is voor het parkeerbeleid. In een nieuw te ontwikkelen gebied kan het niet zo zijn, dat er geen aandacht en beleid is op het kort parkeren voor bezoekers van het gebied, lang parkeren in het gebied en niet te vergeten het parkeren voor bewoners van het gebied zelf.</p>	<p>Het parkeerbeleid van de gemeente Rijswijk is vastgelegd in de "Parkeernota. Balans tussen functies". Dit beleid is bevestigd in de Structuurvisie Mobiliteit 2020", vastgesteld in 2011. Daarnaast is door de gemeenteraad in 2011 ook de "Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk" vastgesteld. Het ontbreekt dan ook niet aan parkeerbeleid. De gemeente Rijswijk kent geen sterk restrictief parkeerbeleid. Het vergunningengebied is beperkt tot gebieden in de directe omgeving van de winkelcentra. Aan de randen van de vergunningengebieden kan extra parkeerdruk ontstaan. In het Stationskwartier gebeurt dit in praktijk ook op verschillende plaatsen.</p> <p>De parkeerdruk in de wijken wordt periodiek gemonitord. Als de parkeerdruk in een wijk erg hoog wordt, kan nagedacht worden over maatregelen zoals het uitbreiden van vergunningenparkeren. Uit de monitoringscijfers uit 2010 blijkt dat de parkeerdruk in het Stationskwartier niet dermate hoog is dat aanvullende maatregelen op dit moment noodzakelijk zijn. In de toekomst kan dat uiteraard wel nodig blijken.</p> <p>Nieuwbouw of wijziging van functies van een gebouw zijn redenen om kritisch naar de parkeersituatie te kijken. Daarbij vormt de Nota Parkeernormen het uitgangspunt. In die nota zijn normen opgenomen voor het parkeren bij de diverse functies in Rijswijk. Het gebruik van parkeernormen heeft tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen (of bij uitbreidingen) voor te schrijven, dat de plaatsen voorzien in de vooraf in te schatten parkeervraag. In de tekst van het ontwerpbestemmingsplan is diverse malen verwezen naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Ook is aangegeven dat bij het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (waaronder die voor de Benedictuslocatie) moet worden getoetst aan de Nota Parkeernormen. In de (juridisch bindende) regels van het bestemmingsplan is ook specifiek per wijzigingsbevoegdheid aangegeven dat moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.</p> <p>Dat in de huidige situatie geparkeerd wordt op het terrein van de voormalige kerk, doet aan het bovenstaande niets af. Wanneer zich in de gemeente op enig moment een nieuwe ontwikkeling voordoet, moet die op zichzelf voldoen aan de Nota Parkeernormen. Er zal dan, wanneer er een concreet bouwplan voorligt (wat nu nog niet het geval is), een parkeerbalansberekening moeten worden gemaakt. In principe moet een bouwplan qua parkeren 'zijn eigen broek ophouden'.</p>	<p>De zienswijze gaat uit van een andere visie. De zienswijze is ongegrond. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

c.	Het derde bezwaar betreft de nieuwe wijkontsluitingsweg die pal naast de hoogbouw van De Prins zal worden gesitueerd, waar ook de in- en uitrit op uitkomt. Ten onrechte wordt gesteld dat alle wegen in het Stationskwartier zijn ingericht als 30 km/h-zone. De Dr. H. Colijnlaan en de P.C. Boutenslaan zijn niet ingericht als 30 km/h-zone en dit levert dagelijks gevaarlijke situaties op met auto's, fietsers en voetgangers. Zorgelijk is het feit dat de gemeente Rijswijk niet op de hoogte is van de zeer matige verkeerssituatie ter plaatse. Het in het bestemmingsplan gestelde, dat een 30 km/h-zone niet gaat leiden tot geluidsoverlast, is, samen met de tot nu toe gebrekkige handhaving van de verkeersregels in het gebied (dagelijks wordt er tegen de richting in gereden zowel op de Huis te Landelaan als op de Dr. H. Colijnlaan), dan ook weinig geloofwaardig.	Deze zienswijze heeft betrekking op planonderdelen die niet in het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen, maar op planonderdelen die in het bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg" terugkomen. Deze zienswijze is dan ook reeds behandeld in de Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg".	Deze zienswijze heeft geen betrekking op planonderdelen die in het onderhavige bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen en is derhalve in het kader van dit bestemmingsplan ongegrond.
d.	Gevreesd wordt voor opnieuw een waardedaling van ons appartement als het ontwerpbestemmingsplan op de voorgestelde wijze wordt gerealiseerd.	Of er sprake is van waardevermindering van uw woning, als gevolg van de vaststelling van één van de bestemmingsplannen "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg" en "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg), is nu onbekend. Dit moet in een planschadeprocedure bepaald worden. Hiertoe kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een aanvraag gedaan worden bij de gemeente. Een schadebeoordelingscommissie zal deze aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade beoordelen. Bij het beoordelen van de schade moet rekening gehouden worden met: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorzienbaarheid van de schadeoorzaak; Kon u bij de koop van uw pand al weten dat er mogelijk planologische wijzigingen zouden komen, dan krijgt u geen tegemoetkoming.</li> <li>- De mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Als de schade valt binnen het 'normale maatschappelijke risico' kunt u geen tegemoetkoming aanvragen.</li> </ul> Op dit moment kan er over eventuele waardevermindering van de woning geen uitspraak worden gedaan.	De zienswijze heeft geen betrekking op aspecten die in het bestemmingsplan geregeld worden en heeft dan ook geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
7.	<b>Privépersoon, mede namens 15 andere adressen</b> Reactie bij brief d.d. 31 december 2013 Ontvangstdatum d.d. 3 januari 2014		
a.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt de locatie van de nieuwe Brede School voor de woonflat 'Randstad' gesitueerd, het bouwvlak van het gebouw en het plein staan recht tegenover de flat. In deze situatie zal veel privacy en uitzicht verloren gaan ten opzichte van de huidige situatie. Zeker als op het bouwvlak een	Deze zienswijze heeft betrekking op planonderdelen die niet in het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen, maar op planonderdelen die in het bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg" terugkomen. Deze zienswijze is dan ook reeds behandeld in de Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en	Deze zienswijze heeft geen betrekking op planonderdelen die in het onderhavige bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen en is

	<p>gebouw met de maximale hoogte van 17 meter gerealiseerd wordt. Een ander gevolg is dat geluidsdruk op de gevel veel groter wordt dan in de huidige situatie het geval. Doordat de woningen voorzien zijn van enkelglas zal het een significant verschil opleveren.</p> <p>We zijn ons ervan bewust dat we geen bezwaar kunnen maken tegen het geluid van spelende kinderen. Wij willen wel duidelijk maken dat het wel erg kort door de bocht is om te stellen dat, omdat er aan geen enkele eis voldaan hoeft te worden, er GEEN rekening gehouden hoeft te worden met omwonenden! Bijvoorbeeld een andere situering van het bouwblok kan soelaas bieden. Is hier onderzoek naar gedaan? In de Nota van Inspraak en overleg wordt ook gesteld dat door de situering van het bouwblok, de geluidsdruk van het verkeer van de Gen. Spoorlaan vermindert. Wij zijn wel van mening dat omgevingsgeluid van andere aard is dan spelende kinderen. Wij krijgen er gewoon meer geluid voor terug en dit zouden we maar gewoon moeten slikken!</p> <p>Door de realisatie van de brede school met al haar functies, is er ook sprake van meer overlast over een groter deel van de dag, een deel van de avond en in de vakantieperiodes dan in de huidige situatie. Gewezen wordt op de nu leegstaande ruimtes onder woongebouw de sfinx die bedoeld waren om dit soort buurtfuncties te vervullen en deze nog steeds zouden kunnen gaan vervullen.</p>	ontsluitingsweg”.	derhalve in het kader van dit bestemmingsplan ongegrond.
b.	<p>Het voorontwerp voorziet in twee wegen aan beide zijden van de Randstadflat. In de presentatie tijdens de informatieavond staat de norm, de huidige en de nieuwe verkeersintensiteit van de Schaperlaan. De conclusie is dat er geen extra wijkontsluiting nodig is, er zou zelfs nog een krappe derde meer over de Schaperlaan kunnen. Waarom zouden de bewoners van de Randstadflat dan extra belast moeten worden, terwijl de huidige situatie prima voldoet? In de Nota van Inspraak en overleg stelt men dat dit een wens is van de buurt. Dit is geen wens van ons, maar komt van omwonenden uit andere delen van de wijk.</p> <p>Daarbij wordt de weg aangesloten op een</p>	<p>Deze zienswijze heeft betrekking op planonderdelen die niet in het bestemmingsplan “Stationskwartier” (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen, maar op planonderdelen die in het bestemmingsplan “Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg” terugkomen. Deze zienswijze is dan ook reeds behandeld in de Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan “Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg”.</p> <p>Naast verkeersintensiteit zijn er andere argumenten om wel te kiezen voor een extra ontsluitingsweg, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid en de spreiding van het verkeer (zie ook het antwoord op de volgende reactie). We streven er naar voor de wijk een goede en logische ontsluitingsstructuur neer te leggen die ook een functie heeft voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.</p>	Deze zienswijze heeft geen betrekking op planonderdelen die in het onderhavige bestemmingsplan “Stationskwartier” (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen en is derhalve in het kader van dit bestemmingsplan ongegrond.

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Stationskwartier”, ontwerp d.d. 19 november 2013


Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan “Stationskwartier” (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg)

14 augustus 2014

	tweebaansweg in één richting en zal voor het merendeel op de piekmomenten (halen en brengen schoolgaande kinderen) worden gebruikt, welke tevens ook piekmomenten zijn op de Generaal Spoorlaan.		
c.	<p>In de presentatie werden een aantal redenen gegeven om wel te kiezen voor een extra ontsluitingsweg. In de volgende argumenten kan men zich niet vinden:</p> <p><i>Verbeteren bereikbaarheid.</i> Aangezien de extra ontsluiting 1 richtingsverkeer de wijk UIT is, wordt hier niet aan voldaan aangezien de wijk nog steeds vanaf dezelfde wegen van buitenaf te bereiken is.</p> <p><i>Spreiding van verkeer.</i> De ontsluitingsweg wordt aangesloten op een 2 baansweg in 1 richting, waardoor nog steeds veel mensen zullen kiezen om over de Schaperlaan de wijk uit te rijden, omdat ze op de Huis te Landelaan 2 richtingen op kunnen en het verkeerslicht op het kruispunt Huis te Landelaan/Generaal Spoorlaan kunnen omzeilen. Is er in het onderzoek gekeken naar wat de verkeersintensiteit op de nieuwe ontsluiting zal zijn?</p> <p>Het volgende alternatief zou ook in overweging zouden moeten worden genomen: Dr. H. Colijnlaan een stuk verlengen ter plaatse van het fietspad of gewoon over het bestaande parkeerterrein, aangezien de hele wijk toch een 30 km/h-zone wordt en dan in een bocht langs de flat leiden zoals in het plan staat getekend. Deze weg zal uiteindelijk toch alleen maar gebruikt worden door de gebruikers van de school en deze situatie bestaat nu min of meer al. Op deze manier kan de weg over de 'smalle doorgang' vervallen (<i>kaartje toegevoegd</i>).</p>	Deze zienswijze heeft geen betrekking op planonderdelen die in het onderhavige bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen en is derhalve in het kader van dit bestemmingsplan ongegrond.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op planonderdelen die in het onderhavige bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen en is derhalve in het kader van dit bestemmingsplan ongegrond.
e.	Voor de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg zal er grond van het terrein onteigend moeten worden, op deze grond bevinden zich parkeerplaatsen op eigen terrein. Ten aanzien van het ontwerp wordt geconstateerd dat in het nader uit te werken ontwerp er niet 'recht' geparkeerd kan worden omdat er simpelweg te weinig ruimte is om een vak of garage in of uit te rijden.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op planonderdelen die in het onderhavige bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen en is derhalve in het kader van dit bestemmingsplan ongegrond.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op planonderdelen die in het onderhavige bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg) terugkomen en is derhalve in het kader van dit bestemmingsplan ongegrond.

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Om aan de parkeereis uit de parkeernorm te voldoen voor de nieuwbouw van de school moeten parkeerplaatsen op EIGEN terrein wijken, dit is een kwalijke zaak. Een voorwaarde in het veranderen van de huidige situatie zou moeten zijn dat er in dezelfde hoeveelheid plaatsen op eigen terrein wordt voorzien als in de huidige situatie.</li><li>- De inrit voor het eigen terrein wordt aan de andere zijde gesitueerd met als gevolg dat we alleen nog maar richting de ontsluitingweg richting de Generaal Spoorlaan kunnen rijden omdat, dit 1 richtingsverkeer is. Dit zal tevens irritatie geven tijdens de haal en breng tijden van de school.</li></ul>		
--	--	--	--

## 5. AMBSHALVE WIJZIGINGEN


#	Ambtelijke wijziging	Conclusie
1.	<p>In het plan moeten diverse wijzigingen van lay-outtechnische en ondergeschikte aard (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen) worden doorgevoerd. Het gaat onder meer om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RE + VB: aanpassen IDN naar de vastgestelde status (-VA01)</li> <li>• RE: in lid 23.7 staat een typfout: 'horecavestiting'. Dit moet zijn: 'horecavestiging'.</li> <li>• TL: paragraaf 3.2.2.: geel gearceerde 'e' verwijderen</li> </ul>	TL, RE, VB: verwerken ondergeschikte wijzigingen
2.	<p>Het is gewenst dat het bestemmingsplangebied wordt gesplitst, zodat een apart bestemmingsplan bestaat voor de nieuw te ontwikkelen Brede School Stationskwartier en de daarlangs lopende ontsluitingsweg, en een apart bestemmingsplan voor de rest van het gebied. Op die manier kan de realisatie van de Brede School (die aan een specifieke planning gebonden is) geen hinder ondervinden van eventuele procedures die mogelijk worden gevoerd over de andere planonderdelen. Omdat de inhoud van de bestemmingen ter plaatse naar aanleiding hiervan niet wijzigt, worden de twee losse bestemmingsplannen niet opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd.</p> <p>Het bestemmingsplan "Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg" is inmiddels, op 11 maart 2014, vastgesteld door de gemeenteraad. De voorliggende Nota van Zienswijzen heeft betrekking op het 'overgebleven' deel: "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg).</p> <p>De plangrens van het voorliggende plan komt er als volgt uit te zien:</p> 	<p>TL, RE, VB: splitsen bestemmingsplangebied in twee separate bestemmingsplannen.</p> <p>De naam van het voorliggende plan wordt: "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg).</p>

Nota van Zienswijzen

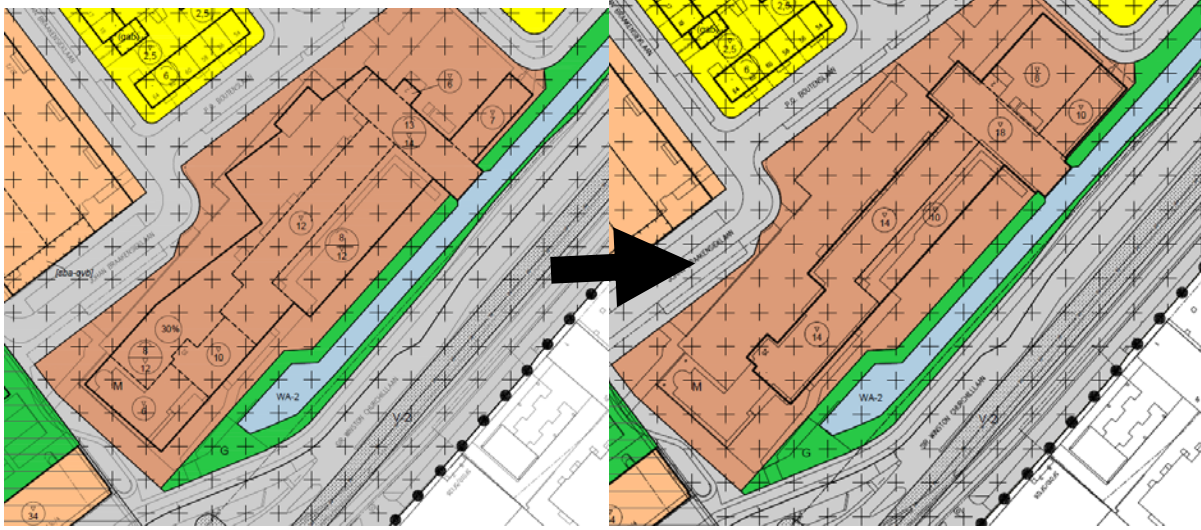
Bestemmingsplan "Stationskwartier", ontwerp d.d. 19 november 2013

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg)

14 augustus 2014

3.	<p>Op de eerste verdieping van het pand aan de Steenvoordelaan 265 e.v. is een fitnesscentrum gevestigd. Hiertoe zal op de verbeelding en in de regels van de betreffende bestemming, de functieaanduiding "specifieke vorm van sport – fitness" worden opgenomen en verklaard. Hierbij wordt geregeld dat ten hoogste de bestaande omvang/oppervlakte is toegestaan.</p> <p>De verbeelding komt er voor deze locatie als volgt uit te zien:</p> 	RE, VB: opnemen aanduiding 'specifieke vorm van sport – fitness' ter plaatse van het fitnesscentrum aan de Steenvoordelaan.
4.	<p>Staat van horeca-activiteiten aanpassen: restaurant mét bezorg- en/of afhaalservice ontbreekt. Dit is categorie 1c. Dit betekent dat deze aanduiding ook moet worden opgenomen en genoemd voor alle percelen waar deze categorie aan de orde is.</p> <p>Concreet gaat het om de volgende wijzigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 6' (lid 23.7) was nu nog geregeld dat na wijziging een horecavestiging kan worden toegestaan uit ten hoogste categorie 1b, inclusief een restaurant met een bezorg- en/of afhaalservice. Dit kan dus nu worden: uit ten hoogste categorie 1c. Dit moet ook worden aangepast op blz. 61 van de toelichting (paragraaf 5.3.3.).</li> <li>• In de bestemming "Gemengd – 1", lid 4.1. onder a.3. en in de bestemming "Gemengd – 2" lid 5.1. onder a.3 is het volgende opgenomen: "het bestaande aantal horecabedrijven tot en met categorie 1b uit de als bijlage Staat van horeca-activiteiten opgenomen 'Staat van horeca-activiteiten". Dit moet worden: "het bestaande aantal horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c uit de als bijlage 1 opgenomen 'Staat van horeca-activiteiten'; verplaatsing van horecabedrijven binnen de aanduiding is toegestaan zolang het bestaande aantal horecabedrijven niet toeneemt".</li> <li>• In de bestemming "Wonen – 2", lid 14.1. onder a, is het volgende opgenomen: "ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': op de begane grond tevens het bestaande aantal horecavestigingen uit ten hoogste categorie 2 uit de als bijlage Staat van horeca-activiteiten bij deze regels opgenomen Staat van horeca-</li> </ul>	<p>TL en RE: opnemen en noemen horecacategorie 1c (=restaurant met bezorg- en/of afhaalservice) in de 'Staat van horeca-activiteiten'.</p> <p>RE: aanpassen lid 23.7, lid 4.1., lid 5.1., en lid 14.1.</p>



	activiteiten". Dit moet worden: "ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': op de begane grond tevens het bestaande aantal horecavestigingen uit ten hoogste categorie 2 uit de als bijlage 1 opgenomen 'Staat van horeca-activiteiten'; verplaatsing van horecabedrijven binnen de aanduiding is toegestaan zolang het bestaande aantal horecabedrijven niet toeneemt".	
5.	De in wetgevingzone – wijzigingsgebied 1 (Benedictuslocatie) genoemde afstandseis van 23 meter vanuit de Generaal Spoorlaan, moet iets worden aangepast in die zin dat de afstandseis eventueel terzijde kan worden geschoven als anderszins wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder.	TL + RE: aanvullen wetgevingzone – wijzigingsgebied 1 (Benedictuslocatie) v.w.b. de afstandseis van 23 meter uit de Generaal Spoorlaan.
6.	Op de begane grond van het pand aan de Steenvoordelaan 265 e.v. wordt een kappersacademie gevestigd. Een functie als deze is een welkome invulling van de plint. Het betreft een functie die een publieksgericht karakter heeft en daarmee van positieve invloed is op de omliggende detailhandel en horeca. De kappersacademie valt onder de functieaanduidingen 'dienstverlening' en 'maatschappelijk' (want er vindt ook onderwijs plaats). In het ontwerpbestemmingsplan was de aanduiding 'dienstverlening' reeds opgenomen; 'maatschappelijk' nog niet. Dit zal alsnog gebeuren. Overigens is deze wijziging in planologische zin reeds mogelijk gemaakt via een separate procedure (functiewijziging op grond van een kruimelgeval ex artikel 4 bijlage II van het Bor).  De verbeelding komt er voor deze locatie uit te zien zoals aangegeven onder ambtshalve wijziging #3.	VB + RE: opnemen functieaanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond van het pand Steenvoordelaan 265 e.v.
7.	Artikel 5.1. ("Gemengd – 2") onder a.4. moet duidelijker geformuleerd worden. In plaats van "het bestaande aantal kantoren op de bestaande locatie" moet hier staan: "het bestaande aantal <b>vierkante meters</b> kantoren op de bestaande locatie".	RE: aanpassen artikel 5.1. sub a.4.
8.	Het Stanislascollege aan de Johan Brakensieklaan zal worden verbouwd. Een gebouwdeel wordt gesloopt, twee gebouwdelen worden nieuw gebouwd. De bestemmingslegging zal worden afgestemd op de toekomstige situatie.  De verbeelding komt er voor deze locatie als volgt uit te zien:  	VB: aanpassen bestemmingslegging Stanislascollege.
	De regeling wordt als volgt gewijzigd:	

## **Artikel 9 Maatschappelijk**

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': uitsluitend op de verdiepingen tevens voor kantoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - fitness': tevens voor een fitness-/sportschool;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, groen en water.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'; indien deze aanduiding niet is opgenomen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;
- c. de goot- en bouwhoogte in meters mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de bouwhoogte in meters mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen', waarbij de hoogte van iedere bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4 m;

#### 9.2.2 Erfbebouwing

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor erfbebouwing de volgende bouwregels:

- a. erfbebouwing mag, uitsluitend op het achtererf, zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 50% van het bebouwbaar erf tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 3 m;

#### 9.2.3 Overige bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden geldt voor overige bouwwerken, uitgezonderd overkappingen, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 7 m voor kunstobjecten en lichtmasten;
- b. 6 m voor geluidwerende voorzieningen;
- c. 4 m voor reclame- en informatiezuilen;
- d. 3 m voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- e. 1 m voor erfafscheidingen op het voorerf; **behalve ter plaatse van het bestemmingsvlak dat ligt tussen de Sir Winston Churchillaan, de P.C. Boutenslaan en de Johan Braakensieklaan (het Stanislascollege); waar de bouwhoogte van erfafscheidingen op het voorerf niet meer mag bedragen dan 2 m;**
- f. 2 m voor andere overige bouwwerken, uitgezonderd overkappingen.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

#### 9.3.1 Afwijken

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan "Stationskwartier", ontwerp d.d. 19 november 2013

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg)

14 augustus 2014

<p>Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:</p> <p>a. 9.2.1 onder c en/of d voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 2 m;</p> <p>b. 9.2.1 onder e voor het vergroten van het maximum aantal toegestane bouwlagen met één;</p> <p>c. 9.2.2 onder a voor het bouwen van erfbebouwing op het voorerf, waarbij alsdan tevens de bepalingen zoals bedoeld in lid 9.2.2 onder b en c van overeenkomstige toepassing zijn; <b>behalve ter plaatse van het bestemmingsvlak dat ligt tussen de Sir Winston Churchillaan, de P.C. Boutenslaan en de Johan Braakensieklaan (het Stanislascollege); waar alsdan de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> en waar de bouwhoogte van erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.</b></p> <p>9.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels De afwijkingmogelijkheden zoals genoemd in lid 9.3.1 kunnen slechts worden toegepast indien:</p> <p>a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;</p> <p>b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>2. de verkeersveiligheid;</li> <li>3. de sociale veiligheid;</li> <li>4. het aantal parkeervoorzieningen;</li> <li>5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;</li> <li>6. de bebouwingmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;</li> <li>7. het milieu;</li> </ol> <p>c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;</p> <p>d. op een goede wijze in de (extra) parkeerbehoefte wordt voorzien.</p> <p>9.4 Wijzigingsbevoegdheid</p> <p>9.4.1 Wijzigen Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van bij recht opgenomen bouwvlakken met ten hoogste 25%.</p> <p>9.4.2 Algemene randvoorwaarden bij wijzigen Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:</p> <p>a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>2. de verkeersveiligheid;</li> <li>3. de sociale veiligheid;</li> <li>4. het aantal parkeervoorzieningen;</li> <li>5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;</li> <li>6. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;</li> <li>7. het milieu;</li> </ol> <p>b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. luchtkwaliteit;</li> <li>2. parkeerbehoefte;</li> <li>3. geluid;</li> <li>4. bodemkwaliteit;</li> <li>5. watertoets;</li> </ol>	
---	--

	<p>6. archeologie;  7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);  8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;  9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.</p>	
9.	De horeca aan het Wethouder Hillenaarsplantsoen is met een aanduiding vervat in de bestemming "Wonen – 2". Aan die regeling moet worden toegevoegd dat alleen de bestaande <i>legale</i> horeca is toegestaan.	RE: aanvullen regeling voor bestaande <i>legale</i> horeca in de bestemming "Wonen – 2"
10.	<p>De bestemmingslegging (Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1) voor de Benedictuslocatie moet dusdanig worden aangescherpt, dat niet alleen een maximaal programma / massa mogelijk wordt gemaakt, maar dat ook voorwaarden worden gesteld om te bewerkstelligen dat het nieuwbouwplan op de locatie de kwaliteit krijgt die stedenbouwkundig en programmatisch gewenst is. Deze voorwaarden worden bepaald op grond van nadere (stedenbouwkundige) exercities die binnen de gemeente zijn uitgevoerd. De regeling wordt als volgt gewijzigd:</p> <p><b>Was:</b></p> <p><u>Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1</u></p> <p><i>Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', waarbij de gronden mogen worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen - 2' en/of 'Maatschappelijk'; met dien verstande dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>maximaal 20.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen en/of wonen is toegestaan;</i></li> <li><i>maximaal 160 appartementen zijn toegestaan;</i></li> <li><i>al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds, zijn toegestaan;</i></li> <li><i>het maximum aantal bouwlagen 5 bedraagt, met een totale maximum bouwhoogte van 17 m; in afwijking hiervan zijn over oppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup> maximaal 12 bouwlagen toegestaan met een totale maximum bouwhoogte van 40 m; het gebouw of het gebouwdeel met een hoogte van meer dan 17 m dient direct aan de Generaal Spoorlaan en/of de Huis te Landelaan te worden gesitueerd / geïntendeerd en is alleen toegestaan als uit onderzoek blijkt dat kan worden gedaan aan de lichte TNO-norm ten aanzien van bezonning en beschaduwing;</i></li> <li><i>gebouwen in verband met wegverkeerslawaai, op een afstand van minimaal 23 meter vanaf de ter plaatse van de Generaal Spoorlaan opgenomen figuur 'as van de weg' dienen te worden gebouwd;</i></li> <li><i>voor het overige het bepaalde in de bestemmingen 'Wonen - 2' en/of 'Maatschappelijk' van overeenkomstige toepassing is;</i></li> <li><i>voldaan dient te worden aan de voorwaarden zoals bepaald in lid 23.10; waarbij in ieder geval moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, een en ander zoals vastgelegd in de als bijlage Nota Parkeernormen opgenomen 'Nota Parkeernormen'.</i></li> </ol> <p><b>Wordt:</b></p> <p><u>Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1</u></p> <p><i>Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', waarbij de gronden mogen worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen - 2' en/of 'Maatschappelijk' en op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd</i></p>	RE: de wijzigingsregels voor de Benedictuslocatie worden aangescherpt met diverse stedenbouwkundige voorwaarden.

	<p><i>stedenbouwkundig plan. Hierbij gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>bebouwing dient een heldere rand en/of begrenzing van de locatie/de wijk te bewerkstelligen; en dient derhalve aan de randen (langs Generaal Spoorlaan en/of Huis te Landelaan) te worden geplaatst;</i></li> <li><i>bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande rooilijnen van de omliggende bebouwing;</i></li> <li><i>bebouwing dient een kwalitatief hoogwaardig binnenterrein te omsluiten;</i></li> <li><i>de Benedictustoren blijft staan en vormt een landmark, duidelijk herkenbaar en als verbijzondering van de locatie;</i></li> <li><i>langs de Generaal Spoorlaan een groene invulling (aansluitend bij het profiel van de Generaal Spoorlaan) dient te worden bewerkstelligd;</i></li> <li><i>bebouwing dient een hoogte te krijgen die aansluit bij de bestaande hoogtes in de wijk (maximaal 5 tot 6 bouwlagen); met mogelijk een accent langs de Generaal Spoorlaan en/of de Huis te Landelaan (maximaal 8 bouwlagen); welke niet mag concurreren met de Benedictustoren; bebouwing aan de doorsteek tussen de Generaal Spoorlaan en de Colijnlaan is bij voorkeur lager dan 5 bouwlagen;</i></li> <li><i>Gevels langs de Generaal Spoorlaan en de Huis te Landelaan dienen een representatieve uitstraling te verkrijgen, waarbij de eerste bouwlaag bij voorkeur hoger is dan de bovenliggende bouwlagen;</i></li> <li><i>Parkeren is in beginsel slechts toegestaan aan één zijde van de bebouwing: of langs de buitenschil van de bebouwing (langs de Generaal Spoorlaan / Huis te Landelaan), of op het binnenterrein; voor bezoekersparkeren kan in beperkte mate van deze bepaling worden afgeweken. Bij parkeren aan de Generaal Spoorlaan is een groene inpassing van het parkeren noodzakelijk;</i></li> </ol> <p><i>met dien verstande dat:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>maximaal 20.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen en/of wonen is toegestaan;</i></li> <li><i>maximaal 100 woningen/wooneenheden zijn toegestaan;</i></li> <li><i>al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds, zijn toegestaan;</i></li> <li><i>geluidgevoelige functies in verband met wegverkeerslawaaï, op een afstand van minimaal 23 meter vanaf de ter plaatse van de Generaal Spoorlaan opgenomen figuur 'as van de weg' dienen te worden gebouwd; dan wel op een kortere afstand als aan de voorschriften uit de Wet geluidhinder en/of het Bouwbesluit kan worden voldaan;</i></li> <li><i>voor het overige het bepaalde in de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Wonen - 2' en/of 'Maatschappelijk' van overeenkomstige toepassing is;</i></li> <li><i>voldaan dient te worden aan de voorwaarden zoals bepaald in lid 23.10; waarbij in ieder geval moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, een en ander zoals vastgelegd in de als bijlage Nota Parkeernormen opgenomen 'Nota Parkeernormen'.</i></li> </ol>	
11.	<p>De bestemmingslegging ter plaatse van de voormalige CBR-locatie (woongebouw "De Colijn") moet dusdanig worden verruimd, dat het pand de komende twee jaar nog als kantoor mag worden gebruikt. Het is en blijft de bedoeling om het nieuwe woongebouw (met commerciële ruimtes in de plint) op de locatie te herontwikkelen, conform de in 2012 verleende omgevingsvergunning, maar omdat door de crisis de verkoop en verhuur achterblijft kan een kantoorfunctie de komende twee jaar mogelijk blijven. Daarom wordt de bestemming van de bebouwing gewijzigd van "Wonen – 2" naar "Wonen – 2 – Voorlopig bestemd tot Kantoor".</p> <p>Bij deze bestemming wordt een nieuw artikel 15 in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat geheel hetzelfde luidt als de al opgenomen bestemming "Wonen – 2", maar waarbij de volgende bestemmingsomschrijving wordt opgenomen:</p> <p><b>15.1 Bestemmingsomschrijving</b></p> <p><b>15.1.1. Bestemmingsomschrijving</b></p>	RE + VB + TL: opnemen bestemming "Wonen – 2 – Voorlopig bestemd tot Kantoor" en aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 84' ter plaatse van de voormalige CBR-locatie aan de P.C. Boutenslaan.

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan "Stationskwartier", ontwerp d.d. 19 november 2013

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg)

14 augustus 2014

De voor "Wonen – 2 – Voorlopig bestemd tot Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': uitsluitend een gebouwde parkeervoorziening;
- c) ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': op de begane grond tevens detailhandel;
- d) ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': op de begane grond tevens dienstverlening;
- e) ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': op de begane grond tevens het bestaande aantal horecavestigingen uit ten hoogste categorie 2 uit de als bijlage Staat van horeca-activiteiten bij deze regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten;
- f) ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': uitsluitend voor garageboxen;
- g) ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': uitsluitend voor bijgebouwen;
- h) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor': op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) tevens kantoren;
- i) ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens voor zorgwoningen;
- j) bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, tuinen, erven, paden, groen en water.

#### 15.1.2. Voorlopige bestemming

Tot en met 30 september 2016 zijn de als zodanig omschreven gronden tevens bestemd voor de doeleinden zoals bedoeld in artikel 8 ("Kantoor"), lid 8.1.

Daarnaast wordt op de verbeelding en in lid 15.2. ook de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 84' opgenomen, om duidelijk te stellen dat hier maximaal 84 woningen zijn toegestaan (conform verleende vergunning).

De verbeelding komt er voor deze locatie als volgt uit te zien:



Nota aN

W-2VBK Wonen - 2 - Voorlopig bestemd tot Kantoor

12. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ('Wetgevingzone – wijzigingsgebied 4') voor een beperkte uitbreiding van de Hoogvliet komt te vervallen. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt op dit moment niet langer

TL, RE, VB: schrappen wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van de Hoogvliet aan de

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan "Stationskwartier", ontwerp d.d. 19 november 2013

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationskwartier" (exclusief Brede School Stationskwartier en ontsluitingsweg)

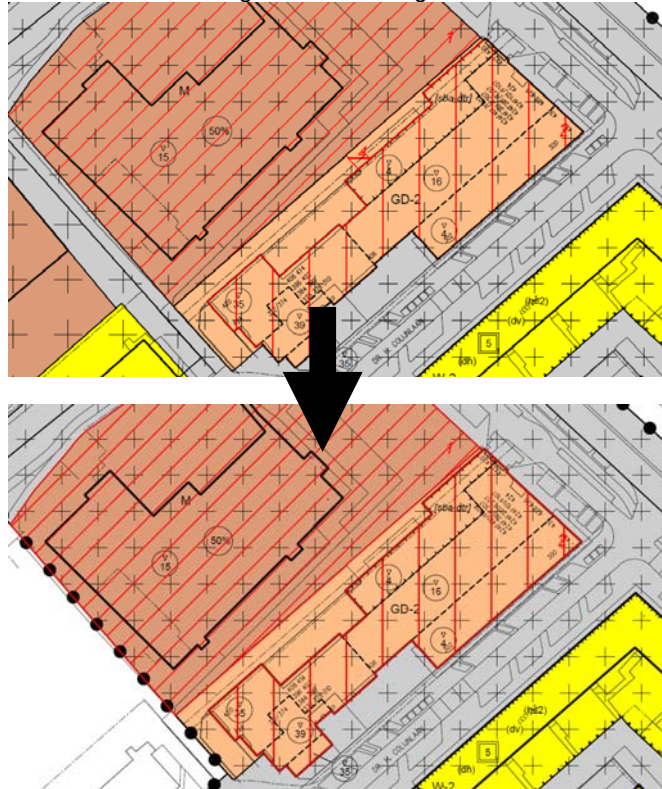
14 augustus 2014



wenselijk geacht omdat de plannen voor deze uitbreiding niet concreet zijn gemaakt. In relatie tot andere ontwikkelingen met betrekking tot detailhandel / supermarkten in de gemeente Rijswijk, en op grond van de resultaten van een recent uitgevoerd distributieplanologisch onderzoek naar de marktruimte voor supermarkten in Rijswijk, is de mogelijkheid tot uitbreiding op deze locatie, in deze premature status, niet langer gewenst.

De wijzigingsbevoegdheid ('Wetgevingzone – wijzigingsgebied 4') wordt volledig verwijderd, zowel van de verbeelding, uit de regels alsook uit de toelichting. De andere wijzigingsbevoegdheden worden *niet* doorgenummerd om verwarring en type-/zetfouten te voorkomen.

De nieuwe verbeelding komt er als volgt uit te zien:



Colijnlaan ('Wetgevingzone – wijzigingsgebied 4')