



**Nota Zienswijzen**  
**Bestemmingsplan en Exploitatieplan**  
**“Sion - 't Haantje”**  
Ontwerp d.d. 6 mei 2011

22 september 2011



## **1. Toelichting op de Nota zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan "Sion - 't Haantje" hebben ter inzage gelegen van 6 mei 2011 tot en met 16 juni 2011. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 31 zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend door belanghebbenden.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in de zienswijzen van natuurlijke personen geen persoonsgegevens (naam, adres en woonplaats) vermeld. Tevens zijn de zienswijzen om deze reden niet bij deze nota gevoegd.

In deze Nota Zienswijzen worden de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan door de raad beantwoord. Daartoe zijn deze in paragraaf 2 samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is tevens aangegeven of naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan en/of exploitatieplan.

Met de beantwoording van de zienswijzen wordt de fase van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan afgesloten. De wijzigingen worden in het bestemmingsplan en het exploitatieplan en in twee afzonderlijke Nota van wijzigingen verwerkt.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden vastgesteld op 27 september 2011.

## 2. Zienswijzen

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.			
1a.	Verzoek om het pand Van Rijnweg 3c te bestemmen als 'wonen-gemengd' conform Van Rijnweg 3, 3a en 3b, aangezien het één geheel betreft.	In de verbeelding wordt de aanduiding 'gemengd' (gd) toegevoegd.	De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.			
2a.	In het RSP heeft het gebied de aanduiding 'Stadsrandpark'. Hier moet bebouwing gecompenseerd worden met groen in een hogere kwaliteit. Aangeven waar het groen van 'De Schoffel' gecompenseerd zal worden.	Met het stadsgewest Haaglanden wordt met betrekking tot uitvoeringsaspecten afspraken gemaakt welke worden vastgelegd in een bestuurlijk convenant. De gemaakte afspraken zijn ook vastgelegd in dit bestemmingsplan. De provincie Zuid-Holland kan zich verenigen met de in het bestemmingsplan vastgelegde groencompensatie en heeft hieromtrent geen zienswijze ingediend.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
2b.	In het Streekplan en Structuurvisie van de Provincie Zuid-Holland is het gebied van 'De Schoffel' groen en valt dit niet in de transformatiezone.	Zie beantwoording bij 2a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
2c.	Woningen realiseren in dit gebied is niet uitvoerbaar, omdat men te maken heeft met de geurcontour van DSM-Gist, de geluidscontour, de veiligheidszone rond TNO en het geluid van de spoorbaan.	Alle genoemde aspecten zijn bij de planvorming meegenomen en extra bekeken in de milieueffectrapportage. De gemeente meent, onderbouwd door onderzoeken, dat het wel degelijk mogelijk en verantwoord is om woningbouw op deze plek te ontwikkelen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
2d.	Indiener stelt voor om de tuinen van Ons Genoegen naar de gronden ten zuiden van De Schoffel (Stadsrandpark) te verplaatsen waardoor het compensatieprobleem zal verminderen. Er wordt dan minder park weggedaan en het probleem van de tuinen wordt opgelost.	Het is ruimtelijk, programmatisch en financieel niet wenselijk en mogelijk om de volkstuinten te handhaven binnen het bestemmingsplangebied.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
2e.	In het plan is de noodzaak niet aangetoond om op het gebied van de Schoffel te bouwen. Er zijn veel redenen om juist ter plaatse van dit gebied niet te bouwen.	Het vastgestelde Masterplan is de basis voor de beoogde ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied. Het is niet mogelijk om De Schoffel te handhaven aangezien het niet in de stedenbouwkundige hoofdstructuur past, zie ook 2d.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.	<b>Volkstuinvereniging De Volle Grond</b>		
3a.	Verzoek om in de regels van het bestemmingsplan een voorschrift op te nemen waarin staat dat slagschaduw over de tuinen door gebouwen wordt beperkt zodat minimaal 8 zonne-uren gehandhaafd blijven.	Aangezien de afstand tussen de tuinen en het toekomstige bedrijventerrein ten minste 10 meter bedraagt, is het niet noodzakelijk om een dergelijke bepaling thans al op te nemen. Daarnaast geeft dit verzoek mogelijkerwijs te veel beperkingen voor de toekomstige inrichting. Bij de uitwerking van de bestemming zal dit aspect mede worden betrokken bij de toekenning van gebruiks- en bouw mogelijkheden op de gronden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
4.			
4a.	Indiener maakt zich ernstige zorgen over de continuïteit van zijn bedrijf, gezien de gedeeltelijke onteigening, die is ingezet.	De zienswijze ziet op uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Gewezen wordt in deze op de uitspraak van de Raad van State d.d. 20 oktober 2010, LJN BO1175.  In het kader van de minnelijke verwerving dan wel de onteigeningsprocedure zal worden voorzien in een volledige schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4b.	Indiener maakt zich zorgen over de financiële situatie van de gemeente Rijswijk in relatie tot de volledige schadeloosstelling waar hij recht op heeft. Als het algemeen belang vergt dat het bedrijf moet worden verplaatst zal indiener dit accepteren, maar in het bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze aandacht besteed aan de zittende bedrijven en evenmin wordt aangekondigd dat er zal worden onderhandeld op basis van een volledige schadeloosstelling.	Zie beantwoording bij 4a. Aanvullend wordt opgemerkt dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan niet aangekondigd hoeft te worden op welke basis er onderhandeld zal worden met grondeigenaren. In het exploitatieplan is aandacht besteed aan de waarderingsgrondslag die gebruikt is bij het taxeren van de inbrengwaarde.  Opgemerkt zij dat de inbrengwaarde uit het exploitatieplan de onteigeningsrechter in geen enkel opzicht bindt.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4c.	Indiener vraagt zich af of het plan financieel haalbaar is en er überhaupt wel vraag is naar nieuwe bedrijfsterreinen en woningbouwlocaties binnen de gemeente Rijswijk.	Gelet op de regionale taakstelling om ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van bedrijventerrein mogelijk te maken voor dit gebied, dat nader ruimtelijk vertaald is in de provinciale structuurvisie, het Masterplan Rijswijk Zuid en het voorliggend bestemmingsplan, is er voldoende zekerheid dat er binnen de planperiode in het plangebied een ruimtelijke transformatie zal plaatsvinden. De gemeente is op basis van onderzoek van mening dat er voldoende vraag is. Naar aanleiding van adviezen en marktconsultaties is het oppervlakte bedrijfsterrin in de huidige planvorming beperkt tot het huidige niveau. Bij het bestemmingsplan is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie is opgebouwd uit de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de (her)inrichting van het gebied. Uit de grondexploitatie bij het bestemmingsplan blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar kan worden geacht.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4d.	Risico dat plannen niet dan wel niet binnen de bestemmingsplantermijn van 10 jaar door zullen gaan.	Binnen de planperiode van 10 jaar worden de betrokken percelen in ontwikkeling genomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4e.	Indiener is van mening dat de gemeente gelegenheidsplanologie bedrijft door alleen haar gronden een globale eindbestemming te geven.	Er is geen sprake van gelegenheidsplanologie. De gronden die bestemd zijn met een globale eindbestemming zijn die gronden waar gestart kan worden met het bouwen van de eerste fase. Voor deze gronden is om vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan te kunnen starten met het voorbelasten een projectbesluit genomen ten behoeve hiervan. Om in het	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		<p>projectbesluit opgenomen te kunnen worden is het i.v.m. de uitvoerbaarheid noodzakelijk dat het eigendom bij de gemeente is dan wel dat er overeenkomst met de eigenaren van de grond is. Van een overeenkomst of zicht op een overeenkomst betreffende onderhavige gronden was geen sprake. Overigens zijn niet alle gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente voorzien van een globale eindbestemming. Integendeel, de meeste gronden zijn voorzien van een nog nader uit te werken bestemming.</p>	
4f.	<p>Indiener vraagt zich af of er wel juist gehandeld is door een projectbesluit te nemen voor de voorbelasting en of er geen omgevingsvergunning aangevraagd had moeten worden.</p>	<p>Deze klacht kan in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Deze dient in de projectbesluitprocedure naar voren te worden gebracht.</p>	<p>Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
4g.	<p>Verzoek om openbaarmaking van het taxatierapport inbrengwaarde en de financiële gegevens die ten grondslag liggen aan de exploitatieopzet van het exploitatieplan, door deze op te nemen in het vast te stellen exploitatieplan.</p>	<p>In de zienswijze van indiener komen met name diens zorgen over zijn financiële positie bij verkoop van zijn gronden aan de orde.</p> <p>De gemeente is in onderhandeling met andere grondeigenaren dan indiener over het sluiten van ontwikkelovereenkomsten. Het financiële belang van de gemeente zou, vanwege de lopende onderhandelingen over de ontwikkelovereenkomsten met andere grondeigenaren dan indiener, in het geding kunnen komen op het moment dat de onderliggers van de exploitatieopzet openbaar worden gemaakt.</p> <p>In de door indiener aangehaalde uitspraken is overigens sprake van bestemmingsplannen met een eindbestemming met directe bouwtitel. In onderhavig geval is voor de gronden van indiener echter sprake van een uit te werken bestemming. Voor de gronden met een eindbestemming in onderhavig bestemmingsplan is nog geen verkavelingsplan. Om die redenen is het exploitatieplan globaal en zijn de ramingen gebaseerd op kengetallen. Zolang de betreffende bestemmingen niet zijn uitgewerkt en geen verkavelingsplan is vastgesteld kan geen omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend en is van kostenverhaal geen sprake. Dit maakt de uitspraken waar indiener naar verwijst niet één op één vergelijkbaar met onderhavige casus.</p> <p>Tegen de hiervoor beschreven achtergrond en de daaruit voortvloeiende belangenafweging wordt overgegaan tot openbaarmaking van het taxatierapport inbrengwaarde maar wordt niet overgegaan tot openbaarmaking van de overige onderliggers van de exploitatieopzet bij de vaststelling van het exploitatieplan.</p> <p>Het taxatierapport zal als bijlage bij het exploitatieplan worden gevoegd.</p>	<p>De reactie leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.</p>

4h.	De inbrengwaarde is te laag vastgesteld, dit blijkt uit het feit dat de exploitatieopzet een positief resultaat laat zien. Dit positieve resultaat had aan de inbrengwaarde toegevoegd moeten worden.	<p>Een positief resultaat in de exploitatieopzet is een denkbeeldig resultaat. De functie van de exploitatieopzet en de opbrengsten daarbinnen is om het maximaal te verhalen bedrag aan kosten te bepalen als bedoeld in artikel 6.16 van de Wro. Dit saldo biedt voor het overige geen inzicht in de financiële gevolgen van de exploitatie. Uit de Wro volgt niet dat het positieve resultaat van de (fictieve) exploitatieopzet aan de inbrengwaarde toegevoegd moet worden.</p> <p>De gemeente gaat er van uit dat indiener impliceert dat de residuele grondwaarde c.q. de ruwe bouwgrondwaarde te laag is vastgesteld. Indiener gaat er kennelijk van uit dat voor het gehele plangebied de waarde op basis van de toekomstige bestemming als inbrengwaarde heeft te gelden. Binnen het plangebied bevinden zich echter diverse objecten. De waarde c.q. volledige schadeloosstelling op basis van de huidige bestemming van deze objecten is hoger dan de ruwe bouwgrondwaarde zodat deze volledige schadeloosstelling als inbrengwaarde heeft te gelden. Dit geldt ook voor het object van indiener. Naast het feit dat een puur rekenkundige benadering als indiener voorstelt in zijn algemeenheid niet de wijze is waarop de inbrengwaarde moet worden bepaald, geldt daarnaast dat in onderhavig geval sprake is van een aantal objecten waarvoor de ruwe bouwgrondwaarde niet als inbrengwaarde heeft te gelden maar de volledige schadeloosstelling op basis van de vigerende bestemming.</p> <p>De inbrengwaarde is daarnaast gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur die op basis van verschillende taxatiemethoden in opdracht van de gemeente de inbrengwaarde heeft bepaald. De gemeente heeft op basis van de zienswijze geen aanleiding aan deze taxatie te twijfelen en neemt de onafhankelijke taxatie als uitgangspunt voor de inbrengwaarde.</p>	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
4i.	De motivering en onderbouwing van de inbrengwaarde is ontoereikend, zo is onduidelijk wat tot het complex wordt gerekend en is de oppervlakte van het exploitatiegebied niet genoemd.	De zienswijze berust op een feitelijke onjuistheid. In het ontwerpexploitatieplan is een uitgebreide toelichting gegeven op de gehanteerde waarderingsgrondslag en daarbij gehanteerde waarderingsmethodiek. Verwezen wordt naar paragraaf 8.2 van het exploitatieplan waar is vermeld wat tot het complex wordt gerekend en paragraaf 5.7 alwaar de oppervlakte van het exploitatiegebied is vermeld.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
4j.	Indiener wil inzicht in kosten van exploitatieopzet en er dient een onderverdeling gemaakt te worden van de verschillende kostenposten met daarbij de toerekenbaarheid op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.	Omdat sprake is van een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen is er sprake van een globaal exploitatieplan waarbij de betreffende delen van het exploitatieplan globaal kunnen zijn.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.

		<p>Voor de hoofdplanstructuur, welke gedetailleerd is bestemd, is in paragraaf 8.3.2. tot in detail inzicht verschaft in de geraamde kosten. Ook is getoetst aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.</p> <p>Voor de gronden met een eindbestemming in het bestemmingsplan is nog geen verkavelingsplan bekend zodat momenteel gewerkt is met indicatieve ramingen op basis van kengetallen en geen nadere uitsplitsing is gemaakt. Zodra over wordt gegaan tot uitwerking van het bestemmingsplan of vaststelling van een verkavelingsplan voor de gronden met een eindbestemming zullen de betreffende delen van het exploitatieplan, door middel van een herziening, nader worden uitgewerkt. Hiertegen staan rechtsmiddelen open voor belanghebbenden.</p>	
4k.	Verzoek om in het kader van de Wet openbaarheid van Bestuur om het taxatierapport inclusief bijlagen ter beschikking te krijgen.	Zie beantwoording bij 4g.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
4l.	Het resultaat van de plankostenscan stemt niet overeen met de in de exploitatieopzet opgenomen kosten.	Het bedrag van € 27.517.854 aan plankosten zoals weergegeven op pagina 8 in het exploitatieplan betreft de reële waarde (prijspeil einde project). Het gaat hier om de nominale waarde van € 25.780.430 die vervolgens is geïndexeerd in de periode van 2011-2022. In het overzicht op pagina 8 zijn enkel de ramingen in reële waarden weergegeven zodat ook de totale rentekosten inzichtelijk worden. De rentekosten zijn afhankelijk van de tijd en het totaal is pas inzichtelijk aan het eind van het project. Daarom is ervoor gekozen om reële bedragen weer te geven (prijspeil einde project).	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
4m.	In de plankostenscan wordt gesproken over een looptijd van 16 jaar, op pagina 7 van het ontwerpexploitatieplan staat 12 jaar. Opgemerkt wordt dat de looptijd van het bestemmingsplan 10 jaar bedraagt. Dit staat op gespannen voet met bovenstaande.	<p>In de plankostenscan wordt, na invullen van de looptijd van het plan, rekening gehouden met een voorbereidingstijd van 4 jaar. Dit is een gegeven dat volgt uit het door de rijksoverheid ter beschikking gestelde model (de zogenaamde plankostenscan) en is iets wat niet door de gemeente te beïnvloeden is. In de toelichting op de plankostenscan is dit als volgt verwoord:</p> <p><i>In het model wordt verondersteld dat een project gestart is tussen twee en vier jaar voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Om de volledige looptijd van het project vast te stellen, telt het model zelf, twee, drie of vier jaar planvorming op bij het ingevulde aantal jaren, afhankelijk van de door het model berekende complexiteitsfactor. Als de complexiteitsfactor kleiner is dan 30%, dan wordt rekening gehouden met 2 jaar voorbereidende planvorming, is de complexiteitsfactor tussen de 30% en 70% dan wordt 3 jaar planvorming berekend en is de complexiteitsfactor</i></p>	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.



		<i>hoger dan 70% dan wordt rekening gehouden met 4 jaar planvorming.</i>	
4n.	In de plankostenscan wordt gesproken over een datum prijspeil van 1 januari 2010, in de parametertabel van 1 januari 2011.	Ook hier geldt dat de gemeente de plankostenscan heeft gevolgd en dat de aldaar gehanteerde datum prijspeil niet is te beïnvloeden. De exploitatieopzet kent een datum prijspeil van 1 januari 2011. Deze prijspeildatum is leidend in de berekening.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>5.</b>	<b>Westmaas, namens Vereniging tot exploitatie van het Recreatiepark De Schoffel</b>		
5a.	Onduidelijk waarom de eigendommen van de vereniging bestemd zijn tot "Wonen-Uit te werken -2".	De gemeente Rijswijk wil een bijdrage leveren aan de lokale en regionale opgave om nieuwe groenstedelijke woonmilieus te realiseren. Deze opgave is ruimtelijk vertaald in het Masterplan en in het voorliggende bestemmingsplan. De locaties direct gelegen tegen het Wilhelminapark zijn hiervoor in ruimtelijk opzicht uitstekende locaties.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5b.	Op circa 30% van de gronden van de vereniging is naast de bestemming 'Uit te werken wonen' tevens de aanduiding "veiligheidszone – munitie" opgenomen. Binnen deze contour is het bouwen van kwetsbare voorwerpen, zoals woningen, niet toegestaan.	Het is inderdaad niet toegestaan om zomaar binnen deze contour woningbouw te realiseren. Dit maakt het bestemmingsplan echter niet onhaalbaar. Op deze plek kunnen bij de nadere uitwerking, wanneer de contour nog steeds aanwezig zou zijn, ook andere functies (water, wegen, e.d.) worden toegekend.  Op termijn wordt er van uitgegaan dat de zone zal vervallen en ruimtelijk kan transformeren naar woningbouw.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5c.	Het voornemen om de volkstuinten te verplaatsen is strijdig met het rijksbeleid, omdat de Nota Ruimte stelt dat volkstuinten moeten worden ontzien.  De reactie van de gemeente op de inspraakreactie van indiener dat er geen sprake is van strijdigheid met het rijksbeleid omdat zij in gesprek is over de verplaatsing van de locatie, is niet afdoende. De gesprekken verlopen namelijk zeer stroef en het college kan geen geschikte alternatieven aanbieden.	De gemeente is van mening dat dit niet strijdig is met het rijksbeleid, omdat het verplaatsen van volkstuinten uit Rijswijk-Zuid naar locaties elders in Rijswijk past in dit beleid, aangezien 1) Rijswijk hiermee zorgt dat de volkstuintenfunctie behouden blijft; 2) door het aantal tuinen gelijk te houden zorgt Rijswijk ook dat er "voldoende aanbod" aan volkstuinten blijft.  Van rijkswege is positief op het ontwerpbestemmingsplan gereageerd.  De gemeente Rijswijk streeft er naar om het aantal volkstuinten in de gemeente te handhaven, zoals opgenomen in het Groenbeleidsplan/Nota volkstuinten. De volkstuinten van De Schoffel kunnen worden verplaatst en daarom is de gemeente hierover in gesprek met betrokkenen over een alternatieve locatie, die de vereniging bekend is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5d.	Provinciale Staten heeft voor het complex van "De Schoffel" bepaald dat dit valt onder "stedelijk groen buiten de contour". De plannen zijn dus in strijd met het provinciaal beleid.  In de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan geeft het college aan dat er met de provincie Zuid-	Zie beantwoording bij 2a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	Holland afspraken zijn gemaakt over groencompensatie en dat deze afspraken zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze afspraken blijken niet uit de provinciale structuurvisie of een aanpassing daarvan, de strijdigheid met het huidige provinciale beleid blijft ook in stand.		
5e.	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het door de gemeente vastgestelde groenbeleid.	Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de gemeente niet strijdig met het op 16 februari 2010 vastgestelde Groenbeleidsplan 2010-2011, zie ook beantwoording bij 5c.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5f.	Compensatie van het groen: er is geen enkele rechtszekerheid dat de groencompensatie ook daadwerkelijk zal plaatsvinden.	Zie beantwoording bij 2a. De groencompensatie is voorts opgenomen in de grondexploitatie van het bestemmingsplan zodat de vrees dat deze niet daadwerkelijk plaats zal kunnen vinden ongegrond is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5g.	Nota Volkstuinen Rijswijk dient ter onderbouwing van de plannen, maar is nooit openbaar vastgesteld en heeft geen formele status.	Het feit dat de nota door B&W is vastgesteld en niet door de raad, betekent niet dat deze geen status heeft. De raad heeft de kaders vastgesteld bij de vaststelling van het Groenbeleidsplan. De uitvoering van het beleid, in dit geval het volkstuinenbeleid is de bevoegdheid van B&W en heeft daarom wel degelijk de status van vastgesteld beleid.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5h.	In de Nota Volkstuinen zijn geen aandachtspunten en uitgangspunten genoemd voor "De Schoffel". Alternatieven, zoals handhaving ter plaatse, worden niet onderzocht en keuzes worden niet voorgelegd. Beleid zonder keuzemogelijkheden is niet mogelijk.	De gemeente is met betrokkenen in gesprek om verplaatsing te bewerkstelligen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5i.	Hoe zullen de volkstuincomplexen worden verplaatst naar andere complexen binnen de gemeente (zoals de vijf zoeklocaties aangeven)?	De gemeente is hierover inmiddels met u in gesprek. Dit onderdeel van de zienswijze richt zich niet tegen een onderdeel van het bestemmingsplan.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5j.	De plannen zijn economisch niet haalbaar aangezien er geen goede onderbouwing ter grondslag ligt.	Bij het bestemmingsplan is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie is opgebouwd uit de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de (her)inrichting van het gebied. Uit de grondexploitatie bij het bestemmingsplan blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar kan worden geacht.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5k.	In de exploitatieopzet wordt met verouderde cijfers gewerkt waardoor, in combinatie met negatieve economische ontwikkelingen, er geen sprake zal zijn van een exploitatieoverschot maar een exploitatietekort. De negatieve economische ontwikkelingen noch enig ander negatief scenario zijn verwerkt in het exploitatieplan. Het plan is onzorgvuldig voorbereid.	De functie van de exploitatieopzet en de opbrengsten daarbinnen is om het maximaal te verhalen bedrag aan kosten te bepalen als bedoeld in artikel 6.16 van de Wro. Dit saldo biedt voor het overige geen inzicht in de financiële gevolgen van de exploitatie. Indien zoals in het onderhavige geval de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, heeft dat tot gevolg dat alle kosten kunnen worden verhaald. Kostenverhaal vindt in dit stadium nog niet plaats. Hiervoor is uitwerking van het bestemmingsplan en herziening van het exploitatieplan noodzakelijk.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.

		<p>Momenteel is nog sprake van een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen en is voor de gronden met een eindbestemming nog geen concreet woningbouwprogramma opgenomen. Hier is voor gekozen om de komende jaren in te kunnen spelen op de marktomstandigheden. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en vaststelling van een verkavelingsplan zullen de normatief bepaalde grondopbrengsten nader worden geconcretiseerd op basis van het te realiseren programma. Hiertegen kunnen dan door belanghebbenden rechtsmiddelen worden aangewend. Indien, zoals indiener vreest, het positieve saldo uit het exploitatieplan dan omslaat naar een negatief saldo dan heeft dat slechts tot gevolg dat niet alle kosten kunnen worden verhaald via het exploitatieplan.</p> <p>De zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding te twifelen aan de geraamde grondopbrengsten.</p>	
5l.	In de milieueffectrapportage zijn de ecologische belangen onvoldoende onderzocht en onvoldoende meegewogen in de besluitvorming tot dusver.	De milieueffectrapportage is opgesteld om de milieueffecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in beeld te brengen. Deze rapportage heeft tot doel afgewogen ruimtelijke besluitvorming te borgen. Van specifieke te handhaven ecologische waarden is blijkens de rapportage niet gebleken.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5m.	Geurcontouren: er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan is dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Het bestemmingsplan houdt rekening met de in acht te nemen geurcontouren. Met de gehanteerde geurcontour is de provincie Zuid-Holland op basis van haar beleid akkoord. De gehanteerde normering leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Bij uitwerking van de bestemmingen zal dit verder worden geconcretiseerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5n.	De eigendommen van de vereniging en haar leden lijden hierdoor grote schade, terwijl de gemeente niet in een alternatief en schadevergoeding voorziet. De gemeente heeft hierbij de belangen van de vereniging en haar leden onvoldoende afgewogen.	<p>De gemeente is hierover met betrokkenen in gesprek over verplaatsing.</p> <p>Naar het oordeel van de Gemeente dient het belang bij de realisatie van de bestemming te prevaleren boven het belang van indiener.</p> <p>Indien u van mening bent dat er sprake is van schade, staat het u, op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Via de gemeentelijke website zijn hiertoe een planschadeformulier en de bijbehorende procedureverordening te downloaden. Eén en ander is overigens pas aan de orde nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p>	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5o.	De gesprekken met de gemeente over de verplaatsing van de vereniging verlopen zeer stroef. Met de geplande halvering van de vereniging ontnemt de	De gemeente heeft een aanbieding gedaan over verplaatsing van de volkstuinen. Het grondrecht van vereniging en vergadering wordt naar de mening van de gemeente Rijswijk door dit	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	gemeente de leden haar grondrecht op het recht van vereniging (art. 8 Grondwet, art 11 EVRM).	bestemmingsplan niet aangetast.	
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
6.			
6a.	In 2007 werd voorkeursrecht gevestigd. Een bestemmingsplan werd weer ingetrokken. Nu weer een nieuw bestemmingsplan. Dit geeft veel onrust bij de tuinbezitters.	De planvorming in de periode 2007 - 2009 heeft helaas niet geleid tot een onherroepelijk goedgekeurd bestemmingsplan. Wel is al geruime tijd bekend dat het gebied ruimtelijk zal worden getransformeerd.  De gemeente gaat er vanuit dat dit bestemmingsplan tot een onherroepelijk plan leidt, dat de basis zal vormen voor verdere ruimtelijke detaillering.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
6b.	In het bestemmingsplan is opgenomen dat o.a. De Schoffel wordt verplaatst naar andere complexen binnen de gemeente. Op de plek waar 'De Schoffel' nu gesitueerd is, kan geen woningbouw worden gerealiseerd, vanwege externe veiligheid, geur, geluidsoverlast van de spoorbaan en de ligging van riool- en gasleidingen.	Alle genoemde aspecten zijn bij de planvorming meegenomen en zorgvuldig bekeken in de milieueffectrapportage. De gemeente is van mening dat het wel degelijk mogelijk is om woningbouw op deze plek te ontwikkelen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
6c.	Graag onderbouwen waarom het plan economisch uitvoerbaar is.	zie beantwoording bij 5j.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
6d.	Het verwijderen van 'De Schoffel' is in strijd met de provinciale Structuurvisie, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en het streekplan.	Zie beantwoording bij 5a t/m 5j.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
6e.	Aangeven hoe het groen / de volkstuinten worden gecompenseerd.	Zie beantwoording bij 2a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
7.			
7a.	Noodzaak voor het verplaatsen van 'De Schoffel' aantonen.	Zie beantwoording bij 5a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
7b.	Rechtvaardiging grondontneming in de Nota Volkstuinen is ongefundeerd. Indiener vindt de opmerking dat de gemeente met de vereniging in gesprek is, volstrekt onvoldoende. De compensatie voor de verplaatsing van de volkstuinten is onvoldoende. Bestaande complexen hebben hier geen last van (verwijzing naar gelijkheidsbeginsel).	De gemeente is met de betrokken volkstuinverenigingen in gesprek over verplaatsing naar locaties elders in Rijswijk. Hiervoor is ook ruimte gereserveerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
7c.	Waarom Sion en 't Haantje in één plan? Voorstel om 't Haantje in twee fasen uit te voeren vanwege de	De gebiedsontwikkeling voor Rijswijk-Zuid zal gefaseerd plaatsvinden: eerst Sion, dan 't Haantje en vervolgens, buiten de	Geen gevolgen voor het

	barrière van het spoor en om tijd te winnen. Voorstel: 't Haantje 1 tot aan het spoor en 't Haantje 2 (m.i. met Pasgeld) vanaf het spoor naar de Lange Kleiweg.	planperiode, TNO/Pasgeld. Overigens betreft het een beleidsvrijheid om de begrenzing van het bestemmingsplan te kiezen.	bestemmingsplan.
7d.	Uitleg waarom een deel van de woningen in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd zal worden. Hier is geen sprake van een publiek belang, nog van noodzaak of urgentie.	De gemeente sluit hierbij aan op rijks- en provinciaal beleid om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren, omdat dit nadrukkelijker aansluit op de wensen van de nieuwe woonconsument. De Wet ruimtelijke voorziet overigens in de mogelijkheid om kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap te reserveren.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
7e.	Suggestie om het Wilhelminapark niet uit te breiden, maar in plaats daarvan de Schoffel te behouden.	Zie beantwoording bij 5a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
7f.	Voorstel om in plaats van oostelijk van de spoorlijn op de grond van de Schoffel, dit westelijk van de spoorlijn te doen, in het Wilhelminapark.	Zie beantwoording bij 5a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
7g.	Het plan is in strijd met het provinciale en regionale beleid. Haaglanden geeft aan groene gebieden te willen beschermen. Het gebied heeft in de PSV geen aanduiding 'transformatiegebied'.	Volkstuincomplex De Schoffel is een tamelijk geïsoleerd gebied, dat geen onderdeel uitmaakt van de recreatieve infrastructuur in de parkenzone. Voor de verstedelijking van dit en andere gebieden is met Stadsgewest Haaglanden een pakket van compenserende groenmaatregelen overeen gekomen. Voor de volkstuinfunctie zelf worden binnen de gemeente Rijswijk alternatieve mogelijkheden onderzocht en aangeboden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
7h.	Woningbouw niet mogelijk vanwege geluidscontour (spoorweggeluid is hierin niet meegenomen) en veiligheidscontour TNO. TNO is de eerste tien jaar nog niet weg.	Zie beantwoording bij 6b.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>8.</b>			
8a.	Indiener heeft vernomen dat alle woningen die niet onderheid zijn en die onder boezempeil liggen, gesloopt dienen te worden. Indiener geeft aan dat zijn huis niet onderheid is en waarschijnlijk wordt gesloopt. Het bevreemdt de indiener dat hij hierover door de gemeente niet op de hoogte is gesteld.	Het veronderstelde is niet juist. Omdat het huidige waterpeil in de Spieringswetering gehandhaafd blijft, hoeft uw woning niet gesloopt te worden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
8b.	Uit verschillende plantekeningen, inrichtingsschetsen Rijswijk-Zuid en de folder 'De wijk van eigen woonwensen' is op het perceel van indiener een vijfver ingetekend. Hieruit maakt indiener op dat zijn woning plaats zal moeten maken voor de nieuwbouwwijk. Graag hierover meer duidelijkheid.	De inrichtingsschetsen betreffen geen vastgestelde plannen, maar globale ideeën. Op dit moment kan hierover nog geen definitieve uitspraak gedaan worden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

8c.	Indiener gaat ervan uit dat alle kosten zoals slopen, herbouw, (tuin)inrichting, nutsaansluitingen en tijdelijke huurkosten etc. voor de rekening van de gemeente zijn. Indiener wenst meer duidelijkheid over deze optie.	Zie 4a, voor eventuele schade veroorzaakt door de gebiedsontwikkeling van Rijswijk-Zuid waar de gemeente aantoonbaar aansprakelijk is, is voor rekening van de gemeente Rijswijk.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
8d.	De bouw van een voorzieningencentrum tegenover de woning van indiener betreft waarschijnlijk hoogbouw welke ten koste zal gaan van het woongenot.	<p>Het voorzieningencentrum maakt wezenlijk deel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan.</p> <p>Naar het oordeel van de Gemeente dient het belang bij de realisatie van de bestemming te prevaleren boven het belang van indiener.</p> <p>Indien u van mening bent dat er sprake is van schade, staat het u, op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Via de gemeentelijke website zijn hiertoe een planschadeformulier en de bijbehorende procedureverordening te downloaden. Eén en ander is overigens pas aan de orde nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p>	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>9.</b>			
9a.	Onvoldoende motivering voor het feit dat er in het gebied sprake is van acceptabele geurhinder. Het provinciale onderzoek omtrent geurhinder in het gebied en de bestaande vergunningsrechten van DSM-Gist leiden tot de conclusie, dat (toekomstige) geurhinder de woningbouw in het plangebied in de weg staat. Er is geen eigen recent geuronderzoek van de gemeente of een overeenkomst tussen de gemeente en DSM-Gist over beperking van emissies die dit anders maken.	<p>De conclusie wordt niet gedeeld door de gemeente Rijswijk. Zowel DSM-Gist, de gemeente Delft als ook de provincie Zuid-Holland stellen zich op het standpunt dat geurhinder van DSM-Gist realisatie van het woongebied niet in de weg staat.</p> <p>De motivering heeft plaatsgevonden in de toelichting en de daarbij behorende bijlagen.</p>	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
9b.	De DPL is onvoldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied te realiseren.	Het DPL heeft met name betrekking op de te realiseren duurzaamheidsaspecten. Dit staat naast de in het plan opgenomen verplichting om te verantwoorden dat een verantwoord woon- en leefklimaat gaat ontstaan.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>10.</b>			
10a.	Onduidelijk hoe de kosten en opbrengsten van het totale plangebied en de locatie van Van Veen in het ontwerp-exploitatieplan tot stand zijn gekomen en of deze correct zijn. Verzoek om nadere onderbouwing van deze cijfers (taxatie van de inbrengwaarde en de wegingsfactoren aan de opbrengsten kant).	<p>De kosten waaraan indiener refereert, betreffen ramingen. Bij uitvoering van het plan zullen deze ramingen worden vervangen door werkelijk gemaakte kosten.</p> <p>Omdat sprake is van een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen is er sprake van een globaal exploitatieplan</p>	De reactie leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.

		<p>zodat de betreffende delen van het exploitatieplan globaal kunnen zijn.</p> <p>Voor de hoofdplanstructuur, welke gedetailleerd is bestemd, is in paragraaf 8.3.2. tot in detail inzicht verschaft in de geraamde kosten. De gemeente is daarnaast van mening dat in het exploitatieplan in paragraaf 8.2 een uitgebreide toelichting is gegeven op de gehanteerde taxatiemethode en taxatiegrondslag zodat de zienswijze kan worden onderbouwd door inbrenger.</p> <p>Voor de gronden met een eindbestemming in het bestemmingsplan is nog geen verkavelingsplan bekend zodat momenteel gewerkt is met indicatieve ramingen op basis van kengetallen en geen nadere uitsplitsing is gemaakt. Voor wat betreft de opbrengsten is aangesloten bij de methodiek als opgenomen in de gemeentelijke Nota Grondbeleid. Zodra over wordt gegaan tot uitwerking van het bestemmingsplan of vaststelling van een verkavelingsplan voor de gronden met een eindbestemming zullen onder andere de normatief bepaalde grondopbrengsten nader worden geconcretiseerd op basis van het te realiseren programma door middel van herziening van het exploitatieplan. Hiertegen kunnen dan door belanghebbenden rechtsmiddelen worden aangewend.</p> <p>Momenteel is nog sprake van een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen en is voor de gronden met een eindbestemming nog geen concreet woningbouwprogramma opgenomen.</p> <p>De wegingsfactoren zijn bepaald op basis van een voorlopig en normatief programma waarbij de opbrengstpotentie van een categorie bepalend is voor het aandeel in de kosten. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal het exploitatieplan worden herzien en nader worden gedetailleerd. Dan zullen ook (definitieve) categorieën worden benoemd en bijbehorende opbrengsten worden benoemd. Tegen een dergelijke herziening is te zijner tijd beroep mogelijk. Momenteel is op basis van de vastgestelde wegingsfactoren nog geen kostenverhaal mogelijk bij indiener, onder meer vanwege het bouwverbod in het exploitatieplan en het ontbreken van een verkavelingopzet.</p> <p>De inbrengwaarde is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur die op basis van verschillende taxatiemethoden in opdracht van de gemeente de inbrengwaarde</p>	
--	--	--	--

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
11.			
11a.	Verzoek om een gedeelte van het huidige bedrijf in te passen in het plan. Het bedrijf voorziet in een behoefte van het nieuw te ontwikkelen woongebied. Overleg met de gemeente over de precieze invulling is mogelijk.	Het bestaande bedrijf is in beginsel positief bestemd in het bestemmingsplan, maar past gedeeltelijk niet binnen de beoogde ruimtelijke hoofdopzet van het plan. Gedeeltelijke inpassing is reeds van toepassing.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
11b.	Verzoek om achtergrens van de woning en het bedrijf op te schuiven met minimaal 12 m (in overleg met de indiener), zodat de huidige opstallen niet op een onlogische en onpraktische plek moeten worden afgebroken. Verzoek het bestemmingsplan aan te passen conform de feitelijke situatie van Sionsweg 10 (er is een tekening bij de inspraakreactie gevoegd).	zie beantwoording bij 11a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
11c.	Verzoek om de overgangsregels zodanig aan te passen dat ook een gehele vernieuwing van de te handhaven opstanden mogelijk is. Op deze wijze is de indiener in de gelegenheid in overleg met de gemeente de opstanden bij vernieuwing zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de omgeving.	De redactie van het overgangsrecht is wettelijk voorgeschreven en kan om deze reden niet worden gewijzigd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
11d.	Er zijn hoge verwervingskosten gemoed indien het bedrijf volledig wordt wegbestemd. Aantonen dat de gemeente over voldoende financiële middelen beschikt om de benodigde gronden aan te kopen.	zie beantwoording bij 5j.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
11e.	Aantonen dat het plan financieel uitvoerbaar zal zijn en daarmee niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, door middel van het verstrekken van de gedetailleerde financiële onderbouwing inzake het bestemmingsplan.	zie beantwoording bij 5j.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
11f.	Onduidelijk hoe de kosten en opbrengsten van het totale plangebied en de locatie van de indiener in het ontwerp-exploitatieplan tot stand zijn gekomen en of deze correct zijn. Verzoek om nadere onderbouwing van deze cijfers (taxatie van de inbrengwaarde en de wegingsfactoren aan de opbrengstenkant).	Zie beantwoording bij 10a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
12.			
12a.	De functieaanduiding "sw-gd" is ter plaatse van de woning van de plankaart verwijderd en vervangen door de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied-1". Dit naar aanleiding van een overlegreactie van Prorail in	De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is nog niet geheel duidelijk. Garanties omtrent aankoop dan wel schadeloosstelling van de woning kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure momenteel niet worden gegeven.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan



	verband met een toekomstige uitbreiding van het spoor. Deze aanpassing leidt tot nadelige (financiële) gevolgen en de woning zal niet meer verkoopbaar zijn aan derden. Indien er wenst aanpassing van de bestemmingsplankaart naar de situatie zoals verbeeld in het voorontwerpbestemmingsplan. Indien dit niet mogelijk is, wenst indiener de garantie van Prorail en/of de gemeente dat de woning binnen 4 maanden na aanbidding aangekocht wordt door de gemeente of Prorail op basis van een volledige schadeloosstelling vergoeding conform onteigeningswet.	<p>Naar het oordeel van de Gemeente dient het belang bij de realisatie van de bestemming te prevaleren boven het belang van indiener.</p> <p>Indien u van mening bent dat er sprake is van schade, staat het u, op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Via de gemeentelijke website zijn hiertoe een planschadeformulier en de bijbehorende procedureverordening te downloaden. Eén en ander is overigens pas aan de orde nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p>	
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
13.			
13a.	Woning is gelegen in het gebied met de bestemming "Woongebied – Uit te werken". Onduidelijk welke bestemming gerealiseerd zal worden en wanneer gerealiseerd zal worden.	Binnen de bestemming is het mogelijk om een woongebied te ontwikkelen nadat dit in een uitwerkingsplan nader zal worden uitgewerkt. Er zal met de ontwikkeling gestart worden in plandeel Sion en vervolgens zal 't Haantje worden ontwikkeld. De inschatting is dat de ontwikkeling in het plangebied circa 10 jaar in beslag zal nemen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
13b.	Verzoek om de woning Kerstanjeburch 24/E uitsluitend een woningbestemming te geven. De woning is goed in te passen in het bestemmingsplan.	Op dit moment zijn er nog geen concreet uitgewerkte plannen. Het is daarom nog niet mogelijk om de woning als zodanig te bestemmen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
13c.	Er wordt schade gevreesd in de vorm van waardevermindering door aantasting van de privacy en het woongenot doordat aangrenzende gronden zijn bestemd voor bedrijventerrein.	<p>Naar het oordeel van de Gemeente dient het belang bij de realisatie van de bestemming te prevaleren boven het belang van indiener.</p> <p>Indien u van mening bent dat er sprake is van schade, staat het u, op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Via de gemeentelijke website zijn hiertoe een planschadeformulier en de bijbehorende procedureverordening te downloaden. Eén en ander is overigens pas aan de orde nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p>	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
13d.	Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast, toenemende verkeerscongestie en belemmering van de mobiliteit en uitstoot van uitlaatgassen en andere emissies etc.	Alle milieueffecten als gevolg van de planontwikkeling zijn onderzocht en beschreven, waaruit de conclusie getrokken kan worden dat sprake is van een acceptabel woonklimaat.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
13e.	Er wordt gevreesd voor verlies van vrij uitzicht en landelijk karakter en daarmee het woongenot.	Blijvend vrij uitzicht kan niet worden gegarandeerd aangezien het plan voorziet in stedelijke ontwikkeling.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
13f.	Er wordt gevreesd voor aantasting van natuurwaarden (natuur en ecologie) door verstoring en vernietiging van vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren door ingrepen in watermilieu en veranderingen op het land.	<p>Het plan voorziet in stedelijke ontwikkeling, hierdoor kunnen plaatselijk natuurwaarden (natuur en ecologie) niet gehandhaafd blijven.</p> <p>Blijkens de onderzoeken is geen sprake van bijzondere natuurwaarden die bescherming behoeven.</p>	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

13g.	Waterhuishouding: in het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opengelaten dat het waterpeil kan stijgen, wat problemen met de woning tot gevolg zal hebben en daardoor ook vermindering van de waarde zal betekenen. De kans op wateroverlast wordt groter door de toegenomen verharding, waartegen de aanvulling van de waterbergingscapaciteit onvoldoende zal helpen.	Het waterpeil wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd, hiervoor is sectorale regelgeving van toepassing. In het kader van de voorbereiding van het plan is onderzoek verricht naar de toekomstige waterhuishouding. Deze onderzoeken hebben geleid tot de verplichting om in de uit te werken bestemmingen in waterberging te voorzien (e.e.a. in overleg met het hoogheemraadschap). Hierdoor ontstaat een robuust waterhuishouding systeem.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
13h.	Legalisering van vuurwerkopslag en verkoop: dit zal ertoe leiden dat de kans op afname van deze gevaarlijke activiteit minder zal worden. Dit past niet in een woonwijk die met uitvoering van het voorliggende plan dichter bevolkt zal zijn dan in de huidige situatie.	De invloed van de inrichting op de nieuwe woningen is geborgd door een aanduiding op de verbeelding dat kwetsbare objecten, zoals woningen, niet in de buurt gebouwd mogen worden (binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk'). Bij detaillering van het plan zullen de betrokken belangen nader worden afgewogen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
13i.	Verzoek om toezegging van het college dat eventuele schade als gevolg van bouwrijp- en bouwwerkzaamheden zal worden vergoed.	zie beantwoording bij 8c	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
13j.	Graag toezegging van het college dat de overlast van de bouwrijp- en bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk zal worden beperkt/voorkomen, omdat de overlast een negatieve invloed kan hebben op het welzijn en de gezondheid van de bewoners.	Er zal sprake zijn van enige overlast. Dat kan niet worden voorkomen. Echter zal getracht worden deze zoveel mogelijk te beperken. Dit onderdeel van de zienswijze richt zich niet tegen een onderdeel van het bestemmingsplan.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>14.</b>	<b>B&amp;W van de gemeente Midden-Delfland</b>		
14a.	Zuidweg: het doortrekken van de Zuidweg via Sion naar de Beatrixlaan is geschrapt, maar dit is niet in overleg met betrokken partijen besloten. Verzoek om alsnog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een nader te bestemmen wegtracé, waarbij de definitieve bestemming pas bepaald kan worden als de regionale besluitvorming over de verkenning heeft plaatsgevonden.	De gemeente Rijswijk gaat uit van een wegverbinding van lokale aard tussen Sion en de Harnaschpolder, passend binnen de woonbestemming van het onderhavige plan. Randvoorwaarden zijn de geplande stedenbouwkundige structuur van Sion en een beperkte wegcapaciteit, afgestemd op het lokale karakter van de verbinding.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>15.</b>			
15a.	Op de situatieschets in de folder 'De wijk van eigen woonwensen' is het buurtpark De Drassige Driehoek niet ingetekend terwijl in de tekst wel is vermeld dat het buurtpark zal blijven bestaan. Indiener gaat ervan uit dat de situatieschets in dit geval niet correct is.	De situatieschets is inderdaad niet correct. De Drassige Driehoek is gelegen in op langere termijn voorziene ontwikkeling van Rijswijk-Zuid en valt buiten het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het gebied tot en met de Lange Kleiweg.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
15b.	Indiener heeft bezwaar tegen de bocht die gemaakt wordt richting de te ontwikkelen huizen bij TNO/Pasgeld. De bocht zou ervoor zorgen dat er een drukke weg vlak langs het huis komt te lopen, wat de	Deze varianten en betrokken gronden zijn niet binnen dit bestemmingsplangebied gelegen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het betrokken gebied wordt een definitieve keuze voor varianten gemaakt.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	leefsituatie negatief zal beïnvloeden. De bocht is overbodig aangezien de ontsluiting van de nieuwe wijk ook via de bestaande Lange Kleiweg kan lopen. Het terrein TNO/Pasgeld kan eventueel ook via (of langs) het bedrijventerrein richting Lange Kleiweg worden ontsloten. Daarmee wordt veel verkeersoverlast voor de bestaande bebouwing voorkomen.		
15c.	De noodzaak om de gehele ontsluitingsweg 4-strooks te maken is niet begrijpelijk/noodzakelijk aangezien dit slechts een wijkontsluitingsweg is. Daarnaast zal de 4-strooks ontsluitingsweg mogelijk sluipverkeer vanaf de A4 aantrekken met negatieve gevolgen voor de leefsituatie van de omwonenden.	Alleen de Prinses Beatrixlaan wordt uitgevoerd als een 2x2 strooks weg. De wijkontsluitingswegen worden in principe 2x1 strooks uitgevoerd. De vrees voor sluipverkeer vanaf de A4 is blijkens de verkeersmodellen ongegrond.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>16.</b>			
16a.	De gemeente beoogt om een buffer te vormen tussen de hinderbron DSM-Gist en de aanliggende woongebieden. Deze bufferzone bestaat uit een gepland bedrijventerrein met een enkelvoudige functie en een hindercategorie tot 3.2. Het bedrijf is in het bestemmingsplan niet positief bestemd. Het bestemmingsplan impliceert dat Vrij geheel of ten dele zou dienen te verdwijnen nu de bedrijfsactiviteiten van Vrij in een hogere milieucategorie vallen.	De handhaving van het volledige bedrijf past niet in de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan en in de toegelaten milieucategorie. Met het betrokken bedrijf wordt door de gemeente gesproken over verplaatsing.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
16b.	Er is geen rekening gehouden met de bedrijfsvoering en de daarmee gemoeid zijnde belangen, waaronder de belangen van de ter plaatse werkzame 60 – 80 personen. Indien er geeft aan het er mee oneens te zijn dat de belangen van indiener ondergeschikt worden gemaakt aan de op dit moment onzekere uitgiftemogelijkheid van extra woningen. Het is onduidelijk waarom de bedrijfsactiviteiten op de percelen slechts onder overgangsrecht zijn gebracht. Volgens indiener zijn er in het onderhavige geval geen goede redenen om af te wijken van het uitgangspunt dat bestaande activiteiten in beginsel positief dienen te worden bestemd. Verzoek om het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing positief te bestemmen, waarbij het bouwvlak gelijk zou moeten zijn aan de thans gebruikte percelen.	Zie beantwoording bij 16a	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
16c.	Er heeft geen kenbare afweging plaatsgevonden tussen de aanzienlijke belangen van Indiener om haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse voort te zetten en de met het bestemmingsplan gediende belangen	Zie beantwoording bij 16a	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	anderzijds. Er is niet (kenbaar) onderzocht of in elk geval een deel van de bedrijfsactiviteiten van Indiener, gelet op de aard daarvan, ter plaatse wel kan worden voortgezet. Er is ook niet onderzocht of elders op redelijke afstand voor de bedrijfsvoering van Indiener geschikte percelen voorhanden zijn.		
16d.	Het perceel van indiener valt voor een belangrijk deel binnen de aangegeven geurzone en geluidzone – industrie 2. Het gehele perceel valt binnen de aangegeven geluidzone – industrie 1. Een belangrijk deel van het perceel ligt bovendien in de beoogde bufferzone voor bedrijventerrein. Het positief bestemmen van het bestaande gebruik en bebouwing vormt geen inbreuk op de doelstellingen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	Zie beantwoording bij 16a	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
16e.	Indiener geeft aan dat op geen enkele wijze objectief vaststaat dat behoefte bestaat aan de in het bestemmingsplan voorziene woningbouw en dat deze woningbouw in elk geval niet voorziet in de behoefte die reeds gedurende de planperiode zal worden ingevuld. Indiener stelt voor om het bestemmingsplan in twee delen op te knippen, waarbij eerst Sion wordt ontwikkeld en 't Haantje op een later moment kan worden ingevuld indien de behoefte aan woningbouw daadwerkelijk is gebleken. Daarnaast geldt dat zowel vanwege geurhinder, geluid als externe veiligheid (i.v.m. DSM-Gist en BPRC) een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen niet kan worden verzekerd.	Gelet op de regionale taakstelling om ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van bedrijventerrein mogelijk te maken voor dit gebied, dat nader ruimtelijk vertaald is in de structuurvisie, het Masterplan Rijswijk Zuid en het voorliggend bestemmingsplan is voldoende zekerheid dat er in de planperiode in het plangebied een ruimtelijke transformatie zal plaatsvinden. Bovendien zullen binnen de planperiode van 10 jaar de betrokken percelen in ontwikkeling genomen worden. Weliswaar is begonnen met het deelgebied Sion, maar 't Haantje zal tevens binnen de planperiode worden gerealiseerd. De conclusie dat een verantwoord woon- en leefklimaat niet kan worden gewaarborgd, wordt niet gedeeld. Zowel DSM-Gist, de gemeente Delft en de provincie Zuid-Holland stellen zich op het standpunt dat geurhinder van DSM-Gist de realisatie van het woongebied niet in de weg staat. De motivering heeft plaatsgevonden blijkens de toelichting en de daarbij behorende bijlagen. Zie voorts 7c.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
16f.	Het staat niet of onvoldoende vast dat het bestemmingsplan (binnen de planperiode van 10 jaar) financieel uitvoerbaar is. Er zijn geen of onvoldoende middelen vrijgemaakt om de als gevolg van het plan noodzakelijke bedrijfsverplaatsing van Indiener mogelijk te maken. Hierbij bieden de opbrengsten (uitgifte woningen/kavels) in de huidige slechte woningmarkt geen garantie.	zie beantwoording bij 5j	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
16g.	In artikel 14.2 sub g is opgenomen dat de gemiddelde duurzaamheidsscore van de gezamenlijke bestemmingen in het deelgebied minimaal 7 dient te	Gelet op de milieuthema's die dit plan voorstaat en het uitgangspunt dat het bedrijf van indiener wordt verplaatst is er geen aanleiding om de duurzaamheidsscore aan te passen. Het	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	zijn. Het bestemmingsplan beperkt Indiener hiermee in de mogelijkheden om zijn bedrijfsvoering aan te passen aangezien Indiener afhankelijk is van de duurzaamheidsscore van de omringende bedrijven zonder hierop invloed uit te kunnen oefenen.	DPL wordt gehandhaafd.	
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
17.			
17a.	Indiener maakt zich ernstige zorgen over de continuïteit van zijn bedrijf, gezien de gedeeltelijke onteigening, die is ingezet.	Zie beantwoording bij 4a	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17b.	Indiener maakt zich zorgen over de financiële situatie van de gemeente Rijswijk in relatie tot de volledige schadeloosstelling waar hij recht op heeft. Als het algemeen belang vergt dat het bedrijf moet worden verplaatst zal indiener dit accepteren, maar in het bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze aandacht besteed aan de zittende bedrijven en evenmin wordt aangekondigd dat er zal worden onderhandeld op basis van een volledige schadeloosstelling.	Zie beantwoording bij 4b	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17c.	Indiener vraagt zich af of het plan financieel haalbaar is en er überhaupt wel vraag is naar nieuwe bedrijfsterreinen en woningbouwlocaties binnen de gemeente Rijswijk.	Zie beantwoording bij 4c	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17d.	Risico dat plannen niet dan wel niet binnen de bestemmingsplantermijn van 10 jaar door zullen gaan	Zie beantwoording bij 4d.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17e.	Indiener is van mening dat de gemeente gelegenheidsplanologie bedrijft door alleen haar gronden een globale eindbestemming te geven.	Zie beantwoording bij 4e	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17f.	Indiener vraagt zich af of er wel juist gehandeld is door een projectbesluit te nemen voor de voorbelasting en of er geen omgevingsvergunning aangevraagd had moeten worden.	Zie beantwoording bij 4f	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17g.	Indiener wil garanties van de gemeente dat de ontsluiting van zijn bedrijven aan twee kanten gecontinueerd wordt.	Er zal voor gezorgd dat de ontsluiting op de een of andere manier gewaarborgd is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17h.	Verzoek om openbaarmaking van het taxatierapport inbrengwaarde en de financiële gegevens die ten grondslag liggen aan de exploitatieopzet van het exploitatieplan, door deze op te nemen in het vast te stellen exploitatieplan.	Zie beantwoording bij 4g.	De reactie leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
17i.	De inbrengwaarde is te laag vastgesteld, dit blijkt uit het feit dat de exploitatieopzet een positief resultaat	Zie beantwoording bij 4h.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.

	laat zien. Dit positieve resultaat had aan de inbrengwaarde toegevoegd moeten worden.		
17j.	De motivering en onderbouwing van de inbrengwaarde is ontoereikend, zo is onduidelijk wat tot het complex wordt gerekend en is de oppervlakte van het exploitatiegebied niet genoemd.	Zie beantwoording bij 4i.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
17k.	Indiener wil inzicht in kosten van exploitatieopzet en er dient een onderverdeling gemaakt te worden van de verschillende kostenposten met daarbij de toerekenbaarheid op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.	Zie beantwoording bij 4j.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
17l.	Verzoek om in het kader van de Wet openbaarheid van Bestuur om het taxatierapport inclusief bijlagen ter beschikking te krijgen.	Zie beantwoording bij 4g.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
17m.	Het resultaat van de plankostenscan stem niet overeen met de in de exploitatieopzet opgenomen kosten.	Zie beantwoording bij 4l.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
17n.	In de plankostenscan wordt gesproken over een looptijd van 16 jaar, op pagina 7 van het ontwerpexploitatieplan staat 12 jaar. Opgemerkt wordt dat de looptijd van het bestemmingsplan 10 jaar bedraagt. Dit staat op gespannen voet met bovenstaande.	Zie beantwoording bij 4m.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
17o.	In de plankostenscan wordt gesproken over een datum prijspeil van 1 januari 2010, in de parametertabel van 1 januari 2011	Zie beantwoording bij 4n.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>18.</b>			
18a.	In het bestemmingsplan wordt gesteld dat met het Stadsbestuur afspraken zijn gemaakt over de kwalitatieve en kwantitatieve toevoegingen (compenserende maatregelen) in het plangebied en dat deze afspraken zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is onduidelijk in hoeverre deze afspraken zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is onduidelijk of ook met de provincie dergelijke afspraken zijn gemaakt.	Zie beantwoording bij 2a en 5f.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
18b.	De groencompensatie die wordt voorgesteld om dit gebied voor woningbouw te mogen bestemmen, wordt grotendeels op niet controleerbare wijze of in te vage termen gepresenteerd, is te gering van omvang en blijkt, voor zover er enig inzicht in wordt geboden, van onvoldoende kwaliteit. De compensatie zal zowel	Zie beantwoording bij 2a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	ecologisch als recreatief aan hogere eisen moeten voldoen dan wat in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld.		
18c.	Het gebied van en rond de Schoffel dat gecompenseerd zou moeten worden, is ruim 6 ha. groot. Dit moet nog vermeerderd worden met de 1,7 ha. aan groen die volgens het plan verloren gaan langs de Prinses Beatrixlaan en de spoorlijn. In totaal gaat het om ca. 8 ha. In het plan wordt gesteld dat er een 'kwantitatieve uitbreiding is' van 6,1 ha. Het is onduidelijk hoe tot dit getal is gekomen en dat dit niet de ca. 8 ha. betreft die gecompenseerd dienen te worden. De kwantitatieve compensatie is te weinig concreet en onvoldoende onderbouwd.	Zie beantwoording bij 2a en 5f.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
18d.	Het is onduidelijk hoe de kwalitatieve groencompensatie in het bestemmingsplan is gewaarborgd. Er wordt in geen enkel opzicht aannemelijk gemaakt dat er vervangend groen wordt gepresenteerd dat in kwaliteit overeenkomt met hetgeen dat verloren dreigt te gaan. Kwalitatief gezien voldoet de compensatie niet aan de te stellen eisen.	Zie beantwoording bij 2a, 2d en 5f.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
18e.	In het plan wordt op diverse plaatsen de mogelijkheid genoemd om de twee bedreigde volkstuincomplexen elders binnen de gemeente, buiten het plangebied te herplaatsen. In het plan is hier geen acceptabele en/of realistische invulling aan gegeven.	Zie beantwoording bij 2a, 2d en 5f.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>19.</b>	<b>Gedeputeerde Staten provincie Zuid-Holland</b>		
19a.	Cultuurhistorie: de tekst van artikel 20 van de regels, gecombineerd met de manier waarop in de Nota van Inspraak en Overleg wordt gereageerd op de opmerkingen van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot dit onderwerp, biedt onvoldoende zekerheid.	Het streven om de archeologische waarden te behouden worden nadrukkelijk onderschreven. Dit blijkt ook uit de opgenomen primaire bestemming. Er is geen bezwaar om in de uitwerkingsregels nadere regels te stellen ten aanzien van dit onderwerp.	De reactie leidt tot aanpassing regels.
19b.	Externe veiligheid: in het ontwerpbestemmingsplan is een groepsrisico-verantwoording opgenomen. Deze is echter nog niet volledig, omdat het bestemmingsplan deels nog moet worden uitgewerkt. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), waarop de verantwoording van het groepsrisico is gebaseerd, worden uitwerkingsplannen niet genoemd. Uit jurisprudentie is gebleken dat maatregelen ter beperking van het groepsrisico alleen kunnen voortvloeien uit een uitwerkingsplan als dit	De gewenste toevoeging in de uitwerkingsregels zal geschieden.	De reactie leidt tot aanpassing regels.

	nadrukkelijk in de uitwerkingsregels is verwoord. Om bij de uitwerkingsplannen de groepsrisico-verantwoording te kunnen vervolmaken is het noodzakelijk om in de uitwerkingsregels van de artikelen 14, 15 en 16 op te nemen dat bij de uitwerking artikel 13 van het Bevi gehanteerd wordt, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van de hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.		
19c.	Advies om bij de vaststelling van het bestemmingsplan flexibiliteit in te bouwen zodat de resultaten van een eventuele herijking van de programma's voor wonen, kantoren en bedrijven voor Rijswijk-Zuid kunnen worden verwerkt.	Het plan is zo flexibel mogelijk opgesteld, maar kan niet ten koste gaan van bepaaldheid en rechtszekerheid. Indien de herijking van de programma's gevolgen heeft voor het bestemmingsplan, zal het bestemmingsplan (deels) worden herzien.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>20.</b>	<b>N.V. Nederlandse Gasunie</b>		
20a.	Op de verbeelding is de ligging van de hoofdgastransportleiding en regionale gastransportleiding met afsluiterschema's niet geheel overeenkomstig de gegevens van de Gasunie opgenomen. Verzoek om de verbeelding aan te passen conform de aangeleverde tekening.	De ligging van de hoofdtransportleidingen zal worden gecorrigeerd op de verbeelding.	De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.
20b.	Verzoek om een differentiatie aan te brengen tussen de 40 bar en 66,2 bar/80bar gastransportleidingen voor wat betreft de belemmeringenstrook.	De breedte van de primaire bestemming voor de gastransportleidingen zal worden gecorrigeerd op de verbeelding.	De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.
20c.	Verzoek om artikel 17 zodanig aan te passen dat ook de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden: - het aanbrengen/rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen; - het permanent opslaan van goederen.	Hiertegen is geen bezwaar. De regels worden hierop aangepast.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
20d.	Verzoek om in lid 17.4.2 onder a de verwoording 'ondergeschikte betekenis' te verwijderen, zodat er geen twijfel kan bestaan voor welke werken en/of werkzaamheden de uitzonderingsbepaling wel is bedoeld.	Er is geen bezwaar om de terminologie te verwijderen.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
20e.	Algemene wijzigingsregels: in artikel 27 onder b is geregeld dat de gastransportleiding ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 3" kan komen te vervallen en dat de bestemming kan worden gewijzigd in bestemmingen zoals bedoeld in artikel 6, 10 en 15. De Gasunie wijst erop dat de	Er is geen bezwaar om dit in de regels aan te passen.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.



	gastransportleiding (W-514-10) direct levert aan een van de afnemers en daarmee niet kan komen te vervallen zonder de mogelijkheid van een verlegging. Verzoek om op te nemen dat de gastransportleiding enkel kan komen te vervallen wanneer de gastransportleiding buiten gebruik is gesteld of is verwijderd.		
20f.	De Gasunie geeft aan dat bij voorkeur de gastransportleidingen dienen te worden bestemd in openbaar gebied, dus waar geen bouwwerken mogelijk zijn. Zo kunnen onnodige belemmeringen worden voorkomen en een veilige ligging van de gastransportleidingen worden gewaarborgd. Tevens wijst de Gasunie op artikel 14 lid 2a van het Bevb. Daar staat aangegeven dat er geen nieuwe bestemmingen mogen komen boven een belemmeringsstrook die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken. Verzoek om in de uitwerkingsregels van artikel 16 "Wonen – Uit te werken – 2" op te nemen dat schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder, voor zover deze bestemming samenvalt met de dubbelbestemming "Leiding-Gas".	Er is geen bezwaar om dit in de regels aan te passen.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
20g.	In het bestemmingsplan worden diverse wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden mogelijk gemaakt. Binnen deze procedures wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en is voor de Gasunie niet controleerbaar in de ontwerpfase. Voor zover de dubbelbestemming "Leiding-Gas" hiermee samenvalt, verzoekt de Gasunie om in een vroegtijdig stadium te overleggen om zo de mogelijke knelpunten in kaart te brengen.	Dit overleg is reeds opgestart in het kader van de voorbelasting en zal worden gecontinueerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
20h.	Verzoek om in de toelichting onder "Buisleidingen" de genoemde gastransportleidingen aan te passen conform verstrekte gegevens.	Er is geen bezwaar om dit in de toelichting aan te passen.	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
20i.	In het gebied zijn twee kwantitatieve risicoberekeningen (QRA's) uitgevoerd. Vanwege het feit dat verschillende bevolkingsdata zijn gehanteerd, is er een verschil in de oriëntatiewaarde. Verzoek om zekerheid te bieden over de gehanteerde bevolkingsdata.	Er zijn inderdaad 2 QRA's uitgevoerd voor dezelfde leiding, waarvan het onderzoeksgebied gedeeltelijk overlapt. De concrete bevolkingsconcentratie is hierbij zo concreet mogelijk ingeschat en ingevoerd. Toch bestaan er verschillen in de populatie tussen beide QRA's omdat: - de ene inventarisatie minder globaal te werk is gegaan met het aanwijzen van vlakken binnen het invloedsgebied (380 meter); - er enerzijds aannames zijn gedaan en anderzijds de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen als uitgangspunt is genomen;	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		<p>- de ene inventarisatie uitgaat van gegevens uit de risicokaart en de andere niet;</p> <p>- de oppervlakte van bvo's in de ene QRA is geschat door middel van veldinventarisatie en bij de andere QRA niet.</p> <p>Er is derhalve uitgegaan van verschillende uitgangspunten om de bevolkingsconcentratie te schatten. Hoewel het duidelijker was geweest als dezelfde uitgangspunten waren gehanteerd, zijn beide invoergegevens echter juist. Deze benaderingswijzen leiden tot verschillende uitkomsten in de waarde van het groepsrisico, maar leidt niet tot een wijziging in de verantwoording van de toename van het groepsrisico en de eventueel te nemen maatregelen.</p>	
20j.	Verzoek om uit het oogpunt van een aantal ongewenste ontwikkelingen (o.a. woningbouw en infrastructuur) boven en in de directe nabijheid van de aanwezige gastransportleiding, contact op te nemen met de tracébeheerder om de verdere uitwerking en technische consequenties te bespreken.	Akkoord.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
20k.	Verzoek om bij nadere uitwerking contact op te nemen met de Gasunie indien de uit te werken plannen gevolgen hebben voor de ligging van de gastransportleidingen i.v.m. eventuele kosten.	Dit overleg is reeds opgestart in het kader van de voorbelasting en zal worden gecontinueerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>21.</b>	<b>Hoogheemraadschap van Delfland</b>		
21a.	Het hoogheemraadschap van Delfland geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan hun reactie juist is verwerkt en de genoemde thema's ruimtelijk zijn vastgelegd. Het hoogheemraadschap geeft aan met het plan in te stemmen.	Hiervan nemen wij met genoeg kennis.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>22.</b>	<b>Stibbe namens DSM-Gist</b>		
22a.	Algemeen: DSM-Gist verzoekt om te bevestigen dat het standpunt van de Provincie inzake DSM-Gist ongewijzigd is gebleven nu zij kennis heeft kunnen nemen van de verdere uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan.	<p>Uw zorgen om de bestaande en toekomstige 'milieuruimte' van DSM-Gist is zoals gezegd altijd een van de vaste uitgangspunten geweest bij de planvorming. Ook in het onderlinge overleg met de Provincie is dit altijd duidelijk geweest. Of de Provincie haar standpunt handhaaft met betrekking tot uw milieuvergunning is een vraag die u aan de Provincie moet stellen.</p> <p>In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Sion – 't Haantje" heeft de Provincie ten aanzien van de verschillende milieucontouren en de daarbij behorende planregels met zoveel woorden gesteld dat de inpassing van DSM-Gist in het plangebied op een correcte en constructieve manier heeft plaatsgevonden. Zij heeft dan ook geen opmerkingen gemaakt over de plankaart en de planregels in relatie tot DSM-Gist. Wel heeft zij opgemerkt dat er</p>	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		ten tijde van het voorontwerp nog geen QRA beschikbaar was. Deze is inmiddels – zoals bekend bij u – beschikbaar. De QRA heeft geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van het plan. Gelet op het voorgaande kunnen wij stellen dat de Provincie over de planologische inbedding van DSM-Gist geen ander of nieuw standpunt heeft ingenomen.	
22b.	Externe veiligheid: DSM-Gist verzoekt om toe te lichten waarom sprake is van een acceptabele situatie m.b.t. externe veiligheid. In dat kader ook aangeven of VRH de mening van de gemeente deelt dat ook in de nieuwe situatie sprake is van een acceptabel groepsrisico. Verzoek om aan te geven op welke wijze juridisch is gegarandeerd dat bij de uitwerking van het bestemmingsplan de in de toelichting genoemde maatregelen (bijvoorbeeld waar het betreft de situering van vluchtwegen en het voorkomen van grote concentraties personen binnen de 100% letaliteitsgrens) worden gerealiseerd.	De Veiligheidsregio heeft geadviseerd over het aspect externe veiligheid, maar bepaalt niet wanneer er sprake is van een acceptabel groepsrisico. Dit doet de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel acht geslagen op het advies van de VRH, de QRA en de diverse standpunten van andere partijen, waaronder dat van u. Aan de planregels hebben wij overigens een aantal uitwerkingsregels toegevoegd die zien op de vluchtwegen, de maatregelen in verband met het toxisch scenario en een eventuele plasbrand.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
22c.	Externe veiligheid (pag. 59 TL): er wordt gesteld dat het groepsrisico van DSM-Gist voor het beoogde woongebied ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft. DSM-Gist vraagt zich af of hier wellicht sprake is van een omissie. Uit het door Save uitgevoerde QRA blijkt namelijk dat het groepsrisico wel boven de oriëntatiewaarde ligt.	De door u constateerde omissie is terecht. Dit wordt aangepast.	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
22d.	Externe veiligheid: DSM-Gist geeft aan dat in de QRA voor de toekomstige bevolkingssituatie nog van uit is gegaan dat op de locaties Van der Lee en Mondriaan woningbouw zal plaatsvinden. Inmiddels is duidelijk dat daar geen woningbouw zal plaatsvinden. DSM-Gist vraagt zich af of dit nog iets verandert aan de uitkomst van het QRA en de afweging met betrekking tot externe veiligheid.	De QRA is opgesteld ten behoeve van het MER en het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geldt voor een planperiode van 10 jaar en daarom is de toename van het groepsrisico onderzocht voor de periode tot en met 2022. Deze ontwikkeling is meegenomen in de QRA omdat voldoende zeker is dat deze ontwikkeling binnen een termijn van 10 jaar gerealiseerd wordt. Overigens liggen beide locaties ("Van der Lee" en "Mondriaan") buiten de PR 10 <sup>-7</sup> . Alleen ontwikkelingen binnen de PR 10 <sup>-7</sup> doen het groepsrisico zichtbaar toenemen. Het al dan niet ontwikkelen van de locaties "Van de Lee" en "Mondriaan" is derhalve niet verder van invloed.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22e.	Externe veiligheid (pag. 85 TL): er wordt gesteld dat maatregelen aan de bron (bij DSM-Gist) het meest effectief zouden zijn voor een optimale veiligheidssituatie. Daarnaast is vermeld dat dergelijke maatregelen niet in het onderhavig bestemmingsplan zijn te regelen omdat dit in het kader van het milieuspoor wordt geregeld. DSM-Gist vraagt zich af of het wel nodig is om in te	Wij zullen uw opmerkingen over het niet noemen van maatregelen aan de bron verwerken in de toelichting.	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

	gaan op de maatregelen die eventueel aan de bron getroffen kunnen worden en geeft aan dat het wellicht beter is te volstaan met de constatering dat maatregelen aan de bron niet getroffen kunnen worden en daarom bekeken moet worden welke maatregelen in het plangebied zelf getroffen kunnen worden.		
22f.	Geluidscontour: in de beantwoording van de inspraakreactie van DSM-Gist dat elkaar tegensprekende mededelingen over de overschrijding van de geluidscontour zullen worden aangepast. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat uit onderzoek is gebleken dat de vergunde activiteiten passen binnen de vastgestelde geluidszone (p. 77). Volgens DSM-Gist betekent dit dat volgens de opvatting van de gemeente sprake is van een 'zeer geringe overschrijding van de berekende vergunde geluidscontour'. Het is DSM-Gist vooralsnog onduidelijk hoe de aanpassing heeft plaatsgevonden.	In het MER is terecht aangegeven dat sprake is van een 'zeer geringe overschrijding van de berekende vergunde geluidscontour'. Nadat deze overschrijding is geconstateerd heeft overleg plaatsgevonden met de akoestisch adviseur van DSM-Gist (Lichtveld, Buis en Partners B.V.) die deze berekeningen heeft uitgevoerd. De resultaten uit dat (telefonisch) overleg zijn vastgelegd in het MER waarover het volgende is beschreven: '... De zeer geringe overschrijding van de zonegrens in de vergunde situatie is het gevolg van de gedetailleerde berekeningssystematiek die in het kader van deze MER is gehanteerd. De zonecontour 50 dB(A) na sanering is indertijd op basis van een grovere berekening (grids met een grotere afstand tussen de punten) bepaald...'. Aan deze overschrijding zijn en kunnen ook geen voor DSM-Gist negatieve consequenties worden verbonden. Wij menen dat hetgeen in het MER alsook in het bestemmingsplan hieromtrent is opgenomen correct is en dat er derhalve geen aanpassing van de teksten hoeft plaats te vinden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22g.	Geurbelasting: DSM-Gist geeft aan dat in de plantoelichting op sommige plaatsen wordt uitgegaan van een grenswaarde van 7,2 als kritische grens en op andere plaatsen wordt er uitgegaan van een grens van 7,3. DSM-Gist verzoekt om opheldering omtrent het verschil in deze waarden.	Het door u geconstateerde verschil tussen 7,3 en 7,2 GE/m <sup>3</sup> betreft een kennelijke verschrijving. Voor 7,2 moet worden gelezen 7,3. Dit zal in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast in de bijlage bij de toelichting.	De reactie leidt tot aanpassing van de bijlage bij toelichting.
22h.	Verzoek om in de planregels te verduidelijken dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken – 2' de subbestemmingen 'bedrijfsgebonden kantoren' en 'productiegebonden detailhandel' niet zullen leiden tot strijd met het provinciale geurbeleid.	Voor dit aspect heeft u eerder in uw inspraakreactie aandacht gevraagd. Op basis van hetgeen in het Provinciale geurbeleid is beschreven kan op basis van diverse onderzoeken en ervaringscijfers type 2-objecten, waaronder ook kantoren en winkels vallen, een driemaal zo hoge geurbelasting toelaatbaar zijn. Omdat het hier bovendien niet zelfstandige maar bedrijfs- en productie gebonden activiteiten betreft, is het onzes inziens niet strijdig met het provinciale geurbeleid. Wij menen dan ook dat het voldoende duidelijk is dat de geurbelasting van DSM-Gist niet tot belemmeringen zal leiden. Een verwijzing naar de Provinciale geurverordening voegt in dat verband niet zo veel toe. Indien ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan dit aspect nog steeds relevant is zal de gemeente	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		het op dat moment meenemen.	
22i.	DSM-Gist geeft aan dat de gemeente bij de beantwoording van de inspraakreactie van DSM-Gist heeft aangegeven dat zij bij het vaststellen van hogere geluidswaarden ten behoeve van woningbouw zal uitgaan van de vergunde geluidssituatie van DSM-Gist. DSM-Gist wijst naar het bestuurlijk overleg met DSM-Gist, de gemeenten en de provincie van 9 december 2010 waarin juist afgesproken is dat partijen zich waar het betreft de geluidscontour zouden committeren aan de in 1997 vastgestelde MTG-contour en dus niet de vergunde contour (de MTG-contour staat ook ingetekend op de plankaart). De DSM-Gist verzoekt om overeenkomstig die afspraak de vaststelling van hogere geluidswaarden op de MTG-contour af te stemmen.	Eerder is aangegeven dat bij het vaststellen van hogere geluidswaarden ten behoeve van woningbouw wordt uitgegaan van de vergunde geluidssituatie. Omdat de MTG-contour is gebaseerd op het vergunningmodel loopt de MTG-contour vrijwel gelijk met de vergunningencontour en is er in zoverre geen sprake van een beperking van rechten voor DSM-Gist. Overigens zullen in het kader van dit plan nog geen hogere waarden met betrekking tot industrielawaai worden vastgesteld. Binnen de geluidszone zijn uitsluitend uit te werken bestemmingen geprojecteerd. In het kader van het uitwerkingsplan of uitwerkingsplannen wordt/worden indien noodzakelijk een (of meer) hogere waarde(n) voor industrielawaai vastgesteld. Sinds 31 maart 2010 hoeft dit niet meer bij het moederplan plaats te vinden, maar kan dit ook bij de uitwerking zelf. Het aandachtsgebied voor industrielawaai wordt in dat geval begrensd door de MTG-contour en niet door de vergunningencontour	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22j.	In de begrippen bij de definitie van 'geluidgevoelig object' lijkt het woordje 'gebouw' te zijn weggevalen achter 'ander geluidgevoelig'. Tevens het verzoek om toe te voegen dat ook geluidsgevoelige terreinen (zoals woonwagenterreinen) als geluidsgevoelig object worden aangemerkt.	Voor zover in de definitie van geluidsgevoelig object een woord is weggevalen wordt dit uiteraard bij vaststelling van het bestemmingsplan aangepast.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
22k.	DSM-Gist vraagt zich af wat de bron van de definitie van het begrip 'geurgevoelig object' is en hoe deze definitie zich verhoudt tot de omschrijving van geurgevoelige objecten als opgenomen in het geurhinderbeleid van de Provincie Zuid-Holland.	De definitie van geurgevoelig object is gebaseerd op definities uit andere plannen en mede op de Wet geurhinder en veehouderij. In de door u geopperde tabel uit het Provinciale geurbeleid wordt geen echte definitie gegeven van een geurgevoelig object. Onze definitie doet overigens geen afbreuk aan hetgeen in die tabel is opgenomen en leidt ook niet tot andere interpretaties.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22l.	DSM-Gist betreurt het dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 27 niet is vervallen, of dat er geen uitzondering is gemaakt ten aanzien van de contouren die horen bij de inrichting van DSM-Gist. Nogmaals het verzoek om voor DSM-Gist een uitzondering te maken ten aanzien van de contouren die bij haar inrichtingen behoren.	Wij kunnen ons voorstellen dat de bedoelde wijzigingsbevoegdheid enige onzekerheid bij u heeft opgeroepen. Dit is echter niet nodig. Zolang uw milieuvergunning ongewijzigd blijft zal van deze wijzigingsbevoegdheid ook geen gebruik gemaakt kunnen worden. Mocht het zo zijn dat bij revisie van uw milieuvergunning (thans omgevingsvergunning) vanwege het stoppen of verplaatsen van bepaalde activiteiten op het DSM-Gist-terrein, of vanwege de toepassing van het beginsel van Best Beschikbare Technieken (BBT) bij DSM-Gist de milieucontouren kunnen worden teruggedrongen of anders kunnen worden gesitueerd, dan willen wij van de planologische mogelijkheden die daardoor ontstaan gebruik kunnen maken.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22m.	In artikel 27 lid b van de planregels is gesteld dat een milieuzone verkleind of verwijderd mag worden 'mits de bedrijfsvoering niet onevenredig wordt geschaad'.	Bij de vaststelling van het plan zullen bovengenoemde voorwaarden aan wijzigingsregels worden toegevoegd. Daarnaast zult u – zoals tot op heden altijd het geval is geweest – bij de	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.

	DSM-Gist geeft aan dat hieruit niet blijkt om de bedrijfsvoering van welk bedrijf het gaat. Doordat het criterium een open norm betreft heeft de DSM-Gist weinig zekerheid. DSM-Gist verzoekt om een concreet criterium op te stellen. Voorstel: opnemen criterium dat van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik wordt gemaakt indien de bedrijfsvoering ter plaatse geheel of gedeeltelijk definitief wordt beëindigd.	eventuele toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor zover dat ziet op de contouren van DSM-Gist in een vroeg stadium worden betrokken.	
22n.	Geur: DSM-Gist is conform het provinciaal geurbeleid bevoegd tussen de hindergrens en de ernstige hindergrens een afweging te maken. In algemene zin is dit correct, behalve als sprake is van een provinciaal belang. DSM-Gist geeft aan dat het belang van DSM-Gist als een zodanig provinciaal belang is aangemerkt en verzoekt om dit in het bestemmingsplan te verduidelijken om daarover misverstanden te voorkomen.	Uw opmerking met betrekking tot het benadrukken van het optimaal benutten van de economische clusters waaronder begrepen het HMC-terrein van DSM-Gist als Provinciaal belang nemen wij over.	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
22o.	DSM-Gist vraagt zich af in hoeverre de uitkomsten van de QRA zijn betrokken in het MER, in het bijzonder voor wat betreft de beoordeling van de verschillende alternatieven.	De QRA is afgerond. Wij hebben door middel van een aanvullende memo (Addendum) het MER hierop geactualiseerd. Overigens levert de QRA geen wijzigingen op ten opzichte van de diverse alternatieven en de afweging daarvan.	De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
22p.	In de Nota van beantwoording MER wordt gesteld dat de geurhinder die uitgaat van DSM-Gist de afgelopen jaren significant is afgenomen. Er wordt gesuggereerd dat voor zover DSM-Gist nieuwe activiteiten zou willen ontwikkelen, er op voorhand geen reden is hier extra geurruimte voor te reserveren. Het is onduidelijk of met de extra geurruimte de geurruimte ten opzichte van de reeds vergunde geurruimte wordt gedoeld.	Uw opmerking over de bestaande geurruimte op basis van de vergunde situatie is juist. Indien u binnen de vergunde contour nieuwe activiteiten wilt exploiteren zonder dat hierdoor de geurhindercontour wordt overschreden hebben wij hier niets op tegen. Wij zijn in dat kader ook niet aangewezen als het bevoegd gezag. Bij opstellen van het MER alsook het bestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de vergunde contour.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22q.	Er dient een duidelijker onderscheid te worden gemaakt tussen DSM-Gist en TIC-Delft. Verzoek om DSM-Gist als volgt aan te duiden: 'DSM-Gist, zijnde een onderdeel van TIC Delft'.	Uw opmerking over dit onderscheid is duidelijk. Voor de inhoud van het MER alsook het bestemmingsplan leidt het in ieder geval niet tot wijzigingen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22r.	Verzoek om na te gaan of bij het onderzoek naar luchtkwaliteit in het MER tevens de uitstoot van DSM-Gist is betrokken.	Zoals wij eerder in de reactie op zienswijze inzake het MER hebben aangegeven brengt de systematiek van het MER met zich mee uit te gaan van de huidige (vergunde) milieumomstandigheden en van vaststaande plannen met hun effecten. De huidige uitstoot van DSM-Gist is meegenomen in het MER. Het toekomstige F4F-project kan zoals gezegd daarin nog niet worden meegenomen	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22s.	In de plantoelichting (p. 132) is een algemene wijzigingsbevoegdheid toegevoegd waarmee tijdens de looptijd van het plan grenzen tussen bestemmingen en begrenzingen van aanduidingen	In feite is dit onderdeel een nadere precisering van hetgeen onder punt i t/m k reeds aan de orde is gesteld. Wij zijn geenszins voornemens om aan de wijzigingsbevoegdheid toepassing te geven als daarbij uw milieuruimte in gevaar komt. Zonder	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	kunnen worden verschoven. DSM-Gist vraagt zich af dit de wijzigingsbevoegdheid is zoals opgenomen in artikel 27 onder a van de planregels.	aanpassing van de milieufacturen van uw bedrijf zal er geen toepassing kunnen worden gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid voor zover dit gevoelige bestemmingen mogelijk zou maken.	
22t.	Het criterium 'vanwege het belang van een juiste verwezenlijking van het plan' (Algemene wijzigingsbevoegdheid, artikel 27) is vrij ruim zodat het niet geheel duidelijk is in welke gevallen begrenzings zullen worden aangepast. DSM-Gist geeft aan dat het voor DSM-Gist in het bijzonder van belang is dat de gecreëerde bufferzone in de vorm van het bedrijventerrein dat grenst aan haar terrein, minimaal even groot blijft als thans is ingetekend en woongebieden binnen haar milieufacturen niet worden uitgebreid en verzoekt de gemeente om bevestiging.	Zie beantwoording bij 22s.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22u.	In het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage over het MER merkt de Commissie op verschillende plaatsen in dit advies op dat het MER een te optimistisch beeld schets, bijvoorbeeld ten aanzien van de leefkwaliteit in het gebied (zie pag. 2) en de gevolgen van het plan voor het milieu (zie pag. 6). DSM-Gist geeft aan dat dit echter niet is verwerkt in de plandoellichting. Op pagina 55 staat slechts dat de Commissie in de ingediende zienswijzen geen aanleiding heeft gezien de gemeente te adviseren het MER aan te passen of te corrigeren.	In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij een samenvatting van het advies van de Commissie MER opgenomen. Het advies spreekt verder voor zich en heeft ons ieder geval geen aanleiding gegeven om de regels of verbeelding in juridisch opzicht te wijzigen. De opmerking dat het MER een te optimistisch beeld zou schetsen ten aanzien van aspect leefklimaat in het gebied heeft ook niet geleid tot een negatief advies of een aanbeveling om de plannen aan te passen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22v.	Verzoek om na te gaan of de milieufacturen van DSM-Gist en de bufferzone in de vorm van het bedrijventerrein op gelijke wijze zijn ingetekend als op de plankaart die was gevoegd bij het voorontwerp en overeenkomstig de in het verleden gemaakte afspraken.	De diverse milieufacturen en bufferzone zijn correct ingetekend.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22w.	In artikel 10.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming 'Wonen – Uit te werken -2' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gemengd' toe te voegen aan de bestemming 'Verkeer – Rail'. DSM-Gist verzoekt om een bevestiging dat deze wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt zal worden om nieuwe woningbouw te bestemmen binnen de milieufacturen van DSM-Gist.	Bij dezen kunnen wij u bevestigen dat de wijzigingsbevoegdheid uiteraard niet gebruikt zal worden om woningen mogelijk te maken binnen de contouren van DSM-Gist zoals die thans zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
22x.	DSM-Gist wijst erop dat in de planregels de	Dit zal worden aangepast.	De reactie leidt tot aanpassing

	functieaanduiding 'woongebied – gemengd' wordt gebruikt terwijl deze aanduiding op de plankaart is opgenomen als 'wonen – gemengd'.		van de regels en de toelichting.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
23.			
23a.	TNO lijkt niet te gaan verhuizen. Heeft dit nog invloed op delen van het plan en het tijdsplan?	TNO zal op de korte termijn inderdaad niet verhuizen. In de komende tijd zullen er gesprekken met TNO plaats gaan vinden over de toekomst. Voor de eerste fase (tot 2020) van de planontwikkeling van Rijswijk-Zuid (en derhalve voor dit plangebied) heeft dit echter geen invloed.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
23b.	Ontsluiting: de ontsluitingsstructuren zijn indicatief. Wanneer hier meer helderheid over is willen indieners een kans krijgen om hun visie hierover te kunnen geven.	De hoofdontsluiting in het plangebied ligt vast voor de planperiode.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
23c.	Verkeer en veiligheid: een exact traject van ontsluitingswegen is niet helder ten opzichte van genoemd landelijke karakter en veilige fietsroutes. Kruising Kleiweg/Haantje, brug etc. verdient aandacht.	Bij de verdere uitwerking van het plangebied komt de detaillering aan de orde.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
23d.	Afwatering: er wordt gesproken over ophoging van het gebied. Hoogteverschillen en wateroverlast zouden het gevolg kunnen zijn, mede door nog meer verharding.	Dit aspect komt bij de uitwerking van de bestemmingen aan de orde. De toekomstige waterstructuur is beschreven in paragraaf 4.7.2 en bijlage 1 van de toelichting.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
23e.	De noodzakelijkheid en wenselijkheid van een industrieterrein met bedrijven tot categorie 3.2 in gebied 't Haantje vinden indieners bezwaarlijk, dit gezien in verband met: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mogelijke veranderingen bij DSM-Gist</li> <li>- economische redenen en leegstand op veel andere terreinen</li> <li>- weinig passend in bestaande bebouwing en daardoor wenselijk om indien er geen huizenbouw mogelijk zou zijn naar andere invulling dan industrie uit te zien</li> <li>- aan andere zijde van DSM-Gist in Delft ligt, direct grenzend aan het fabrieksterrein een zeer gewilde woonwijk. Indiener vraagt zich af waarom hier niet een vergelijkbare situatie zou kunnen ontstaan op zelfs een grotere afstand. In de huidige vorm is Haantje gewild woongebied ondanks geur- en geluidscirkel. Verzoek om dit nader te onderzoeken.</li> <li>- categorie 3.2 biedt ongewenste bedrijfstypen de ruimte.</li> </ul>	Vanuit de regionale opgave is de ruimteclaim om 15 ha. bedrijventerrein te realiseren in het plangebied ingepast. De bedrijventerreinen zijn in reeds milieu belaste gebieden gesitueerd, zodat het woonklimaat van de geprojecteerde woningen elders in het plangebied kan worden gewaarborgd. Het gaat om bedrijven tot categorie 3.2 zoals een drukkerij en een garagebedrijf met een indicatieve afstand tot woningbouw van 20 tot 50 meter. Bij de uitwerking zal door middel van zoneringsvoldoende afstand tot woningbouw in het uitwerkingsplan worden opgenomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
23f.	Verzoek om meer duidelijkheid met betrekking tot de	Het is de gemeente Rijswijk bekend dat de gemeente Delft	Geen gevolgen voor het



	stedelijke ontwikkeling in aangrenzende gebieden zoals ex Calvé-terrein.	hiervoor een nieuw bestemmingsplan in procedure heeft gebracht, waarin de locatie (wederom) wordt bestemd als bedrijventerrein.	bestemmingsplan.
23g.	Verzoek om met grote zorg om te gaan met karakteristieke panden. De genoemde panden zijn niet de enige panden die beeldbepalend zijn, dus die lijst zou moeten worden aangevuld.	Rijks- en gemeentelijke monumenten die zich in het plangebied bevinden zullen worden gehandhaafd en ingepast. Voor overige panden zal per situatie een afweging gemaakt worden waarbij ook het aspect "beeldbepalendheid" een rol zal spelen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
23h.	Verzoek om aspecten die het gehele milieu compartiment raken in een latere fase te benoemen.	Voor deze ruimtelijke ontwikkeling moet bij vaststelling van het plan reeds duidelijk zijn dat er geen overwegende milieubelemmeringen zijn.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
23i.	Verzoek om opheldering van de volkstuinsituering in het gebied.	Met de volkstuinverenigingen vindt overleg plaats over de wijze waarop verhuizing van de volkstuincomplexen De Schoffel en Tot ons genoegzaam naar een nieuwe plek binnen de gemeente Rijswijk vorm kan krijgen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
24.	<b>Bedrijvenschap Harnaschpolder</b>		
24a.	Zuidweg: Begin 2008 is er overleg geweest over het voorontwerp bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I. De conclusie van dat overleg was dat een aansluiting op de Harnaschknoop via de nieuw aan te leggen Zuidweg voor het bedrijvenschap Harnaschpolder van groot belang is. De weg zou een verbinding vormen tussen de Sionsdreef en de Prinses Beatrixlaan. Er werd door de gemeente ingestemd om de Zuidweg expliciet op de verbeelding te vermelden en de weg positief te bestemmen. In het uitwerkingsplan Harnaschpolder Noord fase 2 en partiële herziening Harnaschpolder Noord fase 1 is de Sionsdreef geprojecteerd als ontsluitingsweg. Dit plan is op 14 juli 2009 vastgesteld door de gemeente Midden-Delfland en op 22 september 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. In het voorontwerp bestemmingsplan Sion - 't Haantje wordt afgezien van de aanleg van een verbinding tussen de Sionsdreef en de Prinses Beatrixlaan. Ontsluiting van de Harnaschpolder via de gemeente Rijswijk zal hierdoor niet afdoende verzekerd zijn.	Zie beantwoording bij 14a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
24b.	Zuidweg: Er is geen overleg geweest met het bedrijvenschap of de gemeente Midden-Delfland.	Zie beantwoording bij 14a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
24c.	Zuidweg: Het wegprofiel van de Sionsdreef past niet bij de functie die de weg krijgt in het voorontwerp bestemmingsplan Sion 't Haantje. De verbeelding in combinatie met de regels garanderen niet dat een weg	Zie beantwoording bij 14a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	wordt aangelegd zoals in het ambtelijk overleg is besproken. Een gebiedsontsluitingsweg zal als zodanig moeten worden bestemd door de bestemming Verkeer – 2 en dat is niet gebeurd. Uit de verbeelding blijkt dat een gebiedsontsluitingsweg tussen het gebied Harnaschpolder Noord-fase 2 en Sion - 't Haantje niet wordt voorzien. Verzoek om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.		
24d.	Door de ambtelijke rapportage zo uit te leggen als de gemeente Rijswijk thans in het ontwerpbestemmingsplan heeft gedaan, wordt geen recht gedaan aan de tussen de verschillende gemeenten gemaakte afspraken en bovendien is dit ook niet in lijn met de in het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 voorgestelde Zuidweg.	Zie beantwoording bij 14a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>25.</b>	<b>Kamer van Koophandel</b>		
25a.	Conform de in het RSP vastgelegde afspraken zal in dit gebied 15 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein moeten worden gerealiseerd, wat dan neerkomt op ca. 20 ha bruto terrein. Deze 20 ha. wordt over twee locaties verdeeld, namelijk een strook van 4,4 ha. bruto aan de noordzijde van het deelgebied Sion en 15,6 ha. bruto in het deelgebied 't Haantje. Het is onduidelijk of hiervan ca. 5 ha. bestemd is voor reeds in het gebied gevestigde bedrijven.	In het bestemmingsplan Sion - 't Haantje is 20 ha. bruto bedrijventerrein opgenomen. Een deel van de bedrijven binnen Sion - 't Haantje zal moeten worden verplaatst. Het gaat hierbij om circa 4 ha. Het merendeel van deze bedrijven heeft geen bedrijvenbestemming, waarbinnen een gezonde exploitatie en groei mogelijk is. Het beleid is deze bedrijven als eerste onder te brengen in het noordelijk deel van Sion. Of dat nu in Rijswijk-Zuid is of ergens anders in Rijswijk of in de regio, maakt geen verschil en kan een aantrekkende werking hebben voor andere vergelijkbare bedrijven naar dit gebied. In het gebied 't Haantje is ca. 17 ha. bruto terrein opgenomen. Dat zit in een latere fase van planrealisatie (na 2015). Er zal dan ook nog een nadere uitwerking van de bedrijventerreinbestemmingen plaatsvinden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
25b.	Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein Uit te werken' ten zuiden van de A4 ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – woon-werkkavels' worden woon-werkkavels beoogd. Deze functie is in strijd met het bepaalde in artikel 8 lid 2 en 3 van de in juli 2010 vastgestelde provinciale Verordening Ruimte. Gezien de beperkende invloed van de functie Wonen op de bedrijfsvoering van de bedrijven past deze functie ook niet bij de in Haaglanden verband gemaakte afspraak dat hier een werkterrein voor bedrijven in de hogere milieucategorieën (t/m milieucategorie 3.2) wordt gerealiseerd. Kvk gaat	Bij de uitwerking zal de situering van de functies op elkaar worden afgestemd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	ervan uit dat de nieuw te bouwen woningen zodanig worden gesitueerd dat zij geen beperkingen met zich brengen voor de toelaatbaarheid van nieuwe en/of bestaande bedrijven op het bedrijventerrein.		
25c.	Verzoek om internetwinkels rechtstreeks toelaatbaar te maken, mits zij voldoen aan het bepaalde in artikel 12.4 sub a van de Regels.	Internetwinkels zijn onder voorwaarden reeds in het plan toegelaten. Niet toegestaan is opslag en uitlevering van goederen omdat dit als detailhandel wordt aangemerkt.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
25d.	Verzoek om percentages/metrages in de Regels op te nemen ten aanzien van de bedrijfsgebonden kantoren (voor een werkterrein ligt dit percentage volgens STEC op 10%, max 30%) en de productiegebonden detailhandel (cf. vigerende regionale detailhandelsbeleid max. enkele tientallen m2).	Op dit moment betreft het nog nader uit te werken bestemmingen. Het uitgangspunt is dat kantoren en detailhandel is toegestaan die ondergeschikt zijn aan de bedrijfsfunctie. De regels zijn daar dus zeker terughoudend in en zullen bij de uitwerking van de bestemming zo nodig worden gespecificeerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
25e.	KvK vraagt zich af in hoeverre de wens van het college om bedrijven met een 'groene' uitstraling op dit terrein onder te brengen strookt met de afspraak dat het terrein de typering 'werkterrein' krijgt; een terrein bedoeld voor bedrijven in de wat hogere milieucategorieën met een eenvoudige uitstraling.	Het is uitdrukkelijk de ambitie dat Rijswijk-Zuid een duurzaam stadsdeel wordt. Dat geldt voor woningen, voorzieningen en bedrijven. Hoe dit beleid daadwerkelijk vorm gaat krijgen is ter uitwerking. Het is een werkterrein voor bedrijven tot categorie 3.2. Overigens is in de regels niet opgenomen dat er verplicht een groen dak moet worden gerealiseerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
25f.	In het plan wordt rekening gehouden met 3.750 m <sup>2</sup> – 6.250 m <sup>2</sup> b.v.o. aan detailhandelsvoorzieningen. KvK acht een dergelijke metrage te fors en stelt voor om vanuit ruimtelijk oogpunt (leefbaarheid en het voorkomen van leegstand) een supermarktcentrum van maximaal 2.375 m <sup>2</sup> (gericht op dagelijks aanbod) wenselijk.	Blijkens een door het Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf, uitgevoerd Distributieplanologisch onderzoek, concept, d.d. 5 april 2011, zie toelichting op blz. 29 en volgende, leiden deze voorzieningen niet tot een ontvracting van de detailhandelsstructuur en zijn derhalve verantwoord. Het opnemen van gegevens m.b.t. volumes leidt tot toekomstig minder goed functioneren van het detailhandelsvoorzieningencentrum.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
26.			
26a.	Indiener wil op eigen grond een nieuwe woning realiseren in de huidige lintbebouwing. Indiener is van mening dat hij niet in het exploitatieplan hoeft mee te delen. Ten behoeve van de realisatie van de woning zijn voor de gemeente geen extra kosten gemoeid. De ontsluiting en alle voorzieningen zijn reeds op het perceel aanwezig. Verzoek om de onderdelen van het exploitatieplan niet van toepassing te verklaren voor burgereigendommen die reeds in de lintbebouwing aanwezig zijn.	Het systeem van de Wet ruimtelijke ordening laat een dergelijke uitzondering niet toe. Allereerst dient op basis van de Wro gezien te worden of sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro. In onderhavig geval is daar sprake van nu met het in procedure gebrachte bestemmingsplan voorzien is in de bouw van een woning waar dat ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Rijswijk-Zuid I niet mogelijk was. Dit brengt met zich mee dat het perceel van indiener in het exploitatieplan moet worden opgenomen.  Nu sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro dient een exploitatiebijdrage te worden voldaan op het moment dat tot de bouw van de woning wordt overgegaan. Deze exploitatiebijdrage dient om (een deel) van alle verhaalbare kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het plan te dekken. De	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.

		<p>exploitatiebijdrage bestaat ook uit kosten die buiten de kavel van indiener worden gemaakt. Dit wordt veroorzaakt door het systeem van de Wro waaraan de gemeente is gehouden.</p> <p>Overigens is op grond van het voorliggende exploitatieplan van kostenverhaal bij indiener nog geen sprake. Eerst zal het bestemmingsplan moeten worden uitgewerkt en zal het exploitatieplan moeten worden herzien. Bij de herziening zal nader inzicht worden verschaft in de te verhalen kosten en (wijze van) het bepalen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar. Momenteel is dat nog niet mogelijk omdat onder meer nog geen verkavelingsplan voor handen is. Tegen deze herziening van het exploitatieplan staan te zijner tijd rechtsmiddelen open.</p>	
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
27.			
27a.	Volgens het plan zal er een rondweg worden gelegd op de locatie waar nu de woningen staan. Verzoek om bestemmingsplan aan te passen of de bewoners een alternatief aan te bieden.	Dit verzoek past niet in de voorgestane stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan. Gemeente is reeds met bewoners in gesprek over een alternatieve locatie.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
27b.	Indiener maakt bezwaar tegen het exploitatieplan. Voor de raming van inbrengwaarden is slechts één bedrag genoemd (130 miljoen euro) zonder onderbouwing daarvan. Ook in de toelichting (8.2) is geen goede onderbouwing gegeven op de wijze waarop dit bedrag tot stand is gekomen. Hierdoor is het voor indiener onduidelijk of voldoende is gereserveerd voor de verwerving van zijn woning.	<p>In de zienswijze van indiener komen de zorgen over zijn financiële positie bij verkoop van zijn gronden aan de orde.</p> <p>De inbrengwaarde in het exploitatieplan betreft een raming waaraan de gemeente en indiener in het kader van de minnelijke verwerving niet zijn gebonden. Zie ook de gemeentelijke reactie bij 4g. Omdat sprake is van een globaal exploitatieplan is ook sprake van een globale geveltaxatie waarbij overigens volledige schadeloosstelling het uitgangspunt vormt.</p> <p>De gemeente zal in het kader van de minnelijke verwerving op basis van gesprekken met indiener de relevante aspecten die van invloed zijn op de hoogte van de volledige schadeloosstelling inventariseren en op basis daarvan een (gedetailleerd) taxatierapport opstellen voor het perceel van indiener en dit rapport betrekken in de onderhandelingen. Dit verwervingstraject staat los van het exploitatieplan en kan tot gevolg hebben dat afgeweken wordt van het bedrag dat in de exploitatieopzet voor de verwerving is meegenomen.</p> <p>Het taxatierapport inbrengwaarde zal als bijlage bij het exploitatieplan worden opgenomen. Zie ook 4a.</p>	De reactie leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
28.			

28a.	Onduidelijk hoe de kosten en opbrengsten tot stand zijn gekomen en of deze correct zijn. Verzoek om nadere onderbouwing van de genoemde cijfers, de taxatie van de inbrengwaarde en de wegingsfactoren aan de opbrengsten kant.	Zie beantwoording bij 10a.	Geen gevolgen voor het exploitatieplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
<b>29.</b>	<b>Stadsgewest Haaglanden</b>		
29a.	Voor de afgesproken kwalitatieve compensatiemaatregelen van in het RSP als regionaal aangeduid groen en in dit bestemmingsplan als zodanig wegbestemd, verwacht het Stadsgewest Haaglanden dat binnen korte termijn een definitieve overeenkomst wordt gesloten, waarin alle compensatiemaatregelen worden beschreven.	De gemeente Rijswijk bevestigt dat binnenkort een definitieve overeenkomst wordt afgesloten.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
29b.	Verzoek om de definitieve afspraken over de uitwerking van het bestemmingsplan ten aanzien van de verkeersverbinding tussen de Harnaschpolder en Beatrixlaan en de inpassing van de spoorverdubbeling via Uitwerkingsplannen vast te leggen, nadat voorafgaand het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden is gehoord. Verzoek om deze hoorplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de Uitwerkingsregels op te nemen.	Er is geen bezwaar om in de planregels op te nemen dat voorafgaand aan de uitwerking op deze onderdelen van het bestemmingsplan het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden wordt gehoord.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
29c.	U wilt voor de voorziene nieuwbouw in een groenstedelijk woonmilieu in dit plangebied een ander percentage sociale woningbouw hanteren dan de dertig procent sociaal die regionaal is afgesproken. Wij wijzen u erop dat u dan conform regionale afspraken dit elders bij nieuwbouw in uw gemeente zal moeten compenseren. In de toelichting bij dit plan zal deze compensatie verduidelijkt moeten worden.	De afspraken over de sociale woningbouw in Haaglanden gelden tot en met 2014. De ontwikkeling van Rijswijk Zuid vindt plaats vanaf 2013 en dus grotendeels na 2014. Het voornemen van de gemeente Rijswijk is om ten minste 10% sociale huurwoningen te realiseren en een groot deel in de 'bereikbare' koopsector. Omdat de toekomstige woningbehoefte en -programming onzeker is, en de uitvoering van het bestemmingsplan hierop flexibel moet kunnen inspelen, is er geen bezwaar tegen om deze flexibiliteit in de planregels op te nemen. De planregels zullen worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid om het percentage sociale woningbouw af te kunnen stemmen op het woningbouwbeleid. Een zeer groot deel van het woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd in de sector 'bereikbaar', wat de gemeente Rijswijk ook van sociaal belang acht, temeer omdat het percentage scheefwoners in Rijswijk e.o. aan de relatief hoge kant is. Met het beleid wordt beoogd doorstroming op gang te brengen, waarmee juist de binnenstedelijke sociale woningvoorraad beschikbaar komt voor de inkomens die daarvoor in aanmerking komen. Na overleg met het Stadsgewest Haaglanden wordt het volgende	De reactie leidt tot aanpassing van de regels en de toelichting.

		in paragraaf 1.5 van de toelichting toegevoegd: "Indien het aandeel sociaal in de daadwerkelijke invulling in dit plan te laag uitkomt om het regionaal afgesproken percentage sociaal te realiseren, zal dit aandeel compenserend worden ingevuld op andere nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten in de gemeente. Met de wijzigingsbevoegdheid, die op verzoek van het Stadsgewest Haaglanden aan artikel 27, onderdeel g is toegevoegd, kan tevens worden ingespeeld op de herijking van de regionale Woonvisie en het Regionaal Structuurplan."	
29d.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 4.700 m <sup>2</sup> b.v.o. voor de detailhandel met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van 900 m <sup>2</sup> b.v.o., indien in het voorzieningencentrum aan de Beatrixlaan de detailhandel wordt opgeheven. Verzoek om het aandeel commerciële voorzieningen apart aan te geven in de regels bij artikel 16.1.3 onder a.	In de planregels is onderscheid gemaakt in planologisch relevante functies. Het is niet noodzakelijk en evenmin doelmatig om verder of ander onderscheid aan te brengen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
29e.	Stadsgewest Haaglanden geeft aan dat in de Werkgroep Detailhandel en Leisure van 28 april en 25 mei 2011 op basis van de Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden negatief geadviseerd is over de 4.700 m <sup>2</sup> detailhandel. Op kleine afstand is reeds veel aanbod van 'food' en 'non-food' aanwezig. Het voorzieningenniveau is met een kleinere uitbreiding op peil. De kans is groot dat de door Rijswijk gewenste grootte zal leiden tot een niet goed functionerend geheel. Verzoek om de afspraken die gemaakt zijn in het BO EZ van 15 juni te verwerken bij de vaststelling van de regels. In het BO EZ van 15 juni is geadviseerd om in het plangebied geen wijkwinkelcentrum te ontwikkelen, maar een klein buurtcentrum van maximaal 1.900 m <sup>2</sup> w.v.o. (2.375 m <sup>2</sup> b.v.o.), waarvan maximaal 1.500 m <sup>2</sup> w.v.o. aan dagelijks aanbod en 400 m <sup>2</sup> w.v.o. aan niet-dagelijkse aanbod.	Zie beantwoording bij 25 f. Na overleg met het Stadsgewest wordt de toelichting op pagina 31 als volgt aangevuld: "Het Stadsgewest Haaglanden adviseert om een lager aantal m <sup>2</sup> b.v.o. dan uit het DPO komt, als basis in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit om overbewinkeling in de wijk en in de omgeving te voorkomen. Volgend het regionale advies wordt in de regels voor detailhandel een minimum van 2400 m <sup>2</sup> b.v.o. opgenomen, met een wijzigingsbevoegdheid om de omvang op kunnen te trekken naar 4700 m <sup>2</sup> , conform het DPO." Artikel 16 van de planregels wordt als gevolg hiervan gewijzigd.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels en de toelichting.
<b>#</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>30.</b>	<b>Contactgroep Rijswijk-Zuid</b>		
30a.	Het programma voor de woningbouw en de bedrijven lijkt gebaseerd op groeiverwachtingen van voor de crisis. De verwachte vraag naar bedrijventerreinen is niet realistisch.	Er is in de regio Haaglanden een bijgestelde behoefte aan (nieuwe) woningen. Aangezien er in de regio in de afgelopen periode veel woningbouwprojecten zijn stil gelegd, kan Rijswijk-Zuid juist voldoen aan de nog steeds aanwezige behoefte. De behoefteverwachting aan bedrijventerreinen behelst in eerste aanleg een ruimtelijke reservering. De regionale behoefte wordt regionaal regelmatig getoetst. Indien de herijking van de programma's gevolgen heeft voor het bestemmingsplan, zal het	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		bestemmingsplan (deels) worden herzien.	
30b.	Het bestemmen van de bedrijvenstrook langs het Haantje om daarmee de stankzone van DSM-Gist te vullen is erg defensief. Voorstel om DSM-Gist te verleiden / dwingen om de stankcirkels binnen het bedrijf te houden.	Met DSM-Gist, de gemeente Delft en de provincie is de afgelopen 2 jaar intensief overleg geweest over de wijze waarop met deze complexe problematiek omgegaan zou moeten worden. Dit heeft geleid tot een evenwichtige oplossing waarbij de belangen van de verschillende partijen zo optimaal mogelijk zijn meegenomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
30c.	In het milieueffect rapport staan terecht hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. De schets bij het Masterplan geeft nog niet de indruk dat de stedenbouwkundige consequenties van een dergelijk hoog ambitieniveau voldoende gerealiseerd worden.	In overleg met het Stadsgebied Haaglanden en de provincie is nagegaan of en hoe duurzaamheidsdoelstellingen in het bestemmingsplan kunnen worden geborgd. Het resultaat is in de toelichting in aparte tabel weergegeven en enkele planregels zijn daarop aangepast en aangevuld. De toepassing van de methode Duurzaamheidsprofiel op Locatie (DPL) maakt thans onderdeel uit van de uitwerkingsregels.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
30d.	In de stukken wordt ervan uitgegaan dat TNO aan de Lange Kleiweg gaat verhuizen. De verhuizing van TNO lijkt voorlopig van de baan. Onduidelijk welke gevolge dat heeft voor de planvorming.	Op dit moment lijkt het dat TNO de komende 10 jaar nog op de huidige locatie zal blijven zitten. In de planvorming wordt met de onduidelijkheid die er bestaat over de periode hierna in die zin rekening gehouden dat het voorzieningenniveau van het wijkcentrum vooralsnog wordt afgestemd op een lager aantal inwoners in Rijswijk-Zuid dan met woningbouw op de locatie TNO.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
30e.	Er is sprake van ophogingen op de plaats van de bedrijvenstrook langs 't Haantje, niet duidelijk welke gevolgen dat heeft voor de afwatering rond de bestaande woningen aan 't Haantje.	Het bedrijventerrein zal worden opgehoogd. Om wateroverlast te voorkomen zal een (kwel)sloot tussen de bebouwing langs 't Haantje en het bedrijventerrein worden gerealiseerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
30f.	Onduidelijkheid over de ontsluiting voor gemotoriseerd en ongemotoriseerd verkeer rond de spoorwegovergang op 't Haantje en de gevolgen daarvan, bijvoorbeeld ten aanzien van geluidhinder en veiligheid in de verschillende stadia van de planuitvoering.	Op termijn zal de huidige spoorwegovergang komen te vervallen en in noordelijke richting worden verplaatst. En komen te liggen daar waar de nieuwe ontsluitingsweg is gesitueerd. Via een nieuwe weg zal 't Haantje hierop worden aangesloten.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
30g.	In het MER ontbreekt het mogelijk verontreinigde percolatiewater uit de voormalige vuilstort aan de Lange Kleiweg.	Uit onderzoek van de provincie blijkt dat er geen sprake is van verontreinigd water uit de voormalige vuilstort.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
30h.	De onttrekking van koelwater uit de pleistocene lagen door DSM-Gist met de gevolgen voor inzinkingen en zakkingen bij continuering en de vochtproblemen bij stopzetting worden niet behandeld in het MER.	Dit is in het MER niet meegenomen omdat het geen milieueffect betreft dat een gevolg is van de gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
30i.	Onduidelijk of voldoende rekening wordt gehouden met de historische waarde van het Siongebied, waaronder de verkaveling en de waterstructuur.	In het bestemmingsplan zijn de historische structuren (waterlopen en kloosterterrein) vastgelegd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit aspect ook worden meegenomen.	De reactie leidt tot aanpassing van de regels.
30j.	De positie van de verschillende onderdelen en voorzieningen die Rijswijk Zuid bijzonder maken is niet gewaarborgd. De verhuizing van de flattuinvereniging 'De Volle Grond' naar een ander gebied is een minder gewenste optie aangezien men al meer dan 30 jaar	In het bestemmingsplan is de flattuinvereniging De Volle Grond gewaarborgd middels de aanduiding volkstuinten(vt) in de bestemming "Groen".	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	tuiniert hetgeen positieve gevolgen heeft voor de bodem ter plaatse.		
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
31.			
31a.	Indiener maakt zich zorgen over de toename van het verkeersvolume van de Lange Kleiweg. Indiener verzoekt om het desbetreffende deel van de lange Kleiweg uitsluitend open te stellen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer.	Een gedeelte van de Lange Kleiweg maakt deel uit van de toekomstige hoofdplanstructuur. In het verkeersmodel is aan deze weg een belangrijke ontsluitingsfunctie voor auto's toebedacht, zie onder meer toelichting bladzijde 23. Het al dan niet afsluiten van een wegvak is niet een onderwerp dat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
31b.	Het bedrijventerrein aan de zuidzijde van 't Haantje is zodanig ingepland dat de bestaande woningen aan 't Haantje en de Lange Kleiweg ingeklemd komen te liggen tussen het terrein van DSM-Gist in Delft en het beoogde bedrijventerrein en hierdoor aansluiting missen bij de toekomstige woongebieden en de aldaar beoogde voorzieningen. Als een belangrijke reden voor deze planning wordt aangevoerd dat vanwege de geurcontour van DSM-Gist woningbouw in het gebied zuidzijde van 't Haantje niet mogelijk is. Indiener geeft aan dat vanuit de dagelijkse praktijk blijkt dat er van geurhinder door DSM-Gist sinds enige jaren geen sprake is doordat DSM-Gist met succes maatregelen heeft genomen om geurhinder te bestrijden. Indiener verzoekt de gemeente om nog eens te kijken naar de ruimtelijke planning van het bedrijventerrein zuidzijde 't Haantje in relatie tot de reeds aanwezige woningen.	Zie beantwoording bij 2c en 23e.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
31c.	Indiener verzoekt om zorgvuldig om te gaan met het volgplannen van het plangebied. Indiener is blij met de gefaseerde aanpak van de ontwikkeling. Indiener stelt voor om herbesteding en herinrichting van bestaande gebieden in de omgeving, zoals de grote leegstand in het bedrijventerrein Plaspoelpolder, te betrekken bij de ontwikkeling van onderhavig gebied.	Wij delen de zorg van indiener van de zienswijze. Bij de uitwerking en uitvoering van de plannen zal zorgvuldige inpassing van bedrijven plaatsvinden ten opzichte van de bestaande woningen. Bij de gronduitgifte zal ook bezien worden of niet elders op bedrijventerreinen binnen de gemeente Rijswijk goede vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.