

Begeleidingsformulier raadsvoorstel

Rijswijk



forum
datum 27 september 2011
agendapunt
registratienummer 11.067857
collegebesluit d.d. 27 september 2011
portefeuillehouder R. van Hemert - Economie, Stadsontw., Wonen
W. Mateman - Financiën en Grondzaken
redacteur Jeroen de Oude
afdeling Programmabureau Rijswijk Zuid
doorkiesnummer 1110

ONDERWERP

vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan "Sion-'t Haantje" (27-09-11)

AGENDERING

Voorstel aan de Raad

SAMENVATTING

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "Sion – 't Haantje" hebben met ingang van vrijdag 6 mei 2011 tot en met donderdag 16 juni 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 31 zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een aantal ambtshalve wijzigingen die vanuit voortschrijdend inzicht en nacontrole van het plan dient te worden doorgevoerd.

AANLEIDING

Op 3 november 2009 heeft de raad het masterplan Rijswijk-Zuid vastgesteld, met als doel de locatie te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige woon-, werk - en recreatielocatie. Het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan is de volgende stap naar realisatie van deze ambitie.

FINANCIËLE

CONSEQUENTIES	Financiële consequenties	Nee, er is sprake van een kostendenkende planexploitatie
	Boekingsnummer	6.831.00.00
	Conform programmabegroting	Ja,
	Begrotingswijziging	Nee,

COMMUNICATIE

De vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan dient, ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, gepubliceerd te worden in Rijswijk Regelrecht en in de Staatscourant. Degenen die een zienswijze hebben ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingplan, zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld over de vaststelling van het bestemmingsplan en zullen worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

BIJLAGE(N)

- 1) ontwerpbestemmingsplan Sion -'t Haantje
- 2) ontwerpexploitatieplan Sion 't Haantje
- 3) nota zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan Sion - 't Haantje
- 4) taxatierapport betreffende de inbrengwaarden in het kader van afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de wet ruimtelijke ordening inzake exploitatiegebied "Sion – 't Haantje" te Rijswijk-Zuid dd. April 2011

TER INZAGE



- 1) Milieueffectrapport gebiedsontwikkeling Rijswijk-Zuid deel A, B en C
- 2) Lijst indieners zienswijze

VERVOLG

ACTIES / - Ingevolge artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Degene die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht (alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij of zij niet tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht) kan gedurende de genoemde termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

TRAJECT

TOELICHTING

Op 3 november 2009 heeft de raad het masterplan Rijswijk-Zuid vastgesteld, met als doel de locatie te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige woon-, werk - en recreatielocatie. Het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan is de volgende stap naar realisatie van deze ambitie. Voor het overige wordt verwezen naar de bijgevoegde stukken.

AFHANDELING

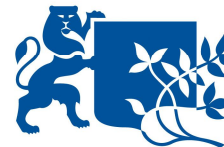
datum besluit B&W 27 september 2011

raadsverg. d.d.

agendapunt nr.

onderwerp vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan "Sion-'t Haantje" (27-09-11)

programma



Aan de Raad,

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan "Sion – 't Haantje".

1. Aanleiding

Op 3 november 2009 heeft de raad het masterplan Rijswijk-Zuid vastgesteld, met als doel de locatie te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige woon-, werk - en recreatielocatie. Het vaststellen van het bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende grondexploitatie en het exploitatieplan is de volgende stap naar realisatie van deze ambitie

2. Inspraak en wettelijk vooroverleg over bestemmingsplan

Conform de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan Sion –'t Haantje met ingang van 24 december 2010 tot en met 3 februari 2011 voor een ieder ter inzage gelegd, waarop men een inspraakreactie kon indienen. In die periode zijn op 12 en 13 januari 2011 informatieavonden georganiseerd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld vragen te stellen over het plan aan de gemeente. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 26 inspraakreacties ontvangen. Ook hebben 14 overleginstanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan, waaronder de VROM-inspectie, de Provincie Zuid-Holland, stadsgewest Haaglanden en het Hoogheemraadschap van Delfland. In de Nota van Inspraak en Overleg zijn de inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders formeel beantwoord. Daartoe zijn deze kort samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is tevens aangegeven of naar aanleiding van de reactie wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van de inspraakreacties is een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie en het stadsgewest is er een convenant opgesteld met als onderwerp de noodzakelijke groencompensatie (zie pagina 17 t/m 21 van de toelichting bij bijbestemmingsplan) aangezien de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid deels in de regionale groenstructuur (locatie De Schoffel) zal plaats vinden. De inhoud van het convenant was reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Op dit specifieke punt hebben de provincie en het stadsgewest dan ook geen zienswijze meer ingediend. Het bestemmingsplan voldoet daarmee ook op dit punt aan het Regionaal Structuurplan en de Provinciale structuurvisie. Op de korte termijn zal B&W het convenant met het stadsgewest sluiten.

3. Zienswijzen bij bestemmingsplan

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 de 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 moeten 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 maken integraal onderdeel uit van het raadsbesluit en worden in het bestemmingsplan en het exploitatieplan verwerkt.

4. Grondexploitatie en exploitatieplan

Grondexploitatie

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling door de gemeente is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie is sluitend, waarmee de economische uitvoerbaarheid is aangetoond. De exploitatieopzet en de daarbij behorende risicoparagraaf heeft vertrouwelijk voor u ter inzage gelegen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ook de daarbij behorende grondexploitatie vastgesteld.

Exploitatieplan

Naast de grondexploitatieopzet wordt het exploitatieplan ter vaststelling aangeboden om kostenverhaal bij derden i.c. planontwikkeling door grondeigenaren in het plangebied, mogelijk te maken.

5. Vervolprocedure en wettelijke consequenties

Op basis van artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Overschrijding van deze termijn heeft tot gevolg dat de bescherming van het bestemmingsplan in voorbereiding komt te vervallen. De gemeenteraad kan na het verstrijken van de termijn nog wel beslissen omtrent de vaststelling, maar de dan lopende vergunningaanvragen zullen moeten worden afgedaan en kunnen niet langer worden aangehouden.

Ingevolge artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Degene die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht (alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij of zij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht) kan gedurende de genoemde termijn van terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt aangevraagd, moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht, voordat het plan geheel of gedeeltelijk in werking treedt.



6. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan moet gepubliceerd worden in Rijswijk Regelrecht (in Groot Rijswijk en op de website) en in de Staatscourant. Reclamanten zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld over de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan en zullen worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

7. Kosten, baten en opbrengsten

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | conform programmabegroting |
| <input type="checkbox"/> | conform bijgaande begrotingswijziging |
| <input type="checkbox"/> | verwerkt in verzamelbegrotingswijziging d.d. |

burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A. de Baat

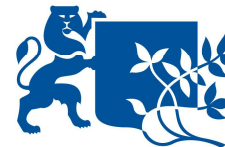
mw. G.W. van der Wel-Markerink

Bijlagen:

- 1) ontwerpbestemmingsplan "Sion -'t Haantje"
- 2) ontwerpexploitatieplan "Sion - 't Haantje"
- 3) nota zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan "Sion - 't Haantje"
- 4) taxatierapport betreffende de inbrengwaarden in het kader van afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de wet ruimtelijke ordening inzake exploitatiegebied "Sion – 't Haantje" te Rijswijk-Zuid dd. April 2011

Stukken ter inzage:

- 1) Milieueffectrapport gebiedsontwikkeling rijswijk-Zuid deel A, B en C
- 2) Lijst indieners zienswijze



De gemeenteraad van Rijswijk,
bijeen in openbare vergadering op 27 september 2011
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 27 september 2011, nr. ;

BESLUIT:

Overwegende:

dat het voorontwerpbestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” met ingang van 24 december 2010 tot en met 3 februari 2011 ter inzage is gelegd en dat gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie omtrent het plan kenbaar te maken; dat het ontwerpbestemmingsplan en naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties waar nodig is aangepast;

dat het voorontwerpbestemmingsplan “Sion – ‘t Haantje” overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in december 2010 aan diverse instanties voor een reactie is verzonden, en dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van deze reacties waar nodig is aangepast;

dat de noodzakelijk groencompensatie is opgenomen in het bestemmingsplan en in een convenant dat met het stadsgewest zal worden gesloten;

dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan “Sion – ‘t Haantje” met ingang van 6 mei 2011 tot en met 16 juni 2011 ter inzage zijn gelegd; gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat een sluitende grondexploitatie is opgesteld, waarmee de economische uitvoerbaarheid is aangetoond;

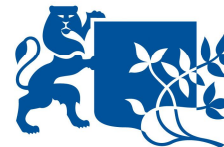
dat de ontwerpbeschikking voor hogere grenswaarden voor verkeerslawaaï met ingang van 6 mei 2011 tot en met 16 juni 2011 ter inzage is gelegd; gedurende deze terinzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor de beschikking door het college definitief is vastgesteld;

dat de terinzagelegging van zowel het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan bekend is gemaakt in de Nederlandse Staatscourant en in Rijswijk Regelrecht op 5 mei 2011;

dat de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder bekend is gemaakt in Rijswijk Regelrecht op 5 mei 2011;

dat van de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan gebruik is gemaakt door 31 personen/instanties; waarvan de natuurlijke personen in verband met de privacywetgeving in dit raadsvoorstel niet bij naam genoemd worden; een lijst met het overzicht van de indieners van de zienswijzen is separaat beschikbaar;

dat de zienswijzen 1 t/m 31 tijdig aan de raad kenbaar zijn gemaakt en daardoor voor behandeling in aanmerking komen;



gelezen de Nota Zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan "Sion – 't Haantje";

dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert de ingebrachte zienswijzen:

- 1a;
- 4g, 4k;
- 10a;
- 17h;
- 19a, 19b;
- 20a t/m 20f, 20h;
- 22b, 22c, 22e, 22g, 22j, 22m, 22n, 22o, 22x;
- 27b;
- 29b, 29c; 29e;
- 30i;

ontvankelijk en gegrond te verklaren;

en de overige ingebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan "Sion – 't Haantje" gewijzigd vast te stellen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, alsmede het Besluit ruimtelijke ordening;

met overneming van het in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, motiveringen en beantwoordingen welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken;

- I. De ingediende zienswijzen 1a, 4g, 4k, 10a, 17h, 19a, 19b, 20a t/m 20f, 20h, 22b, 22c, 22e, 22g, 22j, 22m, 22n, 22o, 22x, 27b; 29b, 29c, 29e en 30i ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- II. De overige ingebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- III. Het ontwerpbestemmingsplan "Sion – 't Haantje", bestaande uit de geometrisch bepaalde bestemmingen en regels, en voorzien van toelichting, met de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

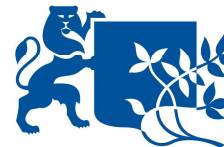
A. BESTEMMINGSPAN - WIJZIGINGEN VOORTKOMEND UIT DE NOTA ZIENSWIJZEN

REGELS

1. Naar aanleiding van zienswijze 19 en zienswijze 30 wordt aan artikel 15.4 een onderdeel j toegevoegd, luidende:
"bij de uitwerking en realisatie van de bestemming dient met name in het gebied Sion voorkomen te worden dat aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden worden verstoord."
2. Naar aanleiding van zienswijze 19 wordt aan artikel 14.2 een onderdeel k toegevoegd, luidende:
"artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid."
3. Naar aanleiding van zienswijze 19 wordt aan artikel 15.4 een onderdeel k toegevoegd, luidende:
"artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het kader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid."
4. Naar aanleiding van zienswijze 19 wordt aan artikel 16.2 een onderdeel i toegevoegd, luidende:



- “artikel 13 van het Bevi wordt gehanteerd, wat kan leiden tot maatregelen in het ader van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.”
5. Naar aanleiding van zienswijze 20 wordt aan artikel 17.4.1 enkele onderdelen toegevoegd, luidende:
 - f. het aanbrengen/rooien van hoog opgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
 - g. het permanent opslaan van goederen.”
 6. Naar aanleiding van zienswijze 20 wordt aan artikel 17.4.2. onder a voor de zinsnede ‘van ondergeschikte betekenis....’ toegevoegd de woorden “ in ruimtelijk opzicht ” ;
 7. Naar aanleiding van zienswijze 20 wordt aan artikel 27 onderdeel d de volgende zin toegevoegd: “Deze bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien de gastransportleiding buiten gebruik is gesteld of is verwijderd.”
 8. Naar aanleiding van zienswijze 20 wordt aan artikel 16.2 onderdeel j toegevoegd, luidende: “voor zover de bestemming samenvalt met de primaire bestemming als bedoeld in de artikelen 17, 18 en 19 werken burgemeester en wethouders de bestemming niet uit dan nadat de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk te adviseren.
 9. Naar aanleiding van zienswijze 22 wordt in artikel 1 aan de begripsbepaling voor ‘geluidgevoelig object’ tussengevoegd de zinsnede: ‘gebouw en geluidsgevoelige terreinen’;
 10. Naar aanleiding van zienswijze 22 wordt de redactie van artikel 14.2 onder h gewijzigd en onderdelen i en j toegevoegd, welke luiden:
 - h. Bij de uitwerking van de bestemming moet in verband met externe veiligheid, ter beheersing van uitpandige vluchtroutes en de bereikbaarheid voor de brandweer rekening worden gehouden met de realisatie van voldoende:
 1. vluchtmogelijkheden in verband met de situering van bouwwerken;
 2. vluchtmogelijkheden in verband met de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
 3. vluchtmogelijkheden in verband met het bebouwd oppervlak van gebouwen;
 4. vluchtmogelijkheden in verband met het vloeroppervlak van gebouwen.
 - i. bij de uitwerking van de bestemming worden met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, zo nodig regels gesteld aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie;
 - j. bij de uitwerking van de bestemming worden met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming tegen plasbrand, zo nodig regels gesteld aan een bouwwerk om te voorkomen dat zich brandbare vloeistoffen in de ruimten onder de bouwwerken kunnen verzamelen en aan de gevels om bescherming te bieden tegen de stralingswarmte ten gevolge van een plasbrand;”
 11. Naar aanleiding van zienswijze 22 wordt aan artikel 27 onderdeel b een zinsnede toegevoegd: “De wijzigingsbevoegdheid mag ten aanzien van ‘geluidszone - industrie 1’, ‘geluidszone - industrie 2’ en ‘milieuzone – geurzone’ vanwege DSM uitsluitend worden toegepast naar aanleiding van een geldende milieuvergunning van DSM.”
 12. Naar aanleiding van zienswijze 22 wordt de functieaanduiding ‘woongebied – gemengd’ in artikel 10.3 gewijzigd in ‘wonen – gemengd’.
 13. Naar aanleiding van zienswijze 22 vervalt in artikel 27, onder b de zinsnede “voor zover en zodra vaststaat dat het risico of de hinder is verminderd of niet meer bestaat, en mits de bedrijfsvoering niet onevenredig wordt geschaad” en wordt de volgende zin toegevoegd: “Van de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden gebruik gemaakt indien de bedrijfsvoering ter plaatse geheel of gedeeltelijk definitief wordt beëindigd.”, waardoor onderdeel b komt te luiden:
 - b. het verkleinen of verwijderen van een zone als bedoeld in lid 23.1 t/m 23.6.
Van de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden gebruik gemaakt indien de bedrijfsvoering ter plaatse geheel of gedeeltelijk definitief wordt beëindigd.



De wijzigingsbevoegdheid mag ten aanzien van 'geluidszone - industrie 1', 'geluidszone - industrie 2' en 'milieuzone – geurzone' vanwege DSM uitsluitend worden toegepast naar aanleiding van een geldende milieuvergunning van DSM;"

14. Naar aanleiding van zienswijze 29 wordt aan artikel 14.2. onderdeel I toegevoegd, luidende: "de bestemming mag niet worden uitgewerkt dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden omtrent hiermee verbonden verkeers- en vervoersaspecten is gehoord."
15. Naar aanleiding van zienswijze 29 wordt aan artikel 15.4. een onderdeel I toegevoegd, luidende: "de bestemming mag niet worden uitgewerkt dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden omtrent hiermee verbonden verkeers- en vervoersaspecten is gehoord."
16. Naar aanleiding van zienswijze 29 wordt aan artikel 16.2. een onderdeel k toegevoegd, luidende: "de bestemming mag niet worden uitgewerkt dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden omtrent hiermee verbonden verkeers- en vervoersaspecten is gehoord."
17. Naar aanleiding van zienswijze 29 wordt in artikel 16.1.3. onder a het getal "3800 m²", gewijzigd in "1500 m²",
18. Naar aanleiding van zienswijze 29 wordt aan artikel 16.5. een onderdeel c toegevoegd, luidende: "het vergroten van de brutovloeroppervlakte voor detailhandel en dienstverlening met niet meer dan 2300 m², indien uit een actueel distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast. Deze bevoegdheid mag niet eerder worden toegepast dan nadat het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden omtrent hiermee verbonden distributieplanologische aspecten is gehoord."
19. Naar aanleiding van zienswijze 29 wordt aan artikel 27 een onderdeel g toegevoegd, luidende: "het wijzigen van het in artikel 13.2.1. onder b, artikel 15.4. onder b en artikel 16.2 onder b genoemd percentage voor sociale woningbouw, indien het woningbouwbeleid hiertoe noodzaakt."

VERBEELDING

1. Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt op het perceel van Rijnweg 3c de aanduiding "gemengd" toegevoegd.

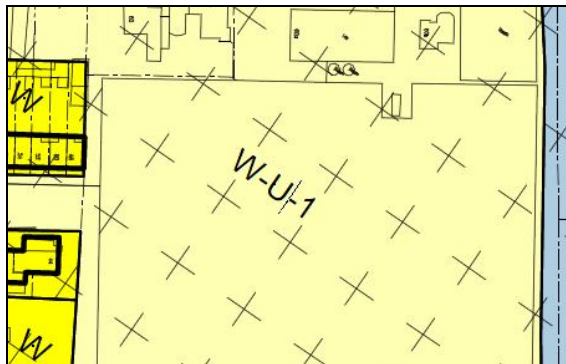


Ontwerp

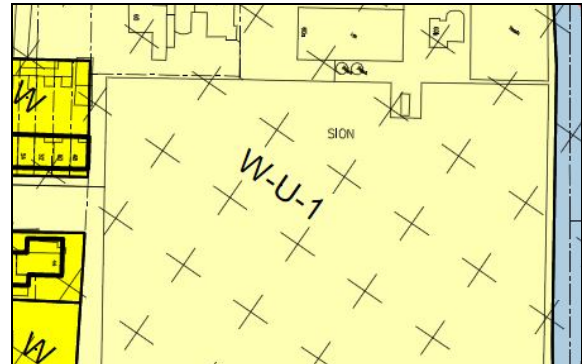


Vaststelling

2. Naar aanleiding van zienswijze 19 wordt de naam van het gebied Sion toegevoegd.



Ontwerp



Vaststelling

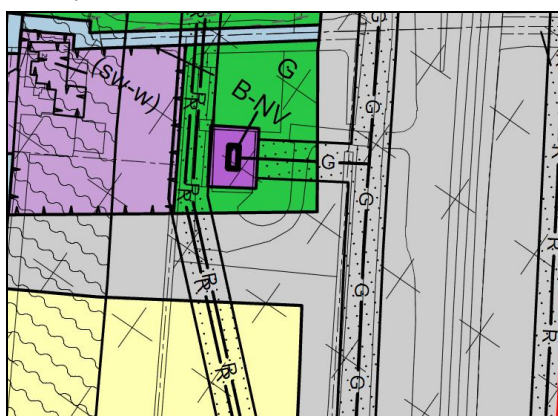
3. Naar aanleiding van zienswijze 20 wordt de breedte (4- 5 m) van het bestemmingsvlak van aanwezige gastransportleidingen enigszins aangepast en wijzigt de ligging van de gastransportleidingen op onderdelen in geringe mate.



Ontwerp



Vaststelling



Ontwerp



Vaststelling

TOELICHTING

1. Naar aanleiding van zienswijze 20 wordt de tekst van de beantwoording op overlegreactie 20 onder h gecorrigeerd op blz. 88 van de toelichting;



2. Naar aanleiding van zienswijze 22 wordt in artikel 15.1.5.1 en in artikel 16.1.3 en op bladzijde 130 van de toelichting de zinsnede “specifieke vorm van woongebied – gemengd’ vervangen door: “specifieke vorm van wonen – gemengd”.
3. Naar aanleiding van zienswijze 29 wordt het volgende toegevoegd in paragraaf 1.5 van de toelichting: “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.”
4. Naar aanleiding van zienswijze 29 wordt het volgende toegevoegd op pagina 31 van de toelichting: “Het Stadsgewest Haaglanden adviseert om een lager aantal m² bvo, 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 m² bvo opgenomen, met een wijzigingsbevoegdheid om de omvang op kunnen te trekken naar 4700 m², conform het DPO.”

B. BESTEMMINGSPLAN - AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

REGELS

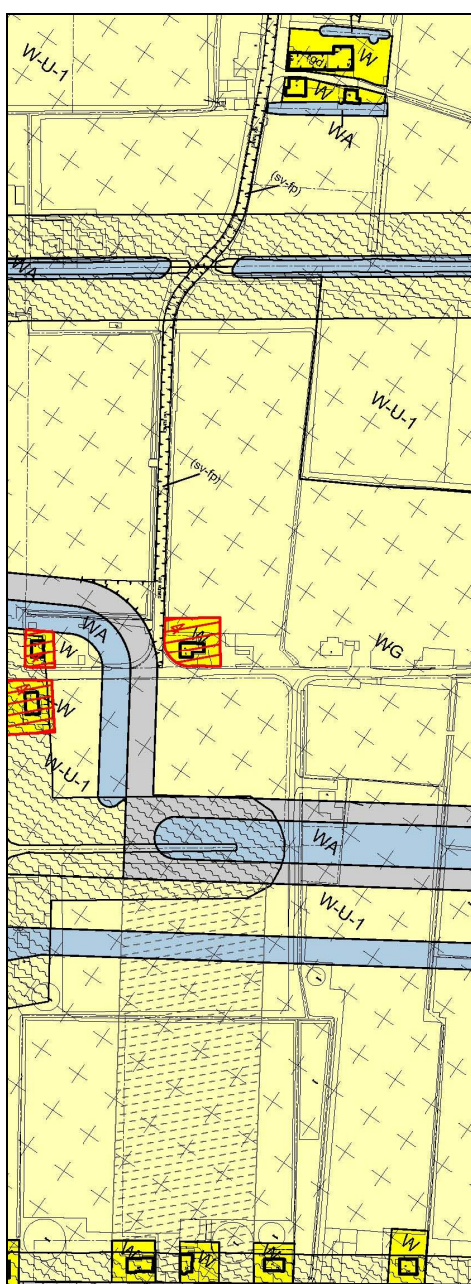
1. In artikel 1 is aan het begrip Bevi-inrichtingen de datum van het besluit toegevoegd “(27 mei 2004)”.
2. In artikel 7.1 wordt een onderdeel f toegevoegd, luidende: “buitenschoolse opvang, indien en voor zover toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 27 onder b;”.
3. In artikel 13.2.1 wordt na de zinsnede “binnen de bestemming..” de volgende zinsnede toegevoegd: “dienen ten minste 25 woningen en”
4. In artikel 13.5 wordt een onderdeel b toegevoegd, luidende: voor bedrijfsactiviteiten van de in Bijlage 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen categorie 1, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 5. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
 6. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.
5. Artikel 14.1.2. verval.
6. In artikel 15 (Wonen-uit te werken 1) bij 15.4.d Uitwerkingsregels wordt toegevoegd: "met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van woongebied - gemengd, de bouwhoogte van gebouwen, waar onder gestapelde woningen, niet meer mag bedragen dan 25 meter".
7. In artikel 16.2 wordt een onderdeel l toegevoegd, luidende: “bij het uitwerken van de bestemming dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 23.5.”
8. In artikel 27 wordt een onderdeel h toegevoegd, luidende: “ de situering van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer - ongelijkvloerse kruising” met ten hoogste 25 m;”.
9. In artikel 27 wordt een onderdeel i toegevoegd, luidende: “het plaatsen van een installatie voor reclaimedoeleinden, met een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;”



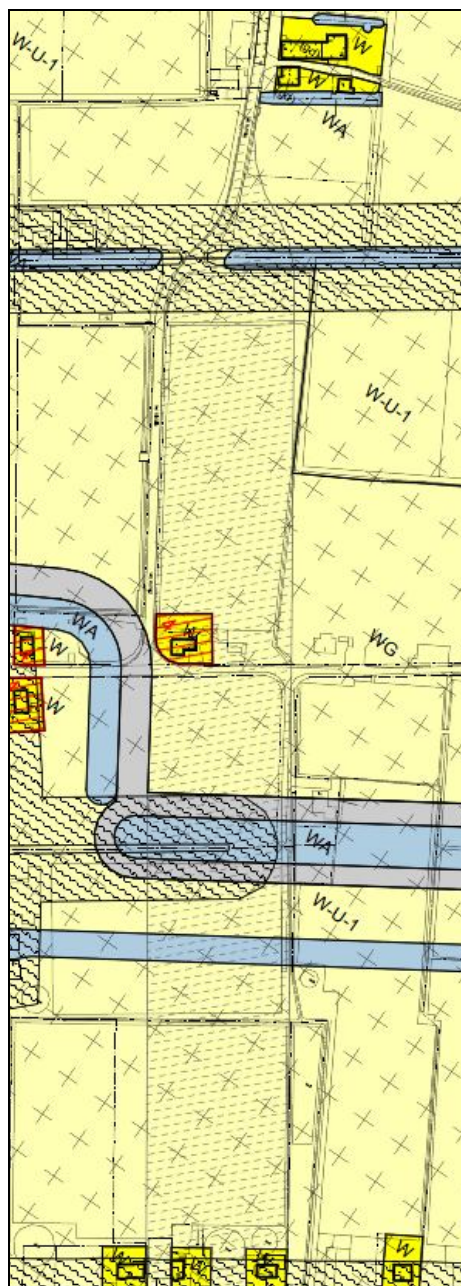
10. In artikel 27 wordt een onderdeel j toegevoegd, luidende: "het wijzigen van het beloop van een weg met de bestemming 'Verkeer-2' met ten hoogste 20 m."
11. In artikel 27 wordt een onderdeel k toegevoegd, luidende: "het wijzigen van het tracé van hoofdtransportleidingen met ten hoogste 25 m".

VERBEELDING

1. De aanduiding 'fietspad' vervalt op een gedeelte van de Van Rijnweg en wordt vervangen door een aanduiding 'zoekgebied – fietspad'. De aanduiding 'zoekgebied – fietspad' verschuift.



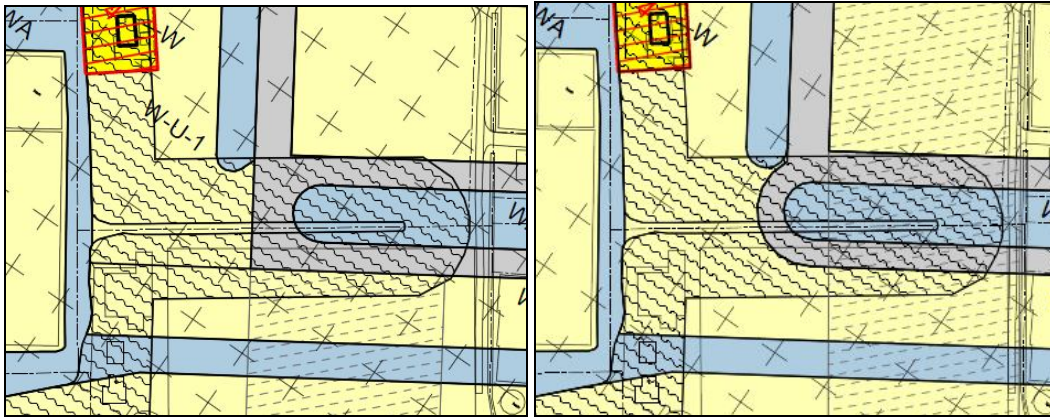
Ontwerp



Vaststelling



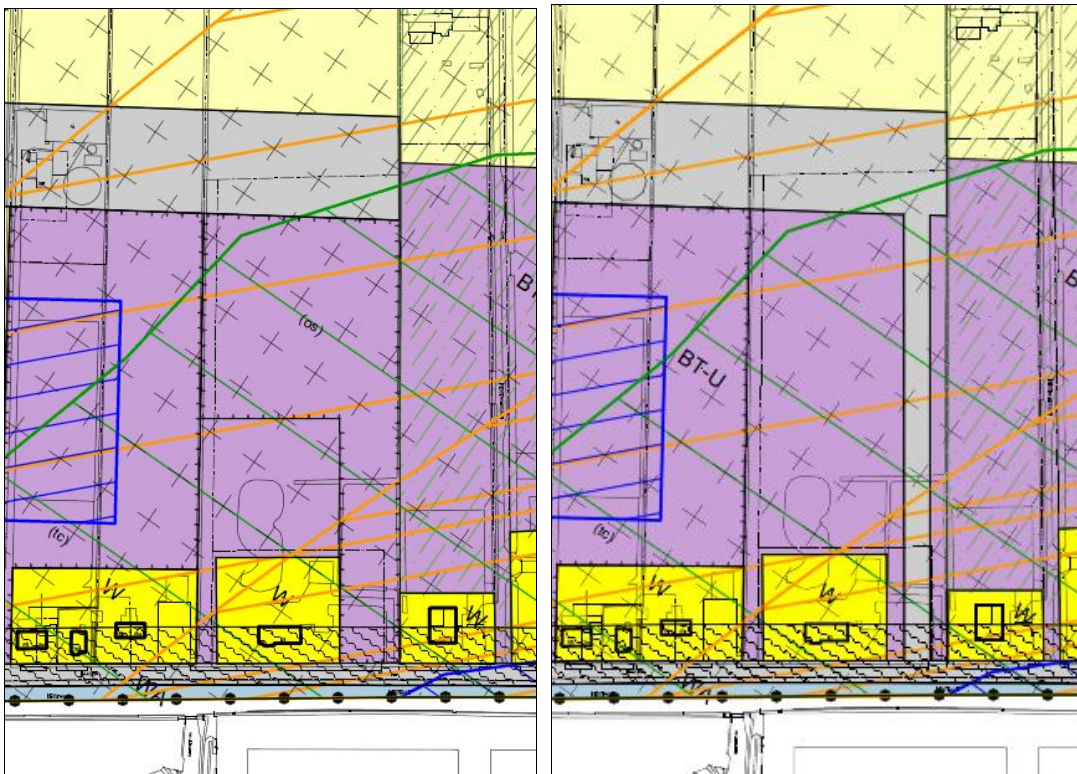
2. De begrenzing van de bestemming 'Verkeer-2' nabij Sion wordt enigszins aangepast.



Ontwerp

Vaststelling

3. De aanduiding 'ontsluiting' (os) nabij 't Haantje vervalt en wordt vervangen door een bestemmingsvlak met de bestemming 'Verkeer-2'.

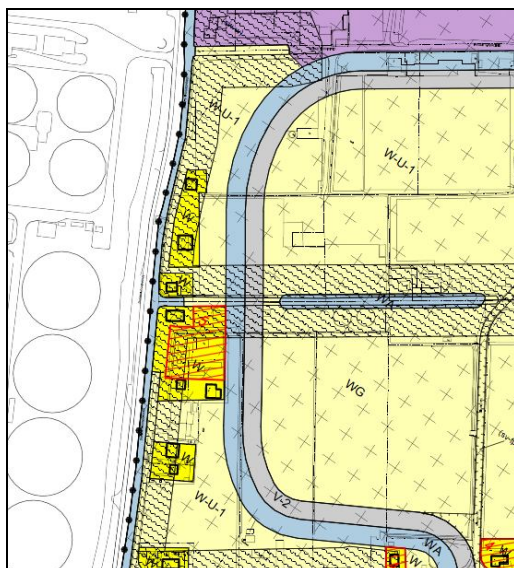


Ontwerp

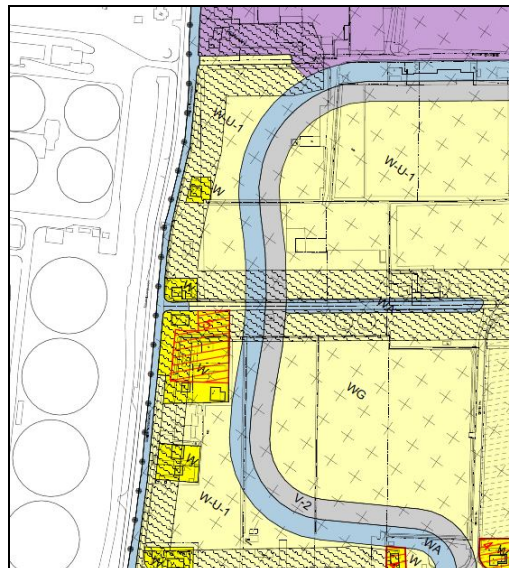
Vaststelling



4. Het tracé van de hoofdontsluitingsweg met de bestemming 'Verkeer-2' en de begeleidende watergang met de bestemming 'Water' in het westelijke plandeel (Sion) is enigszins gewijzigd.



Ontwerp

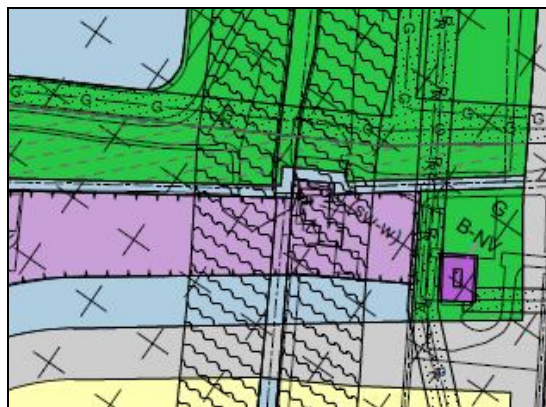


Vaststelling

5. De begrenzing van de bestemming 'Water' nabij het gasverdeelstation en de Pr. Beatrixlaan is gewijzigd.

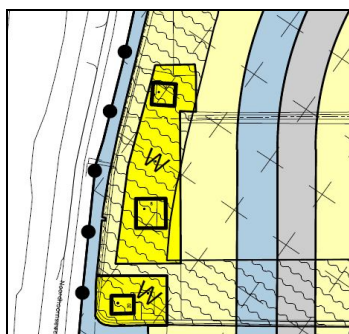


Ontwerp

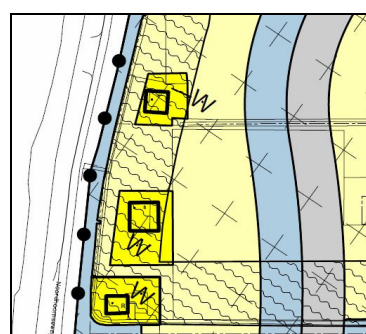


Vaststelling

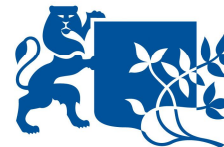
6. De begrenzing van de bestemming 'Wonen' nabij de westelijke plangrens is gewijzigd.



Ontwerp



Vaststelling

**TOELICHTING**

1. De tekst van de beantwoording op overlegreactie 1a wordt gecorrigeerd. In deze reactie dient niet gelezen te worden dat de verkeerskundige effecten op de A4 en op de aansluitingen van het onderliggende wegennet op de A4 in omvang beperkt zijn, maar dient zodanig gelezen te worden dat hierin naar voren komt dat de aansluitingen op de A4 door de ontwikkelingen bij Rijswijk-Zuid kritisch worden.
2. Aan de bijlage MER bij de toelichting wordt een Addendum toegevoegd, waarin met betrekking tot externe veiligheid ingegaan wordt op de verantwoording van de toename van het groepsrisico met de volgende inhoud:

ADDENDUM MER

Inleiding

In deze aanvulling wordt een nadere onderbouwing gegeven in hoeverre het groepsrisico van DSM Gist B.V. van invloed is op de resultaten van de MER voor Rijswijk-Zuid.

Groepsrisico DSM in het MER

Op 4 april 2011 heeft Oranjewoud/SAVE een QRA opgesteld, genaamd "groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen QRA DSM Gist B.V" (voortaan: QRA). Deze QRA is gebaseerd op eerder onderzoek van de provincie Zuid-Holland. Ten tijde van het opstellen van de MER waren de resultaten van de QRA niet voorhanden. Destijds is de MER geschreven op basis van (inmiddels verouderde) veiligheidsrapportages, waaronder het onderzoek van de provincie. Op basis hiervan is gesteld dat:

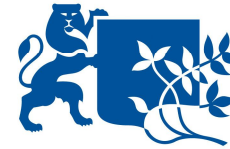
1. het groepsrisico van DSM relatief hoog is;
2. het groepsrisico niet te onderscheiden is voor de verschillende varianten.

In de QRA is berekend dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden. Daarmee wordt het eerste uitgangspunt bekrachtigd. Ook de tweede veronderstelling is onderschreven in de QRA. De reden hiervoor is dat het invloedsgebied van DSM een reikwijdte heeft van 1.500 meter en daardoor praktisch het gehele plangebied omvat, terwijl het totaal aantal personen bij alle varianten gelijk is. Het theoretische idee dat concentraties van personen bij de verschillende alternatieven anders verdeeld zijn en daardoor op grond van het principe "hoe dichterbij de bron, hoe groter het risico" een verschillend effect hebben, wordt verworpen. De reden hiervoor is dat de verschillen in personendichtheden zich op dusdanig grote afstand van DSM Gist B.V. bevinden, dat het verschil dusdanig klein zal zijn dat het niet terug te zien is in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico.

Conclusie

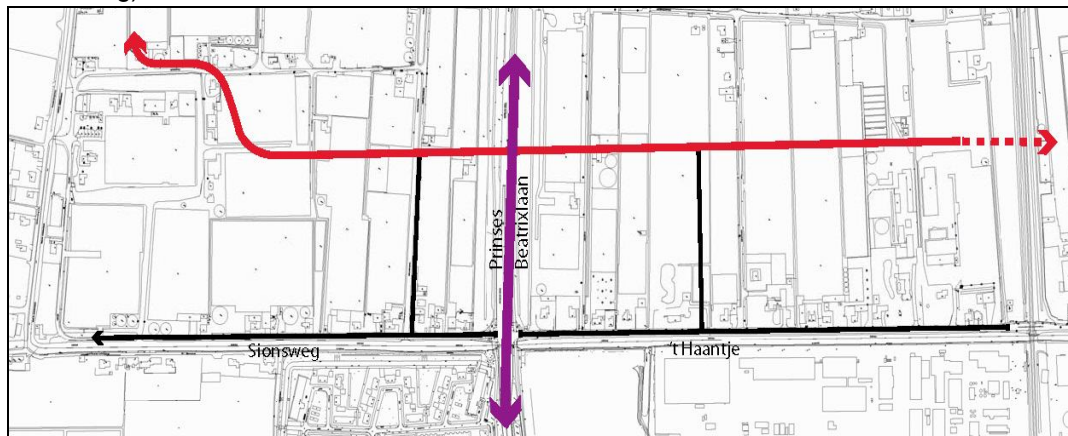
De alternatieven zijn daarmee niet onderscheidend voor het aspect groepsrisico van DSM Gist B.V. Alle planalternatieven zijn dus even negatief beoordeeld voor wat betreft het groepsrisico van DSM Gist B.V.

3. Aan de toelichting wordt een onderdeel 2.4 Fasering toegevoegd, luidende: "De ontwikkeling van Rijswijk-Zuid zal in starten in het deelgebied Sion met de aanleg van een bouwweg en het



aanbrengen van voorbelasting in september 2011. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 17 mei 2011 het projectbesluit "Voorbelasten 1e fase Sion" genomen. De eerste paal zal medio 2013 worden geslagen en een jaar later zal de eerste woning worden opgeleverd. Met de ontwikkelingen in 't Haantje zal op z'n laatst gestart worden in 2015. Het gehele plangebied zal in komende 10 jaar gerealiseerd worden."

4. Aan de toelichting wordt in paragraaf 2.3.2. **Verkeer en mobiliteit** – Hoofdontsluiting een onderdeel toegevoegd, luidende: "In samenhang met de verdubbeling van de Pr. Beatrixlaan zal de huidige kruising Sionsweg/'t Haantje met de Pr. Beatrixlaan voor autoverkeer, uiterlijk in 2015, komen te vervallen. De Sionsweg zal met een nieuwe kruising in de Pr. Beatrixlaan verbonden worden via de Spieringswetering en de nieuwe ontsluitingsweg voor het deelgebied Sion. 't Haantje zal via een nieuw aan te leggen wegverbinding tussen 't Haantje en de nieuwe ontsluitingsweg van deelgebied 't Haantje worden aangesloten op de Pr. Beatrixlaan. (zie afbeelding)"



5. In paragraaf 6.2.2. wordt de tekst vervangen en komt te luiden: "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."
6. In paragraaf 6.2.3. wordt de tekst vervangen en komt te luiden: "Uit de grondexploitatie bij het bestemmingsplan blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar kan worden geacht."



- IV. Het ontwerpexploitatieplan "Sion - 't Haantje", bestaande uit kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, een exploitatieopzet, eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, regels omtrent het uitvoeren van de hiervoor bedoelde werken en werkzaamheden, regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels en voorzien van toelichting, met de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan gewijzigd vast te stellen:

A. EXPLOITATIEPLAN - WIJZIGINGEN VOORTKOMEND UIT DE NOTA ZIENSWIJZEN

1. Naar aanleiding van zienswijze 4, 17 en 27 wordt als bijlage het taxatierapport betreffende de inbrengwaarden in het kader van afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de wet ruimtelijke ordening inzake exploitatiegebied "Sion - 't Haantje" te Rijswijk-Zuid d.d. april 2011 toegevoegd.
2. Naar aanleiding van zienswijze 4, 17 en 27 op blz. 21 beginnende hoofdstuk 8.2 toevoegen: 'Een en ander zoals opgenomen in het taxatierapport, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.'

B. EXPLOITATIEPLAN - AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. In de eerste zin paragraaf 8.2 'januari 2011' vervangen door: 'april 2011'.

Aldus besloten door de Raad van de Gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 27 september 2011.

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a vertical stroke.

mr. P.A. Vink

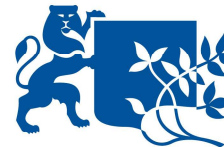
de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large vertical loop on the left and a horizontal line extending to the right.

mw. G.W. van der Wel-Markerink

Begeleidingsformulier raadsvoorstel

Rijswijk



forum
datum
agendapunt
registratienummer 12.089047
collegebesluit d.d.
portefeuillehouder R. van Hemert - Economie, Stadsontw., Wonen
W. Mateman - Financiën en Grondzaken
redacteur de Oude
afdeling Programmabureau RijswijkBuiten
doorkiesnummer 1110

ONDERWERP

reparatie bestemmingsplan en exploitatieplan Sion - 't Haantje

AGENDERING

Voorstel aan de Raad

SAMENVATTING

Op grond van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 oktober 2012, nr. 201112331/1/R4, moet de raad binnen 16 weken het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan op twee punten nader motiveren of gewijzigd vaststellen. Ter uitvoering van deze tussenuitspraak voorziet dit besluit in een gewijzigde vaststelling van een deel van het bestemmingsplan. Voorts is voorzien in een nadere motivering van de raming van de inbrengwaarden in het exploitatieplan.

AANLEIDING

de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 oktober 2012 in zake het verweer tegen het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde exploitatieplan Sion -'t Haantje (zaaknummer 201112331/1/R4, LJN: BY1063)

FINANCIËLE

CONSEQUENTIES	Financiële consequenties	Nee, er is sprake van een kostendeekkende planexploitatie
	Boekingsnummer	6.832.01.04
	Conform programmabegroting	Ja,
	Begrotingswijziging	Nee,

COMMUNICATIE

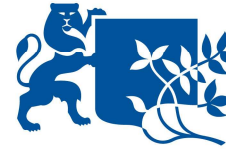
Na vaststelling van het besluit dient het besluit aan de Raad van State en de verweerders te worden toegezonden

BIJLAGE(N)

- 1) Tussenuitspraak Raad van State
- 2) Toelichting bij raadsvoorstel reparatie bestemmingsplan en exploitatieplan Sion – 't Haantje
- 3) Brief van ir. H. Leonard betreffende nadere informatie ter zake taxatierapport d.d. 29 april 2011

TER INZAGE

n.v.t.



VERVOLG

ACTIES / - Na de definitieve uitspraak van de Raad van State zal de raad door het college worden geïnformeerd
TRAJECT over de inhoud

TOELICHTING

Volgens de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijlage 1) is tussen het perceel van Van Leeuwen (Spieringswetering 5) en de naastgelegen gronden met de bestemming "Woongebied", ten onrechte geen rekening gehouden met de afstandsnormen uit het Besluit glastuinbouw. Hiervan kan Van Leeuwen beperkingen in de exploitatie ondervinden. Het bedrijf van Van Leeuwen is wegbestemd. Op grond van het overgangsrecht kan hij het bedrijf vooralsnog voortzetten, totdat de gemeente zijn gronden in eigendom heeft verworven.

Na realisatie van de nieuwe woningen binnen de bestemming "Woongebied" op minder dan 25 meter van het bedrijf, ligt het bedrijf (tijdelijk) op een afstand van die woningen die in strijd is met de afstandsnormen uit het Besluit glastuinbouw. In dat geval wordt het bedrijf onder omstandigheden vergunningplichtig. In de huidige situatie is dat niet het geval. Van Leeuwen moet de huidige exploitatie echter ongestoord kunnen voortzetten tot de gemeente zijn perceel in eigendom heeft verworven en dit gaat (her)ontwikkelen.

Op grond van de tussenuitspraak moet de raad nader motiveren waarom de bestemming "Woongebied" aan gronden in de nabijheid van het bedrijf van Van Leeuwen kan worden toegekend, gelet op de in het Besluit glastuinbouw opgenomen afstandseisen, dan wel een passende (andere) planregeling vaststellen voor het plandeel met de bestemming "Woongebied".

Wij stellen de raad voor om te kiezen voor de tweede mogelijkheid en een gewijzigde planregeling vast te stellen. Daarmee wordt Van Leeuwen de grootst mogelijke zekerheid geboden. Hiervoor moeten de verbeelding, artikel 23 (Algemene bouwregels) en artikel 27 (Algemene wijzigingsregels) van de planregels gewijzigd worden vastgesteld. De gewijzigde planregeling komt erop neer dat binnen een zone van 25 meter langs de bestaande kas binnen de bestemming "Woongebied" pas woningen mogen worden gebouwd indien de exploitatie van het bedrijf op het perceel Spieringsweteringweg 5 geheel definitief is beëindigd.

Voor een toelichting wordt verwezen naar bijlage 2.

Verder heeft de Afdeling bestuursrechtspraak de raad opgedragen om de inbrengwaarden in het exploitatieplan nader te motiveren. In het bijzonder moet nader worden uitgelegd op welke wijze correcties zijn aangebracht op de gebruikte referentietransacties en referentiegrondexploitaties in verband met de financiële en economische crisis. Ook moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze bij de raming van de inbrengwaarde van de gronden van Van Leeuwen de bijkomende schades zijn bepaald en meegenomen. Zo nodig moet opnieuw de inbrengwaarde opnieuw worden bepaald.

Aan de taxateur is gevraagd deze nadere motivering op te stellen. Deze is aangehecht als bijlage 3. Uit deze nadere motivering is gebleken dat een herberekening van de inbrengwaarde niet nodig is.

AFHANDELING

datum besluit B&W
raadsverg. d.d.
agendapunt nr.
onderwerp
programma



Aan de Raad,

1. Aanleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het reparatiebesluit naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 oktober 2012 (zaaknummer 201112331/1/R4, LJN: BY1063)

2. Probleemstelling en samenvatting voorstel

Op grond van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 oktober 2012, nr. 201112331/1/R4, moet de raad binnen 16 weken het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan op twee punten nader motiveren of gewijzigd vaststellen.

Ter uitvoering van deze tussenuitspraak voorziet dit besluit in een gewijzigde vaststelling van een deel van het bestemmingsplan. Voorts is voorzien in een nadere motivering van de raming van de inbrengwaarden in het exploitatieplan.

Wij stellen de raad voor de verbeelding, artikel 23 (Algemene bouwregels) en artikel 27 (Algemene wijzigingsregels) van de planregels te wijzigen. De gewijzigde planregeling komt erop neer dat binnen een zone van 25 meter langs de bestaande kas binnen de bestemming "Woongebied", die zal worden weergegeven op de verbeelding (zie de afbeelding in bijgaand besluit opgenomen), pas woningen mogen worden gebouwd indien de exploitatie van het bedrijf op het perceel Spieringsweteringweg 5 geheel definitief is beëindigd.

Voor wat betreft het exploitatieplan wordt voorgesteld om de inbrengwaarden in het exploitatieplan nader te motiveren. In het bijzonder wordt uitgelegd op welke wijze correcties zijn aangebracht op de gebruikte referentietransacties en referentiegrondexploitaties in verband met de financiële en economische crisis. Ook wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze bij de raming van de inbrengwaarde van de gronden van Van Leeuwen de bijkomende schades zijn bepaald en meegenomen.

3. Wettelijk kader

Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, via een zogenoemde "bestuurlijke lus", is de raad opgedragen om het bestemmingsplan en het exploitatieplan aan te passen.

4. Doelstelling

Voldoen aan de opdracht van de Raad van State, zoals geformuleerd in de tussenuitspraak.

5. Eerdere besluitvorming

Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan Sion –'t Haantje d.d. 27 september 2011

6. Communicatie

Na vaststelling van het besluit dient het besluit aan de Raad van State en de verweerders te worden toegezonden. Het herstelbesluit is niet meer vatbaar voor beroep.



7. Kosten, baten en dekking

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | conform programmabegroting |
| <input type="checkbox"/> | conform bijgaande begrotingswijziging |
| <input type="checkbox"/> | verwerkt in verzamelbegrotingswijziging d.d. |

burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

drs. A. de Baat

H.W.M. Klitsie

Bijlagen:

- 1) Tussenuitspraak Raad van State
- 2) Toelichting bij raadsvoorstel reparatie bestemmingsplan en exploitatieplan Sion – 't Haantje
- 3) Brief van ir. H. Leonard betreffende nadere informatie ter zake taxatierapport d.d. 29 april 2011

Stukken ter inzage:

geen



De gemeenteraad van Rijswijk,
bijeën in openbare vergadering op
gelezen het voorstel van
d.d. , nr. ;

BESLUIT:

Overwegende:

- de tussenuitspraak van de Raad van State van 24 oktober 2012, nr. 201112331/1/R4;
- het advies van het college van B&W;
- het belang gemoeid met de exploitatie van het glastuinbouwbedrijf heer Van Leeuwen Spieringsweteringweg 5;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, alsmede het Besluit ruimtelijke ordening;

I. de planregels van het op 27 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan Sion – 't Haantje aan te passen als volgt:

a. Aan artikel 23 wordt een bepaling toegevoegd, luidende:

23.7: Milieuzone - glastuinbouwbedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – glastuinbouwbedrijf' mogen geen woningen worden gerealiseerd.

b. Artikel 23.7 wordt vernummerd tot 23.8

c. Artikel 23.8 wordt vernummerd tot 23.9

d. Artikel 23.9 wordt vernummerd tot 23.10

e. Artikel 23.10 wordt vernummerd tot 23.11

f. Artikel 27, aanhef en onder b, komt te luiden:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

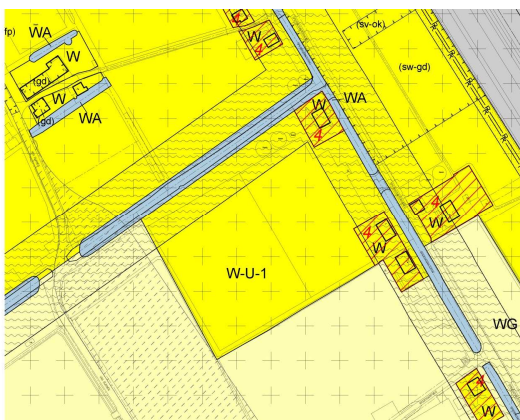
(.....)

(b) indien de wijziging betrekking heeft op het verkleinen of verwijderen van een zone als bedoeld in artikel 23.1 t/m 23.7. Van de wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien de bedrijfsvoering ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt beëindigd. De wijzigingsbevoegdheid mag ten aanzien van 'geluidzone – industrie 1', 'geluidzone – industrie 2', 'milieuzone – geurzone' vanwege DSM uitsluitend worden toegepast naar aanleiding van een geldende milieuvergunning van DSM. De wijzigingsbevoegdheid mag ten aanzien van de 'milieuzone – glastuinbouwbedrijf' uitsluitend worden toegepast indien de bedrijfsvoering van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer 2037, geheel definitief is beëindigd.”

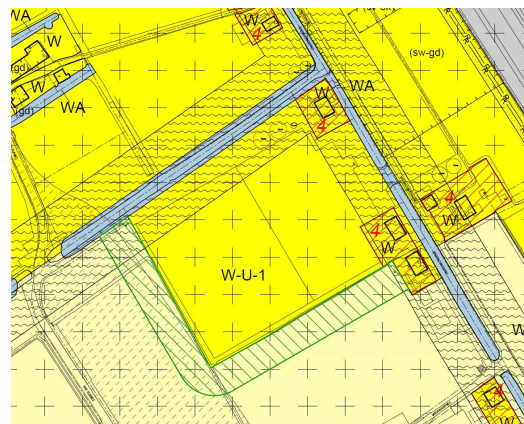


II. de verbeelding van het op 27 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan Sion – 't Haantje aan te passen als volgt:

Aan de gronden waaraan de bestemming “Woongebied” is toegekend en die zijn gelegen binnen een afstand van 25 meter – gemeten op de wijze zoals bedoeld in artikel 2, aanhef en sub 18 van het Besluit glastuinbouw - van het glastuinbouwbedrijf gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer 2037, wordt de aanduiding “milieuzone – glastuinbouwbedrijf” toegevoegd.



Vastgestelde verbeelding 27-09-2011



Herstelbesluit 18-12-2012

III. aan de toelichting van het op 27 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan Sion – 't Haantje de volgende passage toe te voegen:

In de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: “Afdeling”) van 24 oktober 2012 (zaaknummer 201112331/1/R4, LJN: BY1063) heeft de Afdeling de raad van de gemeente Rijswijk opgedragen om alsnog toereikend te motiveren waarom de bestemming “Woongebied” aan gronden in de nabijheid van het bedrijf van M. van Leeuwen kan worden toegekend gelet op de in het Besluit glastuinbouw opgenomen afstandseisen, dan wel een passende planregeling vast te stellen voor het plandeel met de bestemming “Woongebied”. Het glastuinbouwbedrijf van M. van Leeuwen is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer 2037 (plaatselijk bekend Spieringswetering 5).



Het bedrijf is in zijn geheel wegbestemd. Op het perceel rust de bestemming "Wonen – Uit te werken – 1". Voor het perceel is nog geen uitwerkingsplan in procedure gebracht. Op grond van het overgangsrecht kan de bedrijfsvoering worden gecontinueerd, totdat de nieuwe bestemming wordt gerealiseerd.

Tussen de gemeente Rijswijk en Van Leeuwen zijn sinds enige tijd onderhandelingen over verwerving gaande. Evenals ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat op dit ogenblik onvoldoende concreet zicht op verwerving van de gronden van Van Leeuwen op minnelijke basis dan wel door middel van onteigening.

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat de exploitatie van het bedrijf wordt voortgezet. Op korte afstand van de bestaande kassen mogen woningen worden gebouwd binnen de bestemming "Woongebied". Hiervoor is geen uitwerkingsprocedure vereist, zodat in theorie op korte termijn omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden aangevraagd en moeten worden gehonoreerd. Dat kan ertoe leiden dat de exploitatie van het bedrijf vergunningplichtig wordt, terwijl dat in de bestaande situatie niet het geval is.

Ter toelichting dient het volgende.

Ingevolge artikel 2, aanhef en onder b, ten achttiende van het Besluit glastuinbouwbedrijf is een glastuinbouwbedrijf type A een bedrijf waarvan de oprichting heeft plaatsgevonden vóór 1 mei 1996 en het bedrijf, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip, is gelegen op een afstand van minder dan 25 meter van objecten van categorie I. Onder objecten van categorie I wordt onder meer verstaan aaneengesloten woonbebouwing bestaande uit drie of meer woningen die telkens op minder dan 5 meter afstand van elkaar zijn gelegen, gerekend van gevel tot gevel. Deze situatie is nu niet aan de orde.

Onder de huidige regelgeving - het Besluit glastuinbouw in combinatie met het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel B - is een glastuinbouwbedrijf type A in de zin van het Besluit glastuinbouw vergunningplichtig. Voor een glastuinbouwbedrijf type B geldt deze vergunningplicht niet, maar gelden alleen de algemene regels in het Besluit glastuinbouw.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat objecten van categorie I worden gerealiseerd op gronden waaraan de bestemming "Woongebied" is toegekend, gelegen op een afstand van minder dan 25 meter van de grens van de kas.

Om te voorkomen dat het glastuinbouwbedrijf daardoor vergunningplichtig wordt in de periode van het voortgezet gebruik, is het - met het oog op de bescherming van de belangen van de bedrijfsvoering - noodzakelijk om een bouwverbod op te nemen. Het bouwverbod kan na de definitieve beëindiging van de exploitatie van het bedrijf via een wijziging als bedoeld in art. 3.6, lid 1, aanhef en onder a van de Wet ruimtelijke ordening worden opgeheven.



IV. aan de bijlage 'Taxatierapport betreffende de inbrengwaarden in het kader van afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de wet ruimtelijke ordening) bij het op 27 september 2011 vastgestelde exploitatieplan Sion – 't Haantje de volgende passage toe te voegen:

Correcties in verband met de economische en financiële crisis

Bij glastuinbouwbedrijven heeft de betreffende correctie plaatsgevonden door gebruik te maken van zo recent mogelijke referentietransacties (zie mijn brief d.d. 7 juni 2012).

Bij de bepaling van de schadeloosstelling voor woningen is uitgaande van de door de gemeente gedane transacties in het gebied gevoelsmatig en op globale wijze gecorrigeerd rekening houdend met een per peildatum april 2011 ingeschatte depreciatie op de woningmarkt van ongeveer 5%. Dit percentage komt voort uit de verhouding van de indices van het Kadaster betreffende de verkoop van eengezinswoningen in de provincie Zuid-Holland voor het jaar 2010 (index 105,0) en het jaar 2008 (index 110,9). Gezien het globale karakter van de taxatie was een meer rekenkundige benadering niet mogelijk.

Bij het taxeren van de ruwe bouwgrondwaarde is het effect van de economische en financiële crisis verdisconteerd door het hanteren van een onzekerheidsmarge in neerwaartse zin van ongeveer 15% ten opzichte van de volgens het exploitatieplan bepaalde gemiddelde residuele grondwaarde per m² te ontwikkelen gebied van € 125,-- tot € 135,-- per m², waarbij vóór de crisis een dergelijke onzekerheidsmarge ongeveer 10% bedroeg.

Bijkomende schade gronden M. van Leeuwen

Gezien het globale karakter van de taxatie is de bijkomende schade bepaald door de geschatte werkelijke waarde van het glastuinbouwbedrijf op de gronden van M. van Leeuwen (bepaald aan de hand van de referentietransacties zoals weergegeven in mijn brief d.d. 7 juni 2012) ad € 80,-- per m² te vermenigvuldigen met een op mijn ervaring als deskundige bij glastuinbouwonteinings-taxaties gebaseerd en geschat percentage van ongeveer 50 tot 60%. De juistheid van dit percentage is in casu vervolgens geverifieerd door de op deze wijze te berekenen schade-loosstelling ad € 120,-- tot € 128,-- per m² te vergelijken met het gemiddelde van de gerealiseerde transactiepreizen bij de verwerving op schadeloosstellingsbasis van glastuinbouwbedrijven in het onderhavige exploitatiegebied door de gemeente ad ongeveer € 135,-- per m² (zie bijgevoegd overzicht*). Hierbij is tenslotte in aanmerking genomen dat laatstvermeld bedrag neerwaarts gecorrigeerd dient te worden in verband met de financiële en economische crisis, omdat de gerealiseerde transacties niet of nauwelijks onder invloed van deze crisis tot stand zijn gekomen. Vorenstaande in ogenschouw nemend is vervolgens de schadeloosstelling bepaald op € 125,-- per m². Het is derhalve nog niet nodig opnieuw de inbrengwaarde van de gronden van M. van Leeuwen te bepalen.*

* Ter illustratie wordt nog verwezen naar het rechtbankdeskundigenrapport d.d. 5 september 2011 in de gerechtelijke onteigening (peildatum 24 maart 2011) door de gemeente Westland van een glastuinbouwbedrijf op het perceel Van Luykiaan 9 te Kwinstheul met een oppervlakte van 37.464 m², waarin de werkelijke waarde is bepaald op €2.841.445,-- (oftewel ongeveer € 76,-- per m²) en de bijkomende schade op € 1.679.000,-- (oftewel 59% van de werkelijke waarde). De object te stellen eisen ten gevolge van de bijzondere bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Dit laatste is echter alleen kenbaar na een detailopname en niet na een globale gevelopname. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden van M. van Leeuwen is rekening gehouden met het op dat moment kenbare concept rechtbankdeskundigenrapport d.d. 1 april 2011 in deze zaak, waarin de werkelijke waarde is bepaald op € 2.809.735,-- (oftewel ongeveer € 75,-- per m²) en de bijkomende schade op € 1.549.415,-- (oftewel ongeveer 55% van de werkelijke waarde).



GLASTUINBOUW TRANSACTIES SION - 'T HAANTJE TE RIJSWIJK

<i>Percelen te Rijswijk</i>	<i>Verkoper</i>	<i>Grond- oppervlak (m2)</i>	<i>Koopsom</i>	<i>Koop- overeenkomst</i>	<i>Juridische levering</i>
<i>Van Rijnweg 6</i>	<i>Arkesteijn</i>	<i>17.376</i>	<i>€ 2.500.000</i>	<i>29 september 2009</i>	<i>3 november 2009</i>
<i>Haantje 25a</i>	<i>Dekker</i>	<i>16.988</i>	<i>€ 2.038.560</i>	<i>2 oktober 2007</i>	<i>7 november 2007</i>
<i>Spieringsweteringweg 6-9-14</i>	<i>Delflanden C.V.</i>	<i>35.022</i>	<i>€ 3.975.000</i>	<i>27 maart 2007</i>	<i>12 april 2007</i>
<i>Van Rijnweg 14</i>	<i>Van Dijk</i>	<i>9.362</i>	<i>€ 1.125.000</i>	<i>27 maart 2007</i>	<i>12 april 2007</i>
<i>Middendorpweg 8a</i>	<i>M. Dijkxhoom</i>	<i>11.270</i>	<i>€ 1.800.000</i>	<i>27 maart 2007</i>	<i>12 april 2007</i>
<i>Sionsweg 76</i>	<i>L.J. Dijkxhoom</i>	<i>11.835</i>	<i>€ 1.455.000</i>	<i>10 april 2007</i>	<i>16 april 2007</i>
<i>Spieringsweteringweg 2</i>	<i>Droppert</i>	<i>8.105</i>	<i>€ 1.506.000</i>	<i>14 augustus 2007</i>	<i>3 september 2007</i>
<i>Middendorpweg 2</i>	<i>V.d. Ende</i>	<i>15.550</i>	<i>€ 2.600.000</i>	<i>22 januari 2008</i>	<i>25 januari 2008</i>
<i>Van Rijnweg 1</i>	<i>G&L van Leeuwen</i>	<i>8.820</i>	<i>€ 1.089.000</i>	<i>2 oktober 2007</i>	<i>11 oktober 2007</i>
<i>Middendorpweg 3</i>	<i>J.N.R. Moor</i>	<i>14.890</i>	<i>€ 1.928.255</i>	<i>27 maart 2007</i>	<i>12 april 2007</i>
<i>Middendorpweg 4</i>	<i>J.E. Moor</i>	<i>15.240</i>	<i>€ 1.775.460</i>	<i>27 maart 2007</i>	<i>12 april 2007</i>
<i>nabij Middendorpweg 1</i>	<i>V. Steekelenburg</i>	<i>15.430</i>	<i>€ 2.025.000</i>	<i>10 april 2007</i>	<i>20 april 2007</i>
<i>Middendorpweg 8</i>	<i>Verhaar</i>	<i>23.769</i>	<i>€ 3.350.000</i>	<i>10 april 2007</i>	<i>2 juli 2010</i>
<i>Sionsweg 28</i>	<i>Vink Sion B.V.</i>	<i>21.299</i>	<i>€ 2.905.000</i>	<i>23 maart 2010</i>	<i>15 december 2012</i>
<i>Sionsweg 60</i>	<i>Van Vliet</i>	<i>19.250</i>	<i>€ 2.700.000</i>	<i>27 maart 2007</i>	<i>12 april 2007</i>
<i>Pastoor Verburchweg 7</i>	<i>Van Zon</i>	<i>12.990</i>	<i>€ 1.850.000</i>	<i>16 oktober 2007</i>	<i>18 oktober 2007</i>

257.196 € 34.622.275

€ 135,- per m2

Aldus besloten door de Raad van de Gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 18 december 2012.

de waarnemend griffier,

J.A. Massaar, bpa

de voorzitter,

H.W.M. Klitsie