

**Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan Vrijenban,
Ontwerp d.d. 10 april 2012**

9 augustus 2012

1. INLEIDING

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

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

Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan moeten worden doorgevoerd. Deze zijn omschreven in paragraaf 5.

In de als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen "Staat van Wijzigingen" zijn de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, schematisch weergegeven.

2. GEVOLGDE PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Zoals artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorschrijven, heeft het ontwerpbestemmingsplan "Vrijenban", tezamen met de daarbij behorende bijlagen, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit gebeurde in de periode van vrijdag 20 april tot en met donderdag 31 mei 2012. Een analoge versie van het plan heeft gelegen bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein, een pdf-versie van het plan was te vinden op de gemeentelijke website www.rijswijk.nl en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk, op de website en in de Nederlandse Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

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

1. Provincie Zuid-Holland, brief d.d. 29 mei 2012, Postbus 90602, 2509 LP DEN HAAG;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, brief d.d. 23 mei 2012, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN;
3. privépersoon
4. privépersoon
5. privépersoon
6. privépersoon

De namen en adresgegevens van de privépersonen worden met het oog op de privacywetgeving hier niet bij name genoemd. Een overzicht van deze gegevens is separaat beschikbaar.

Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van terinzagelegging en zijn dus ontvankelijk.

Verder is op de laatste dag van de terinzagelegging een e-mail toegestuurd door een 7^e reclamant (een privépersoon), aan de behandelend ambtenaar. In de e-mail worden bezwaren kenbaar gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid aan de Broekmolenweg. Formeel is deze e-mail geen zienswijze aangezien deze niet schriftelijk is toegezonden aan de gemeenteraad. Zekerheidshalve en volledigheidshalve nemen wij deze e-mail in deze Nota van Zienswijzen toch mee en beantwoorden wij deze inhoudelijk. De e-mail is behandeld als 'zienswijze' nummer 7.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

| # | Zienswijze | Beantwoording | Conclusie |
|----|---|---|--|
| 1. | <p>Provincie Zuid-Holland Reactie bij brief d.d. 29 mei 2012 Ontvangstdatum d.d. 30 mei 2012</p> | | |
| a. | <p>Reclamant heeft eerder gereageerd op het plan (vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro). De reactie heeft geleid tot gedeeltelijke aanpassing van het plan, maar op de onderdelen 'kantorenontwikkeling' en 'uitbreiding bedrijventerrein' is het bestemmingsplan niet aangepast. De zelfstandige kantorenlocatie direct langs de A13 is in strijd met artikel 7 van de Verordening Ruimte (VR). Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de invloedssfeer van bestaande haltes (kaart 5) en buiten in een geldend bestemmingsplan opgenomen kantoorbestedingen, mogen geen nieuwe kantoren mogelijk maken. Tevens is de ontwikkeling in strijd met de Provinciale Structuur Visie (PSV), omdat het is aangemerkt als 'stedelijk groen'.</p> <p>Reclamant is van mening dat de gemeente de reactie op de inspraakreactie die is ingediend tegen het PSV onjuist geïnterpreteerd heeft. De wijze waarop het bedrijventerrein Vrijenban op de functiekaart was en is opgenomen, is correct. De ingebrachte inspraakreactie is nooit aanleiding geweest om de begrenzing van het bedrijventerrein aan te passen.</p> <p>Als de regionale kantorenstrategieën gereed zijn, zal de provincie na bespreking met de regio's een nieuwe afweging maken. Deze afweging zal kunnen leiden tot een aanpassing van de PSV en VR. De behoefte aan nieuwbouw wordt nu niet gehonoreerd. De provincie doet nu onderzoek naar de incurante voorraad. Als, er bijvoorbeeld door een omvangrijke incurant aanbod sprake is van bovengemiddelde sloop of transformatie van kantoren kan een verhoging van de regionale nieuwbouwbehoefte aan de orde zijn. Het principe 'kantoren voor kantoren' kan daarin mogelijk een rol spelen. Ook dit aspect zal worden meegenomen bij de besprekingen over de regionale kantorenstrategieën.</p> | <p>Over de ontwikkeling van het betreffende kantoor en autobedrijf (met showroom) aan de Vrijenbanselaan wordt al jaren in regionaal en provinciaal EZ-verband gesproken. De gemeente Rijswijk was van mening dat hierover overeenstemming was bereikt en dat de ontwikkeling niet meer ter discussie zou staan.</p> <p>In onze beantwoording van uw vooroverlegreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, gaven wij al aan dat de aanduiding "Stedelijk groen" op deze locatie in de PSV onjuist is. Al bij de eerste versie van de PSV en PVR hebben wij op dit punt een inspraakreactie ingediend (januari 2010). Daarna hebben wij een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-actualisering 2011 (oktober 2011) en een wijzigingsverzoek betreffende deze locatie in het kader van de ophanden zijnde actualisering 2012 (juli 2012).</p> <p>Nu u van mening blijft dat de ontwikkeling niet past binnen de huidige PSV en PVR, willen wij graag het volgende aandragen. De PSV en PVR kennen uitzonderingen. Van een dergelijke uitzonderingssituatie is naar onze mening hier sprake, zodat de in beginsel geconstateerde strijd feitelijk is opgeheven. Hieronder zal worden uiteengezet dat de ontwikkeling ruimtelijk gezien niet alleen goed past op de beoogde plek, maar ook op basis van provinciaal beleid mogelijk is.</p> <p>Provinciaal belang</p> <p>Op basis van de huidige situatie (economische crisis en transformatie) en het nieuwe beleid van de provincie, wordt door de provincie gekozen voor nieuw beleid op het gebied van kantoren. Van dat beleid was bij het ontwikkelen van het bouwplan en de start van het bestemmingsplan nog geen sprake. Basis van het nieuwe beleid is gelegen in het zoveel mogelijk bewaken en stimuleren van een gezonde kantorenmarkt, waarin een goede balans is tussen aanbod en vraag, die aansluit op de beoogde kantoorlocaties uit de PSV. Daarbij geeft u in uw zienswijze specifiek aan dat de provincie nu onderzoek doet naar de incurante voorraad van kantoren. Bij extra sloop of transformatie van kantoren, in verband met een grote incurante voorraad, kan een verhoging van de regionale nieuwbouwbehoefte aan de orde zijn. Het principe 'kantoren voor kantoren' kan daarin mogelijk een rol spelen.</p> <p>De gemeente is van mening dat dit onderdeel van uw beleid in dit geval van</p> | <p>De zienswijze is ongegrond; geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> |

RE = Regels

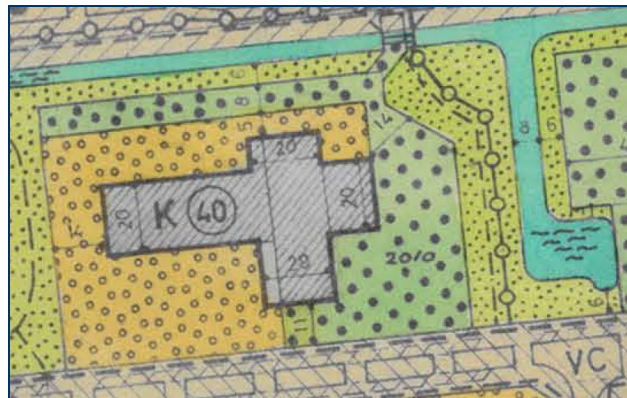
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

toepassing kan zijn, wat ook in lijn is met artikel 7, lid 4 van de VR (bij nieuwe kantoren van meer dan 1.000 m² moet een verantwoording over de behoefte aan nieuwe kantoren als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag worden opgenomen alsmede een onderbouwing waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door hergebruik van bestaande kantoorgebouwen binnen de regio. Ook moet volgens dat artikel onderzocht worden of ter compensatie elders de kantoorruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wegbestemmen van nog niet gerealiseerde kantoorbestemmingen).

Tevens kan toepassing worden verleend aan artikel 7, lid 5 onder a van de VR (die een afwijkingsmogelijkheid geeft voor de realisatie van nieuwe kantoren) aangezien strikte toepassing van lid 1 van artikel 7 (het verbod op het bestemmen van nieuwe kantoren buiten de kantoorontwikkelingslocaties) zou leiden tot onevenredige benadeling van andere belangen: de locatie is in stedenbouwkundige zin een restlocatie, heeft nauwelijks ecologische en/of groene waarden en een andere functie zou vanwege diverse milieuaspecten niet mogelijk c.q. wenselijk zijn. Hierna hierover meer.

Kantoren voor kantoren

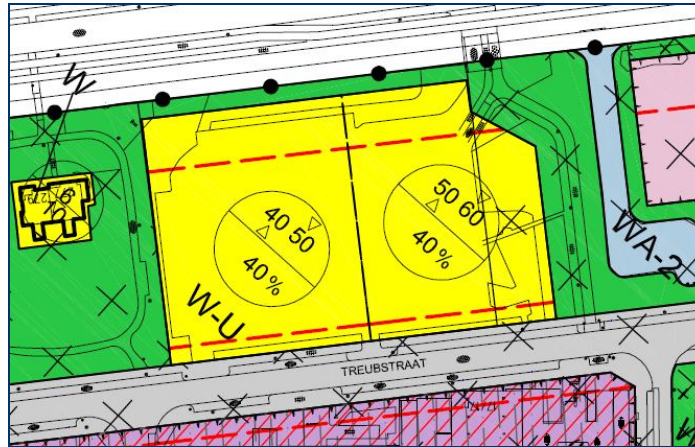
Dezelfde partij die zich met de ontwikkeling aan de Vrijenbanselaan bezig houdt, is betrokken bij de ontwikkeling van een nieuwbouwproject (woningen) aan de Sir Winston Churchillaan 275 te Rijswijk. Op deze locatie heeft voorheen het kantoorgebouw gestaan van het productschap voor Vee, Vlees en Eieren. Dit kantoor is in 2007 gesloopt. Op deze locatie rustte tot voor kort in het bestemmingsplan "Plaspoelpolder I", vastgesteld door de Rijswijkse gemeenteraad op 31 oktober 1980 en goedgekeurd door GS op 25 november 198, 1de bestemming 'Kantoren' (zie figuur 1).



Figuur 1: uitsnede S.W. Churchillaan 275 in bestemmingsplan "Plaspoelpolder I"

Het was hier mogelijk om een kantoor te bouwen met een hoogte van maximaal 40 meter. Uitgaande van een verdiepingshoogte van 4 meter (worst-case), kunnen hier 10 verdiepingen aan kantoren worden gerealiseerd. De oppervlakte van het bestemmingsvlak was 2.035 m². Deze oppervlakte is gelijk aan de maat 'b.v.o.' omdat hierin ook de incurante ruimtes zoals trappenhuizen, werkkasten, toiletten etc. worden meegerekend. 2.035 m² b.v.o. maal 10 verdiepingen = 20.350 m² b.v.o.

Op 1 november 2011 is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vastgesteld: "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening". In dit plan is voor het perceel Sir Winston Churchillaan 275 een bestemming "Wonen Uit te werken" opgenomen (zie figuur 2). In deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: bedrijven (categorie 1 + 2, maximaal 3.500 m²), dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (alleen op de begane grond en eerste verdieping), webshops en wonen (alleen op de verdiepingen). Omdat er nog beroepszaken spelen, is het plan nog niet onherroepelijk. De ingestelde beroepen richten zich evenwel niet tegen dit perceel, zodat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat het plan op dit perceel onherroepelijk is.



Figuur 2: uitsnede S.W. Churchillaan 275 in bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1^e algehele herziening"

De twee planologische regimes met elkaar vergeleken

Vergeleken met de voorgaande planologische situatie (het bestemmingsplan uit 1980) is hiermee 20.350 m² b.v.o. aan kantoren komen te vervallen. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan uit 2011 nog 3.500 m² b.v.o. aan bedrijvigheid is toegestaan, kan worden gesteld dat hierbij in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (20.350 - 3.500 =) in ieder geval 16.850 m² b.v.o. kantooruimte is komen te vervallen. Er is dus een forse hoeveelheid aan harde

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>plancapaciteit uit de Rijswijkse kantorenmarkt onttrokken.</p> <p>Omdat Dura Vermeer aan beide locaties is verbonden, kunnen de op de Plaspoelpolder vrijgekomen m²'s (16.850) worden benut ter plaatse van de Vrijenbanselaan (8.500 m² + 4.200 m² = 12.700 m²). Feitelijk is er dan ook geen toename van het aantal m²'s kantoren en bedrijvigheid, maar van een afname van (16.850 – 12.700 =) 4.150 m² b.v.o.</p> <p>Gelet op het voorgaande kan worden voldaan aan uw gememoreerde principe uit de structuurvisie van 'kantoren voor kantoren'.</p> <p>Vraag en aanbod op de kantorenmarkt Naast dit kantoren-voor-kantoren principe, zijn wij van mening dat het plan ook op andere punten past binnen provinciaal beleid / belang. Aan een kantoorgebouw van 8.500 m² op een deze locatie bestaat nog steeds behoefte. De ontwikkelaar heeft laten weten dat zich inmiddels drie serieuze huurders hebben gemeld voor het nieuwe kantorengedouw. De bestaande leegstaande kantoren die de overcapaciteit op de kantorenmarkt veroorzaken, kunnen doorgaans bij lange na niet voldoen aan het tegenwoordig gestelde eisenniveau ten aanzien van uitstraling, duurzaamheid en functionaliteit. Binnen de regio (behalve Den Haag) is er nauwelijks of geen sprake van kantoren die hieraan kunnen voldoen, vooral wat betreft de omvang. Kantoren van dit kwaliteitsniveau zijn geconcentreerd in Den Haag-Centrum.</p> <p>Deze locatie betreft dan ook een aanbod van kantoorruimte die anders is dan andere, en toekomt aan de marktvraag. Ook op basis van de vigerende positionering van Rijswijk als bovenregionaal stedelijk centrum is de realisatie van het plan van groot belang.</p> <p>Overigens staat het plan reeds vele jaren op de planningslijsten van kantoorontwikkelingen in de regio, die daar mee heeft ingestemd.</p> <p>Kantoorontwikkelingslocatie volgens PSV Nieuwe kantoorlocaties blijven nodig, zo is aangegeven in paragraaf 4.7.2 van de PSV, en specifiek ook in Rijswijk: "Nieuwbouw blijft ook nodig om de kwaliteit van de kantorenlocaties op peil te houden en te voorzien in de marktvraag. Aanvullende nieuwe kantoorontwikkeling moet dan ook gedoseerd en gefaseerd worden en dient alleen plaats te vinden in de volgende centra, die mede beschouwd worden als kantoorontwikkelingslocaties: (onder andere) Rijswijk".</p> <p>Ruimtelijke setting / geschiktheid locatie Zoals wij in onze eerdere reacties en zienswijze al aangaven, is de kavel een stedenbouwkundige restlocatie, waarvan de meerwaarde voor het groen in twijfel wordt getrokken. De ligging van de locatie (aan de snelweg) en de invulling van</p> | |
|--|--|---|--|

| | | <p>de omgeving (vooral infrastructuur) maken de kavel geschikt voor de beoogde invulling. Gezien de infrastructuur en bedrijvigheid in de omgeving zou de locatie lastig in te vullen zijn met een andere functie (zoals bijvoorbeeld wonen). De locatie valt bovendien binnen de bebouwingscontouren.</p> <p>Respect voor groenwaarde Ook al is door de ontwikkeling groen op deze plek als hoofdfunctie niet meer mogelijk, de eventuele groene/ecologische waarden van het perceel blijven wel behouden. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat in de plannen een doorgaande groenstrook van minimaal 5 meter breed langs het water wordt aangehouden. Het dan nog resterende verlies aan oeverlengte zal worden gecompenseerd in een groenfonds.</p> <p>Conclusie Wij zijn van mening dat het bestemmen van het kantoor en bedrijf (met showroom) op de locatie "Vrijenbanselaan" nog altijd een wenselijke ontwikkeling is. De strijdigheid met de actuele PSV en PVR kan worden opgeheven middels het provinciale principe 'kantoren voor kantoren'. Verder is de locatie regionaal afgestemd, is er nog steeds behoefte aan en is de ontwikkeling in stedenbouwkundige en functionele zin een logische invulling van de restkavel.</p> | |
|----|--|---|--|
| # | Zienswijze | Beantwoording | Conclusie |
| 2. | <p>N.V. Nederlandse Gasunie Reactie bij brief d.d. 23 mei 2012 Ontvangstdatum d.d. 30 mei 2012</p> | | |
| | <p>In het vooroverleg is gebleken dat de watergang (W-2) verbreed zou worden naast de voorgenomen ontwikkeling langs de Vrijenbanselaan. Reclamant had aangegeven dat verbreding ter plaatse van de leiding niet zonder meer is toegestaan. De gemeente heeft bij de beantwoording van de vooroverlegreactie aangegeven dat er van de verbreding wordt afgezien en dat verbeelding op dit onderdeel zou worden aangepast. Dit is echter niet gebeurd. Er wordt verzocht om deze wijziging alsnog door te voeren en deze voor de vaststelling voor te leggen.</p> | <p>Per abuis is de ligging van de bestemming "Water – 2" in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad niet correct ingetekend. Zoals we in onze beantwoording van uw vooroverlegreactie al aangaven, zal – vanwege de hoge kosten voor het ontzien van de gasleiding – deze watergang onveranderd blijven ten opzichte van de huidige ligging. De verbeelding zal op dit onderdeel worden aangepast.</p> | <p>De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing: Op de verbeelding wordt de ligging van de bestemming "Water – 2 " ten zuidwesten van de locatie "Vrijenbanselaan" aangepast aan de huidige ligging van de watergang.</p> |
| # | Zienswijze | Beantwoording | Conclusie |
| 3. | | | |
| | <p>Reclamant maakt bezwaar tegen de aanwijzing van voor- en achtererf van de woning De Ruijt 20. In het ontwerpbestemmingsplan is de zuidwestzijde van zijn perceel als voeref bestempeld. Eerder zijn echter tekeningen aan reclamant overhandigd, ondertekend door het afdelingshoofd destijds, waarop dit gedeelte</p> | <p>Het klopt dat er al jaren wordt gesproken over de aan- en uitbouwenregeling bij de kwadrantwoningen aan De Ruijt. Het is een ingewikkelde situatie door de bijzondere situering van de kwadrantwoningen. Hierbij zijn de uitgangspunten van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet gemakkelijk te verenigen met de algemene gedachte dat de voorgevel van een woning zich bevindt aan de zijde waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen (of de zijde waaraan</p> | <p>De zienswijze is ongegrond; geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>van het perceel als voorerf is aangeduid. Tevens is door een bouwinspecteur mondeling aangegeven dat deze gronden als achtertuin aangemerkt zouden worden. Reclamant kan hieraan rechten ontleen. Er wordt met twee maten gemeten.</p> <p>In de nieuwe situatie hebben de nummers 7 en 11 wel een achtererf en deze bewoners hebben al schriftelijk toestemming gekregen om een uitbouw te plaatsen (vergunningvrij) terwijl het bestemmingsplan pas in ontwerp gereed is.</p> <p>Reclamant heeft in het verleden beroep aangetekend tegen het heffen van leges voor een bouwvergunning in 2005 door aan te tonen dat de aanbouw op het achtererf was. De gemeente heeft hierop nooit gereageerd. De gemeente heeft dus niet aangetoond dat deze zijde geen achtertuin is.</p> <p>De woningen aan de Delftweg 83 en de Ruijt 22 grenzen ook aan openbaar gebied, maar daar mag wel gebouwd worden. Waarom De Ruijt 20 niet?</p> <p>In de beoogde situatie is het plaatsen van een hoge schutting vanuit privacy een lastige zaak, omdat er toestemming van de gemeente nodig is en het geld kost. Reclamant wil ook de mogelijkheid, zoals bij nummer 12, om een schuur neer te zetten in de voortuin met een vereenvoudigde regeling.</p> <p>De bepaling van de voor- en achtergevel in het ontwerpbestemmingsplan is onjuist. Volgens het ontwerpbestemmingsplan komt de voordeur uit op het achtererf. Reclamant is van mening dat dit de voorgevel is, omdat zich daar ook de voordeur, de brievenbus en de hoofdontsluiting bevindt. Bij de beantwoording van de inspraakreactie droeg de gemeente aan dat in het overleg met de bewoners in 2006 draagvlak bestond voor deze regeling. Dit ging echter alleen over de aan- en uitbouwen aan de woning en niet over de erfafscheidingen en de voor- en achtergevelbepaling.</p> <p>Het plaatsen van aanbouwen op het voorerf van de</p> | <p>de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd).</p> <p>Nieuwe aan- en bijgebouwenregeling In december 2010 heeft ons college een nieuwe aan- en bijgebouwenregeling voor de kwadrantwoningen vastgesteld. Deze is als zodanig verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan "Vrijenban". De hoofdlijn in deze regeling is dat de gronden die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, zo min mogelijk mogen worden bebouwd om op die manier een rustig, mooi en niet te massaal beeld vanaf dit openbare toegankelijke gebied te bewerkstelligen.</p> <p>Het is juist dat deze regeling uit 2010 op onderdelen niet overeenkomt met eerdere ideeën en afspraken. De wijzigingen komen vooral voort uit het feit dat met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2011, de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen erg zijn verruimd. De eerdere toezeggingen en afspraken worden daarmee 'overruled' door de nieuwe wetgeving. Dat het bestemmingsplan al wat ouder is, en de huizen er al enige tijd staan, staat los van de nieuwe wetgeving. Nu we voor het gebied "Vrijenban" een nieuw bestemmingsplan opstellen, willen we gelijk de al eerder door ons college vastgestelde erfbebouwingsregeling – die is gebaseerd op de nieuwe wetgeving – bestendigen.</p> <p>Concreet voor uw woning zou het, als werd vastgehouden aan de eerder bedachte regeling, betekenen dat uw gehele tuin als achtererf zou worden beschouwd en u dit dus – vergunningsvrij – zou kunnen bebouwen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit vinden wij niet wenselijk. De tuinen bij uw woning, en dat geldt ook voor de andere woningen die aan het plantsoen of aan de weg grenzen, zijn beeldbepalend. De bebouwing en/of erfafscheiding die hier worden gebouwd moet zorgvuldig worden ontworpen. Anders zou het beeld op de woningen vanaf het plantsoen een rommelige 'achterkant'-situatie worden, wat ten koste zou gaan van de algemene belevingswaarde en de financiële waarde van meerdere woningen.</p> <p>Dat de woningen De Ruijt 20, 16, 12 en 8 al een aanbouw op het voorerf hebben, doet niets af aan onze redenering om hier nu geen erfbebouwing mogelijk te maken. We hebben gekeken naar wat nu wenselijk is, niet naar wat er nu al staat. En juist de aanwezigheid van deze bebouwing heeft mede de nu voorliggende regeling bepaald, omdat dit naar onze mening geleid tot een minder wenselijk beeld.</p> <p>Toch mogelijkheden in het voorerfgebied via afwijkingsmogelijkheid Zoals we in onze beantwoording van uw inspraakreactie al aangaven, willen we in beginsel (=bij recht) de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en erfafscheidingen in het voorerfgebied niet verruimen. Wel hebben we naar aanleiding van uw inspraakreactie in het bestemmingsplan een</p> | |
|---|---|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>woningen De Ruijt 20, 16, 12 en 8 is niet van toepassing, omdat alle vier de woningen al een aanbouw hebben.</p> <p>De gemeente maakt zich schuldig aan nalatigheid c.q. onbehoorlijk bestuur waardoor reclamant wordt benadeeld. De gemeente wil nu pas de status van de tuinen vastleggen terwijl het bestemmingsplan 30 jaar oud is en de huizen reeds 14 jaar zijn opgeleverd. Verder is tijdens het buurtoverleg in november 2004 door de wethouder toegezegd dat het voor het einde van het jaar geregeld zou zijn. In 2006 zijn er al bijeenkomsten geweest, maar daar is uiteindelijk niks mee gedaan. De gemeente mag wel toegeeflijker zijn.</p> | <p>afwijkmogelijkheid opgenomen om vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen te bouwen buiten de aanduiding 'erf', en een afwijkmogelijkheid voor de bouw van erf- en terreinafscheidings op het voorerf tot een hoogte van 2,5 meter, op voorwaarde dat deze bebouwing zoveel mogelijk (semi)transparant wordt uitgevoerd en op voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld e.d. In uw zienswijze geeft u aan, dit niet via een afzonderlijke procedure als mogelijkheid wilt zien, maar bij recht. Vanwege het bijzondere karakter van het gebied vinden wij dat echter niet wenselijk. Wij willen in dergelijke gevallen nog een toetsingsmoment hebben om te beoordelen of een wenselijke situatie zal ontstaan. We zullen deze regeling dan ook niet aanpassen, maar menen u inhoudelijk wel tegemoet gekomen te zijn.</p> <p>Andere situatie woningen De Ruijt 7 en 11 en Delftweg 81b In de door ons college in 2010 vastgestelde regeling voor erfbebouwing bij de kwadrantwoningen, hebben we vastgesteld dat per bouwblok (bestaande uit vier woningen) in beginsel twee voorgevels bestaan. Dit zijn de gevels die zich richten naar de openbare weg, en óók de gevels die parallel daaraan liggen want daarin bevinden zich ook voorkanten van woningen en tevens grenzen de percelen ook aan die zijde aan openbaar toegankelijk gebied.</p> <p>Uitzondering op dat laatste punt vormen de woningen aan De Ruijt 11, De Ruijt 7 en ook Delftweg 81b. Alle andere kwadrantwoningen liggen aan de weg De Ruijt of aan de Delftweg, zijn vanaf de Delftweg zichtbaar of liggen aan een openbaar plantsoen. Deze drie genoemde woningen zijn echter gericht naar de achterzijde van een boerderijkavel en naar een tramlijn. De tramlijn wordt hier door een strook met 'achterkanten' begrensd en is, mede daardoor, op deze plek met een groenstrook aan het zicht onttrokken. De 'ontmoeting' tussen de bewoonde wereld en de tramlijn wordt hier dus als achterkantsituatie benaderd. De aanname, dat het ook bij deze drie woningen om een voorgevel gaat, houdt hier geen stand. Bij deze drie woningen wordt dus het standpunt van een voorgevel aan die zijde losgelaten en worden de gronden hier gezien als 'achtererf'. Daar gelden dan de landelijke vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Deze gelden sowieso, dus los van de vaststelling van het bestemmingsplan "Vrijenban". Vandaar dat deze mensen daarover al zijn ingelicht.</p> <p>Beroep tegen legesheffing 2005 Uw beroep uit 2005, tegen onze afwijzing van uw bezwaren tegen het heffen van leges, is momenteel niet meer relevant. De toentertijd geldende wet- en regelgeving is veranderd. Momenteel hebben we te maken met de Wabo en de daaruit voortvloeiende regeling voor erfbebouwing bij de kwadrantwoningen. Zoals hierboven al uiteen is gezet, beschouwen wij de gronden ten zuidwesten van uw woning als 'voorergebied'.</p> | |
|---|--|--|

| | | <p>Woningen Delftweg 83 en De Ruijt 22</p> <p>De woningen aan de Delftweg 83 en De Ruijt 22 zijn geen kwadrantwoningen, maar 'normale' woningen met een voorgevel, een achtergevel en een achtertuin. De bepalingen uit de Wabo zijn hierop goed toepasbaar en houden in dat het voorerfgebied is gelegen aan de zijde van de voordeur, en dat de gronden achter de woning als achtererfgebied worden bestempeld. Hier is dus conform de wet, vergunningvrij, een bepaalde hoeveelheid aan erfbebouwing toegestaan. Deze situatie is niet te vergelijken met de complexe situatie van de kwadrantwoningen.</p> | |
|----|--|---|--|
| # | Zienswijze | Beantwoording | Conclusie |
| 4. | | | |
| | <p>Reclamant heeft bezwaar tegen de woningbouwontwikkeling aan de Broekmolenweg 14 in deze vorm. Een vrij klein terrein wordt te volgebouwd. Dit gedeelte van Rijswijk is niet rijk bedeed met plantsoenen. Daarom zou de nieuwbouw alleen langs de Broekmolenweg gesitueerd moeten worden en de rest van het terrein als plantsoen moeten worden bestemd. Dit zou het woongenot van de nieuwe en huidige bewoners vergroten. Dan wordt het aantal woningen teruggebracht van 16 naar 11 woningen. Deze gedachtegang kan ook worden losgelaten op de Broekmolenweg 16 en 18.</p> | <p>U heeft deze zienswijze ook mondeling toegelicht op de eerste informatieavond die wij over het bouwplan aan de Broekmolenweg hielden (9 mei 2012). Op de locatie geldt nu een bedrijfsbestemming. Wij begrijpen dat u hier liever een plantsoen wenst te zien, maar het zou kapitaalvernietiging betekenen om het bestaande kantoorgebouw af te breken en er niets (of minder) voor in de plaats terug te bouwen. Dit is financieel niet uitvoerbaar. Of er zou bijvoorbeeld een appartementengebouw moeten worden gerealiseerd (met tuin). Aan dergelijke woningen is op dit moment echter geen behoefte.</p> <p>Samen met de ontwikkelaar Lucas Beheer B.V. hebben wij een tweede informatieavond over de plannen aan de Broekmolenweg gehouden (5 juni 2012). Wij hebben toen aangepaste plannen laten zien en uitgelegd dat op de locatie een bepaald aantal woningen moet worden gebouwd, wil de herontwikkeling financieel uitvoerbaar zijn. Als de herontwikkeling financieel niet uitvoerbaar is, blijft de situatie zoals deze is en zal de locatie verder verpauperen. Wij zijn van mening dat herontwikkeling gewenst is en vinden 16 woningen op deze locatie goed passen. Vergeleken met woningdichtheden op locaties elders in de omgeving (47 woningen/hectare aan de Delftweg, 59 woningen/hectare aan Pauwenstein, 12 woningen/hectare aan de Broekmolenweg) is hiermee sprake van een gemiddelde dichtheid: 38 woningen/hectare.</p> <p>Na die tweede informatieavond is door de adviseur van Lucas Beheer B.V. met diverse omwonenden overleg geweest, waaronder met u. Op 25 juli 2012 heeft u aangegeven, akkoord te zijn met model S01A (waarin 16 woningen worden gebouwd in fase 1). Wij gaan er dan ook vanuit dat uw bezwaren hiermee zijn komen te vervallen.</p> | <p>De zienswijze is ongegrond; geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> |
| # | Zienswijze | Beantwoording | Conclusie |
| 5. | | | |
| | <p>Het perceel Broekmolenweg 20 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Het kantoorpand is in het verleden verhuurd aan</p> | <p>In het nu geldende bestemmingsplan "Delftkwartier" uit 1981 heeft het perceel de bestemming "Bedrijven, Klasse B, met bijbehorende erven". Daarbinnen zijn de volgende functies toegestaan: bedrijven (categorie 2) en kantoren. Kantoren zijn</p> | <p>De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassing:</p> |

| | <p>zorginstellingen (o.a. ook met alleen een kantoorfunctie) en diverse kantoren. Het pand staat nu echter leeg. Door de schaalvergroting en centralisering binnen de zorgsector is deze locatie nu minder in trek bij zorginstellingen. Om de leegstand zoveel mogelijk te beperken richt reclamant zich nu op meerdere gebruiksfuncties zoals kantoren, dienstverlening en zorgvoorzieningen. Mocht dit op korte termijn geen resultaat hebben dan wil reclamant zich ook richten op tijdelijke huisvesting, maar ook woningbouw. Daarom bestaat de wens om de zinsnede “bestaande kantoren” in de regels en de toelichting te wijzigen in “kantoren”. Tevens bestaat de wens om de bestemming “dienstverlening” toe te voegen. Tot slot wil de reclamant dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor de realisatie van een woongebied zoals voor de Broekmolenweg 14 t/m 18.</p> | <p> dus op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. We kunnen daarom tegemoet komen aan uw verzoek om de bepaling ‘bestaande kantoren’ in artikel 6 “Gemengd”, te veranderen naar ‘kantoren’.</p> <p>Wij kunnen ons voorstellen dat u de mogelijkheden zo ruim mogelijk bestemd wilt zien, zodat de kans zo groot mogelijk wordt dat het – nu leegstaande – pand verhuurd wordt. Uw verzoek is om ook de functie ‘dienstverlening’ toe te staan. Hoewel die functie in het nu geldende bestemmingsplan niet mogelijk is, willen we deze functie op uw verzoek wel toestaan: de (ruimtelijke) uitstraling van een dienstverlenend bedrijf is immers vrijwel gelijk aan die van een kantoor. De locatie leent zich in beginsel goed voor de vestiging van een dienstverlener. We zullen dan ook de functie ‘dienstverlening’ opnemen onder de bestemmingsomschrijving van artikel 6 “Gemengd”.</p> <p>U verzoekt ook om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van een woongebied. Aan dit verzoek kunnen wij nu niet meewerken. Aan een dergelijke planologische verandering moeten namelijk diverse (milieu)onderzoeken en onderbouwingen ten grondslag liggen. Deze zijn reeds uitgevoerd voor de genoemde percelen aan de Broekmolenweg en de voor die percelen bestaande concrete plannen, zijn door ons college getoetst en akkoord bevonden. Zonder dat u concretere (bouw)plannen heeft, kunnen wij dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opnemen.</p> | <p>In de regels wordt in artikel 6 “Gemengd” onder d, de bepaling ‘bestaande kantoren’ gewijzigd in ‘kantoren’. Verder wordt in die opsomming de bepaling ‘dienstverlening’ opgenomen.</p> |
|----|---|--|--|
| # | Zienswijze | Beantwoording | Conclusie |
| 6. | | | |
| a. | <p>Reclamante stelt het op prijs dat de inspraakreactie op meerdere punten heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan en wil graag het college hiervoor bedanken.</p> | <p>Wij zijn blij dit te vernemen en nemen deze reactie voor kennisgeving aan.</p> | <p>Dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond; geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> |
| b. | <p>Reclamante heeft beroep ingesteld tegen het vrijstellingsbesluit en de verleende bouwvergunning ex artikel 19, lid 1 WRO voor het realiseren van zestien eengezinswoningen aan de Ruijt (plan “De Ruijt II”). Aangezien reeds eerder kort is samengevat om welke redenen de nieuwbouw in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening wordt korthedshalve verwezen naar de zienswijze van 12 juli 2011 bij deze vrijstellingsprocedure. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is slechts volstaan met een verwijzing van de vrijstellingsprocedure. Hiermee wordt ten onrechte vooruit gelopen op een door het gemeentebestuur wenselijke, maar voor alsnog</p> | <p>In het kader van de artikel 19 WRO-procedure (die inmiddels bij de rechtbank Den Haag dient) hebben wij uitgebreid uiteengezet waarom de keuze voor woningbouw getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Die argumentatie blijft ook hier gelden en beschouwen wij als hier herhaald en ingelast¹ (. Anders dan u stelt, is er deugdelijk onderzoek gedaan om ervan verzekerd te zijn dat de milieuruimte van Van Puffelen gewaarborgd is en blijft. De rapportages van de zijde van adviesbureau Sight zijn daarover helder.</p> <p>Bij de keuze van het toelaten van nieuwe woonruimte op deze plek wordt afgeweken van de VNG-afstanden; de nieuwe woningen liggen binnen de VNG-contouren. Volgens vaste rechtspraak van de bestuursrechtshof zijn de afstanden van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG echter indicatief. Van die afstanden mag gemotiveerd worden afgeweken (zie o.a. ABRvS 23 mei</p> | <p>Dit gedeelte van de zienswijze is ongegrond; geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> |

¹ Korthedshalve wordt verwezen naar onze beantwoording van uw zienswijze in de Nota van Zienswijzen “Vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO De Ruijt 2” d.d. 6 september 2011

| | | | |
|----------|---|---|--|
| | <p>onzekere en in de optiek van reclamante ruimtelijk onaanvaardbare ontwikkeling. Reclamante verzoekt om de aanwijzing van de betreffende gronden voor woondoeleinden ongedaan te maken.</p> | <p>2012; 201109858). Daarbij zijn zowel het woon- en leefklimaat als de eventuele inperking van milieuruimte van belang. De motivering om af te wijken is onderbouwd door het onderzoek en de daarbij gemaakte afweging in het kader van de artikel 19 WRO-procedure.</p> <p>Met betrekking tot de vraag of er sprake is van inperking van milieuruimte, is van belang dat ook al in de huidige situatie de VNG-richtafstanden niet worden gehaald; want binnen de VNG-contouren zijn namelijk reeds bestaande woningen aanwezig. Derhalve is het vooral de vraag of door de toevoeging van nieuwe woningen binnen de richtafstanden, de milieuruimte niet wordt ingeperkt en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij wordt gekeken naar verschillende milieuaspecten. Met de geluidsberekeningen is aangetoond dat bij de woningen een goed woon-en leefklimaat ontstaat, en bovendien de milieuruimte van Van Puffelen – door de feitelijke aanwezigheid van geluidsschermen rondom de inrichting – niet wordt aangetast. Andere milieuaspecten zoals geur en stof zijn niet aan de orde, omdat de milieuvergunning dergelijke activiteiten niet toestaat. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Eerder gingen wij er vanuit dat de vrijstelling en bouwvergunning voor het plan “De Ruijt II” onherroepelijk zou zijn ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Vrijenban”, en dat het plan als ‘bestaande situatie’ (in planologische zin) in het bestemmingsplan “Vrijenban” zou kunnen worden opgenomen. Nu dat niet het geval blijkt te zijn hebben we besloten om de totale Ruimtelijke Onderbouwing die hoort bij de artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure, als separate bijlage bij het bestemmingsplan “Vrijenban” op te nemen. Daarmee nemen we het plan “De Ruijt II”, in juridisch-planologische zin, nu mee als ‘ontwikkeling’ in het bestemmingsplan “Vrijenban”. Zie hiervoor ook de paragraaf ‘ambtshalve wijzigingen’ in deze Nota van Zienswijzen.</p> | |
| c. | <p>In de Nota van inspraak en overleg van 10 april 2012 wordt aangegeven dat het bedrijf niet valt onder afvalscheidingsbedrijf of metaalrecycling/-verwerkingsbedrijf, maar als vuiloverslagstation (SBI-1993 nummer 9002.01 Staat van Bedrijfsactiviteiten). Reclamante kan zich vinden in deze omschrijving en de bijbehorende milieucategorie 4.2. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking (sb-mv)’ op de verbeelding dient hierop te worden gewijzigd naar ‘specifieke vorm van bedrijf – vuiloverslagstation’.</p> | <p>De naamgeving van een aanduiding maakt feitelijk niet zoveel uit, aangezien het gaat om de tekstuele inhoud die in de regels aan deze aanduiding wordt gekoppeld. De tekstuele inhoud bij de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking’ luidt in het ontwerpbestemmingsplan als volgt: ‘een (metaal-)afval- en schrootverwerkend en -verhandelend bedrijf’. Deze tekstuele inhoud laten we overeind, maar op uw verzoek passen we de benaming van de functieaanduiding wel aan. Deze zal dus komen te luiden: ‘specifieke vorm van bedrijf – vuiloverslagstation’.</p> | <p>Dit gedeelte van de zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing:</p> <p>In de regels (artikel 3 “Bedrijf”) en op de verbeelding wordt de benaming van functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking’ gewijzigd in ‘specifieke vorm van bedrijf – vuiloverslagstation’. De tekstuele inhoud van deze functieaanduiding blijft onveranderd.</p> |
| # | Zienswijze | Beantwoording | Conclusie |
| 7. | | | |
| | Reclamant is genooddaakt tot het maken van bezwaar | Nadat u deze e-mail stuurde, hebben wij een tweede bewonersavond | De bezwaren zijn ongegrond; geen |

| | | |
|--|---|---|
| <p>tegen de wijzigingsbevoegdheid aan de Broekmolenweg. De bebouwing in het bouwplan houdt met betrekking tot de erfgrans van reclamant een dusdanig geringe afstand aan (omstreeks 2 meter) dat de privacy overduidelijk in het geding komt en daarmee afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat. Bij vergelijkbare situaties in het bouwplan is een afstand tussen de nieuwe bebouwing en de erfgrans van tenminste 6 meter aangehouden. Reclamant verwacht dat een dergelijke afstand ook ten aanzien van diens erfafscheiding wordt gehandhaafd. De wijzigingsbevoegdheid moet duidelijke begrenzings aangeven voor de nieuwe bebouwing. Ten aanzien van de nokhoogte, goothoogte en aantal woningen zijn grenzen aangegeven, maar niet ten aanzien van de afstand tot de bestaande bebouwing. Dit kan leiden tot onacceptabele situaties.</p> | <p>georganiseerd over de plannen aan de Broekmolenweg. Door de ontwikkelaar Lucas Beheer B.V. is het bouwplan naar aanleiding van uw bezwaren ook reeds aangepast. Feit blijft dat het deel van de ontwikkelingslocatie dat grenst aan uw perceel, een bijzonder kleine diepte kent en het daarom lastig – zo niet onmogelijk – is om een ruime afstand (zoals 6 meter) van de nieuwe bebouwing tot aan uw perceelsgrens aan te houden.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan “Delftkwartier” mag tot op uw perceelsgrens bebouwing (een autobox) met een hoogte van 2,5 meter worden gebouwd. De nieuwe woningen worden hoger, maar staan ook verder van uw perceel af.</p> <p>De afstand van de ‘knik’ in uw perceel tot de nieuwe woningen is bij model S01A 3,8 meter en bij model S02A 4,5 meter. De grotere afstand in model S02A wordt echter teniet gedaan doordat de bebouwing daar een grotere breedte kent: in model S01A liggen de woningen 40 cm oostelijker dan in model S02A, maar in model S02A liggen de woningen weer 70 cm noordelijker dan in model S01A.</p> <p>Zoals is afgesproken tijdens de overleggen die u had met de adviseur van de ontwikkelende partij Lucas Beheer B.V., blijft de bestaande garagemuur die op de erfgrans staat, voor u behouden. Verder is er vrij hoge beplanting aanwezig die ook behouden blijft.</p> <p>Wij hebben gezocht naar een zo gunstig mogelijke inpassing, waar de meeste stemmen voor zijn, en we zijn van mening dat dit met model S01A is gelukt. We zullen voor fase 1 van dit model in het nieuwe bestemmingsplan “Vrijenban” dan ook een directe woonbestemming opnemen. Als u het na onze toelichting niet eens bent met het bestemmen van model S01A, dan kunt u na de vaststelling van het bestemmingsplan “Vrijenban”, tegen dit planonderdeel beroep instellen. Een beroepsschrift moet u sturen aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en officieel bekend is gemaakt via de gemeentepagina RijswijkRegelRecht in Groot Rijswijk, via www.rijswijk.nl en in de Staatscourant.</p> | <p>gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> |
|--|---|---|

5. AMBSHALVE WIJZIGINGEN

| # | Ambtelijke wijziging | Conclusie |
|----|---|--|
| 1. | In het plan moeten diverse wijzigingen van lay-outtechnische en ondergeschikte aard (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen) worden doorgevoerd. | TL, RE, VB: verwerken ondergeschikte wijzigingen |
| 2. | <p>Fase 1 van de ontwikkeling aan de Broekmolenweg wordt van een directe woonbestemming (met bouwvlakken) voorzien. Het betreft het perceel Broekmolenweg 14. Voor fase 2 (Broekmolenweg 16-18) blijft de wijzigingsbevoegdheid van kracht.</p> <p>De toelichting moet hierop worden aangepast (paragraaf 2.3.2). Verder moeten de volgende wijzigingen in de milieuparagrafen worden doorgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Lucht (paragraaf 4.1.): geen veranderingen noodzakelijk o Geluid (paragraaf 4.2.): rapport "DGMR, <i>Woningbouw Broekmolenweg Rijswijk – Akoestisch onderzoek – Rapport M.2011.0479.07.R001</i>, 30 juli 2012" verwerken en opnemen als bijlage. Tevens vermelden dat vanaf 10 augustus 2012 een 'ontwerpbeschikking hogere grenswaarden' terinzage heeft gelegen omdat op 4 van de 16 woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is berekend. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op deze ontwerpbeschikking, is deze ongewijzigd definitief geworden voordat het bestemmingsplan "Vrijenban" werd vastgesteld. o Bodem (paragraaf 4.3.): geen veranderingen noodzakelijk o Externe veiligheid (paragraaf 4.4.): rapport "DGMR, <i>Woningbouw Broekmolenweg Rijswijk – Onderzoek Externe Veiligheid – Rapport M.2011.0479.07.R002</i>, 30 juli 2012" verwerken en opnemen als bijlage i.p.v. bijlage 4 uit het ontwerpbestemmingsplan. o Milieuhinder bedrijven (paragraaf 4.5.): rapport "DGMR, <i>Woningbouw Broekmolenweg Rijswijk – Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering – Rapport M.2011.0479.07.R003</i>, 30 juli 2012" verwerken en opnemen als bijlage i.p.v. bijlage 6 uit het ontwerpbestemmingsplan. o Water (paragraaf 4.6.): vermelden dat voor de ontwikkeling aan de Broekmolenweg fase 1 door de ontwikkelaar een financiële bijdrage in het gemeentelijk waterfonds wordt gestort, waarmee de watercompensatieplicht is afgekocht. Met deze gelden wordt elders een verbetering van de waterhuishouding bewerkstelligd. o Natuur en ecologie (paragraaf 4.7.): het ecologisch onderzoek van Bureau Schenkeveld opnemen als bijlage bij de toelichting. o Cultuurhistorie en archeologie (paragraaf 4.8.): het archeologisch onderzoek van ADC Archeoprojecten opnemen als bijlage bij de toelichting. o Duurzaamheid (paragraaf 4.9.): tekst aanpassen. Aangeven dat gekeken wordt naar de mogelijkheid om warmte-koudeinstallaties aan te brengen en/of zonnepanelen. Dit gebeurt buiten het bestemmingsplan om. o Verkeer en parkeren (paragraaf 4.10.): geen veranderingen noodzakelijk <p>Tevens moet in paragraaf 6.2. melding worden gemaakt van het feit dat voor fase 1 van de ontwikkeling aan de Broekmolenweg tussen de eigenaar en de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten, waarmee het verhaal van de kosten is verzekerd.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.6. ("Gemengd") moet worden aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> o in de aanhef: niet 30 woningen maar 14 woningen; o sub g. veranderen in: "te allen tijde sprake moet zijn van een samenhangend stedenbouwkundig plan en beeld in relatie tot de woningen op het perceel, ten noordwesten grenzend aan deze gronden". | <p>VB: opnemen bestemming "Wonen – 1" (met bouwvlakken; erker op kopse kant ook meenemen met hoogte 3,5 m; hoofdgebouw: goothoogte 6 en bouwhoogte 11,5 m; aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' van 16) en "Verkeer – 3" ter plaatse van Broekmolenweg 14</p> <p>RE: aanvullen artikel "Wonen – 1" met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', aanpassen wijzigingsbevoegdheid in lid 6.6. ("Gemengd")</p> <p>TL: aanvullen, met name paragraaf 2.3.2., paragraaf 6.2 en diverse paragrafen in hoofdstuk 4</p> |
| 3. | In de toelichting (paragraaf 2.3.1. en paragraaf 3.2.1.) moet een aanvullende onderbouwing inzake de ontwikkelingslocatie | TL: aanvullen paragrafen 2.3.1. en 3.2.1. |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>“Vrijenbanselaan” worden opgenomen (zie de beantwoording van de zienswijze van de provincie in deze Nota van Zienswijzen).</p> | |
| 4. | <p>In de toelichting (paragraaf 2.3.) moet een nieuwe subparagraaf worden opgenomen over het bouwplan “De Ruijt II”. Dit plan heeft betrekking op de realisatie van 16 grondgebonden woningen ter afronding van de woningen aan de straat De Ruijt. Voor dit bouwplan is in februari 2012 vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) verleend en is een bouwvergunning afgegeven. Op een uitspraak inzake de ingestelde beroepen wordt nog gewacht.</p> <p>Eerder gingen wij er vanuit dat de vrijstelling en bouwvergunning voor het plan “De Ruijt II” onherroepelijk zou zijn ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Vrijenban”, en dat het plan als ‘bestaande situatie’ (in planologische zin) in het bestemmingsplan “Vrijenban” zou kunnen worden opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was dan ook een juridische regeling opgenomen, gebaseerd op het bouwplan. Nu dat niet het geval blijkt te zijn moet de totale Ruimtelijke Onderbouwing die hoort bij de artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure, als separate bijlage bij het bestemmingsplan “Vrijenban” op worden genomen. Het plan “De Ruijt II” wordt, in juridisch-planologische zin, derhalve meegenomen als ‘ontwikkeling’ in het bestemmingsplan “Vrijenban”. Dit dient in de verschillende milieuparagrafen in de toelichting ook terug te komen, waarbij korthedshalve kan worden verwezen naar de (onderzoeken bij de) Ruimtelijke Onderbouwing.</p> | <p>TL: aanvullen paragraaf 2.3. en iedere paragraaf in hoofdstuk 4 met een verwijzing naar de Ruimtelijke Onderbouwing voor “De Ruijt II”</p> |
| 5. | <p>Uit een informele reactie van Rijkswaterstaat d.d. mei 2012 bleek dat een analyse nodig is van de verkeersintensiteiten inzake de ontwikkelingslocatie “Vrijenbanselaan”, waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluiting van de) Rijksweg in beeld worden gebracht. Daarom moet in paragraaf 4.10. de volgende onderbouwing worden opgenomen:</p> <p>In januari 2008 is door DHV een rapportage ‘Toetsing Wet luchtkwaliteit – ontwikkeling Porsche dealer en kantoren’ opgesteld. In deze rapportage is tevens een kort verkeersonderzoek uitgevoerd, waarvan de gegevens zijn weergegeven in par 3.4 en bijlage 1-3 van die rapportage. Dit onderzoek is de bron geweest voor onderstaande afweging. Tevens is gekeken naar de CROW-uitgangspunten voor kantoren en showrooms.</p> <p>Verkeersgeneratie</p> <p>Op basis van de gegevens uit de Luchtrapportage van DHV, komen er in totaal 310 motorvoertuig(bewegingen) per etmaal bij door deze ontwikkeling; 295 personenvoertuigen, 10 middelzware vrachtvoertuigen en 5 zware vrachtvoertuigen.</p> <p>Wanneer wordt gekeken naar de CROW-normen, moet voor een kantoor-snelweglocatie-administratief en zakelijk uit worden gegaan van 9 motorvoertuigen/100 m² per werkdagemaal; 765 voertuigen. Voor een showroom/autobedrijf zijn geen specifieke normen. Daarom gaan we uit van kengetallen voor een ‘woonwarenhuis/-winkel’, deze is 8,7. Dan zouden er ca. 365 motorvoertuigen /werkdagemaal komen. Uitgaande van de CROW richtlijnen is de verkeersproductie in totaal 1130 motorvoertuigen/werkdagemaal voor de ontwikkeling.</p> <p>De berekeningen van DHV zijn specifiek voor dit plan gemaakt; dit zijn 310 voertuigbewegingen per etmaal. Voor een referentie van maximale invulling gebruiken we ook de CROW-normen. Op basis van deze normen wordt uitgegaan van 1130 motorvoertuigen in totaal per etmaal.</p> <p>Het is niet bekend uit welke richting die komen of waar ze vervolgens weer heengaan.</p> <p>We hanteren de volgende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het autobedrijf heeft een regionale functie • het kantoor heeft een lokale, regionale en mogelijk deels interregionale functie • de locatie ligt middenin stedelijk gebied met goede directe verbindingen op het onderliggend wegennet naar Delft, Den Haag (Ypenburg), Nootdorp. | <p>TL: aanvullen paragraaf 4.10.</p> |

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan de volgende inschatting worden gegeven van de richting van de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling:

Specifieke verkeersgegevens project

Er kan beredeneerd worden dat voor het autobedrijf (75 voertuigen), ca. 70% (= 53 voertuigbewegingen) van/naar de A13 gaat. En dat voor het kantoor (235 voertuigbewegingen) ca. 70% naar en van de A13 gaat (=ca. 165 voertuigbewegingen). In totaal zijn er dan ca. 218 voertuigbewegingen op/af de snelweg per etmaal door de ontwikkeling; dit zijn bewegingen van zowel vrachtverkeer als personenauto's. Hiervan is 207 bewegingen door personenauto's, en 11 door vrachtverkeer.

Maximale invulling (CROW)

Er kan beredeneerd worden dat voor het autobedrijf (365 voertuigen), ca. 70% (= 256 voertuigbewegingen) van/naar de A13 gaat. En dat voor het kantoor (765 voertuigen) ca. 70% naar en van de A13 gaat (= 536 voertuigbewegingen). In totaal zijn er dan ca. 792 voertuigbewegingen op/af de snelweg per etmaal door de ontwikkeling; dit zijn bewegingen van zowel vrachtverkeer als personenauto's. Hiervan is ca. 752 bewegingen door personenauto's, en 40 door vrachtverkeer.

Analyse

Onderstaand is de berekening weergegeven van de invloed van het extra verkeer aan de Vrijenbanselaan op de toe/afritten van de A13 (aansluiting Delft-noord). Daarbij worden twee scenario's geschetst: op basis van de gegevens voor het specifieke plan (1) en op basis van de maximale invulling (CROW) (2).

Voertuigbewegingen per toe/afrit per etmaal

Voor de specifieke plangegevens gaan we uit van de 218 bewegingen per etmaal gedeeld door 4 (2 plekken om snelweg op te komen, 2 om af te gaan) = 55 per toe / af rit per etmaal.

Voor de CROW-gegevens gaan we uit van de 792 bewegingen per etmaal gedeeld door 4 (2 plekken om snelweg op te komen, 2 om af te gaan) = ca. 198 per toe / af rit per etmaal.

Berekening voertuigbewegingen per toe/afrit in drukste spitsuur

Indien er uitgegaan wordt van kantooruren, zouden er ca. 9 uren zijn waarin deze voertuigen de snelweg op en af gaan. Tevens zal het grootste deel van de voertuigen in de ochtend en avondspits zich verplaatsen; ca. 70%.

Scenario 1 - specifieke plangegevens

In geval van de specifieke plangegevens komt 70% overeen met 39 voertuigbewegingen per toe/afrit;

Daarbij kan voor het 70% spitsverkeer worden uitgegaan van een tijdsbestek van 5 spitsuren. In dat geval heeft het drukste spitsuur ca. 11 voertuigen per op/afrit. In worst-case scenario kan voor het 70% spitsverkeer uitgegaan worden dat dit valt binnen 2 spitsuren. In dat geval heeft het drukste spitsuur ca. 19-20 voertuigen per op/afrit.

Scenario 2 - CROW

In geval van de CROW komt 70% overeen met 139 voertuigbewegingen per toe/afrit.

Daarbij kan voor het 70% spitsverkeer worden uitgegaan van een tijdsbestek van 5 spitsuren. In dat geval heeft het drukste spitsuur ca. 36 voertuigen per op/afrit. In worst-case scenario kan voor het 70% spitsverkeer uitgegaan worden dat dit valt

binnen 2 spitsuren. In dat geval heeft het drukste spitsuur ca. 70 voertuigen per op/afrit.

Voor de nadere interpretatie van bovenstaande data wordt gebruik gemaakt van een memo van Rijkswaterstaat, genaamd 'Memo verkeersgegevens A13 aansluiting 8 'Delft noord' en nader ontvangen gegevens van Rijkswaterstaat.

De memo geeft aan dat de Intensiteit/Capaciteit (I/C) verhouding bij toe/afrit 8 in 2020 positief is, dat wil zeggen onder 0,8. Bij een waarde boven 0,8 zijn er lagere snelheden en bij een waarde boven 0,9 kan er congestie optreden en bij een waarde boven 1 is er sprake van structurele congestie.

| | Autonoom | I/C Autonoom | Planontwikkeling specifieke plangegevens (reëel / worst case) | I/C Planontwikkeling specifieke plangegevens (reëel / worst case) | Planontwikkeling CROW-normen (reëel / worst case) | I/C Planontwikkeling CROW-normen (reëel / worst case) |
|--|----------|-----------------|---|--|--|---|
| Toerit noordzijde | | | | | | |
| Drukste uur ochtendspits, toerit (mvt) | 755 | 0,18 | 766 / 774 | 0,18 | 791 / 825 | 0,19-0,20 |
| Drukste uur avondspits, toerit (mvt) | 1524 | 0,36 | 1535 / 1543 | 0,37 | 1560 / 1594 | 0,37-0,38 |
| Afrit noordzijde | | | | | | |
| Drukste uur ochtendspits, afrit (mvt) | 726 | 0,17 | 737 / 745 | 0,18 | 762 / 796 | 0,18-0,19 |
| Drukste uur avondspits, afrit (mvt) | 995 | 0,24 | 1006 / 1014 | 0,24 | 1031 / 1065 | 0,25 |
| Toerit zuidzijde | | | | | | |
| Drukste uur ochtendspits, toerit zuidzijde (mvt) | 994 | 0,48 | 1005 / 1013 | 0,49 | 1030 / 1064 | 0,50-0,52 |
| Drukste uur avondspits, toerit zuidzijde (mvt) | 1030 | 0,50 | 1041 / 1049 | 0,51 | 1066 / 1100 | 0,52-0,54 |
| Afrit zuidzijde | | | | | | |
| Drukste uur ochtendspits, afrit zuidzijde (mvt) | 814 | 0,40 | 825 / 833 | 0,40 – 0,41 | 850 / 884 | 0,41-0,43 |
| Drukste uur avondspits, afrit zuidzijde (mvt) | 1040 | 0,51 | 1051 / 1059 | 0,51-0,52 | 1076 / 1110 | 0,52-0,54 |


Uit de tabel blijkt dat de invloed van de ontwikkeling aan de Vrijenbanselaan zeer miniem is en dat in alle gevallen de I/C-verhouding ruim onder 0,8 blijft.

Conclusie

Er kan op basis van bovenstaande tabel worden geconcludeerd dat de beperkte toename van voertuigbewegingen door deze ontwikkeling per etmaal, zowel in het scenario van specifieke plangegevens, als in scenario CROW-gegevens, geen significante invloed heeft op de doorstroming op de aansluitingen op de A13.

| | | |
|----|--|--|
| 6. | Artikel 1 "Begrippen": opnemen begrip 'voorert' (conform Wabo/Bor) | RE: aanvullen artikel 1 "Begrippen" |
| 7. | Artikel 3 "Bedrijf" lid 3.1.: de functieaanduidingen 'kantoor' en 'specifieke vorm van bedrijf – autogarage' moeten de | RE: aanpassen artikel 3 "Bedrijf" lid 3.1. |

| | | |
|-----|---|--|
| | specificatie 'tevens' krijgen in plaats van 'uitsluitend'. | |
| 8. | Artikel 3 "Bedrijf", lid 3.2.: de functieaanduiding 'museum' wijzigen in 'cultuur en ontspanning' aangezien de benaming van deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan in lid 3.1. is aangepast naar 'cultuur en ontspanning'. | RE: aanpassen artikel 3 "Bedrijf" lid 3.2. |
| 9. | Artikel 5 "Bedrijventerrein": opnemen wijzigingsbevoegdheid om de functieaanduiding 'religie' te kunnen schrappen indien het gebruik als bedoeld in lid 5.1. sub g feitelijk en duurzaam is beëindigd. | RE: aanvullen artikel 5 "Bedrijventerrein" met nieuwe wijzigingsbevoegdheid. |
| 10. | Artikel 7 "Groen": lid 7.2. onder a opnemen dat gebouwen en overkappingen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'gemaal', ook zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; onder b en c opnemen dat dit uitsluitend geldt ter plaatse van de aanduiding 'gemaal'; onder d, e en f opnemen dat dit uitsluitend geldt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. | RE: aanvullen artikel 7 "Groen" lid 7.2. |
| 11. | Artikel 12 "Water – 2": lid 12.1 opnemen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'brug' in ieder geval bestemd zijn voor een brug. | RE: aanvullen artikel 12 "Water – 2" lid 12.1. |
| 12. | Artikel 13 "Wonen – 1": lid 13.2.2. onder f1 en f2: de zinsnede 'op het voorerf' toevoegen vóór het woord 'tevens' | RE: aanvullen artikel 13 "Wonen – 1" lid 13.2.2. |
| 13. | Artikel 13 "Wonen – 1": lid 13.4 onder d: de zinsnede 'op het voorerf' toevoegen na '..toegangsportaal per hoofdgebouw'. | RE: aanpassen artikel 13 "Wonen – 1" lid 13.4. |
| 14. | Artikel 14 "Wonen – 2": lid 14.4 onder d: de zinsnede 'op het voorerf' toevoegen na '..toegangsportaal per hoofdgebouw'. | RE: aanpassen artikel 14 "Wonen – 2" lid 14.4. |
| 15. | Artikel 15 "Wonen – 3": lid 15.2.3. onder j2: het woord 'erf' vervangen door 'bouwperceel'. | RE: aanpassen artikel 15 "Wonen – 3" lid 15.2.3. |
| 16. | Artikel 16 "Wonen – 4": lid 16.2.2. de zinsnede 'buiten het bouwvlak' verwijderen. | RE: aanpassen artikel 16 "Wonen – 4" lid 16.2.2. |
| 17. | Artikel 17 "Leiding – Gas": lid 17.1 ook de werkdruk (40 bar) en de diameter (12 inch) en de bijbehorende belemmeringstrook noemen. | RE: aanvullen artikel 17 "Leiding – Gas" lid 17.1. |
| 18. | <p>Artikel 20 "Waarde – Ecologie":</p> <p>Lid 20.2 (bouwregels) als volgt aanpassen: Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.</p> <p>Lid 20.3 (afwijken van de bouwregels) als volgt aanpassen:</p> <p>a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. het bouwen van bouwwerken bij de in lid 20.1 bedoelde bestemming; of b. bebouwing ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen overeenkomstig de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen; mits de ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt geschaad. <p>b. Aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a kunnen de volgende regels worden verbonden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. De verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de ecologische waarden behouden blijven; b. De verplichting de activiteit die tot (mogelijke) verstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente Rijswijk aan te wijzen deskundige op ecologisch gebied. | RE: aanpassen artikel 20 "Waarde – Ecologie" lid 20.1 en 20.2 (lid 20.3 blijft ongewijzigd). |
| 19. | Artikel 23 "Algemene bouwregels", lid 23.3.1.: De Nota Parkeernormen moet als bijlage bij de regels worden opgenomen. | RE: opnemen Nota Parkeernormen als bijlage bij de regels. |
| 20. | <p>Artikel 23 "Algemene bouwregels": opnemen nieuw lid 23.5 inzake ondergronds bouwen:</p> <p>23.5 Ondergronds bouwen De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat ondergrondse bouw uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, | RE: aanvullen artikel 23 "Algemene bouwregels" |

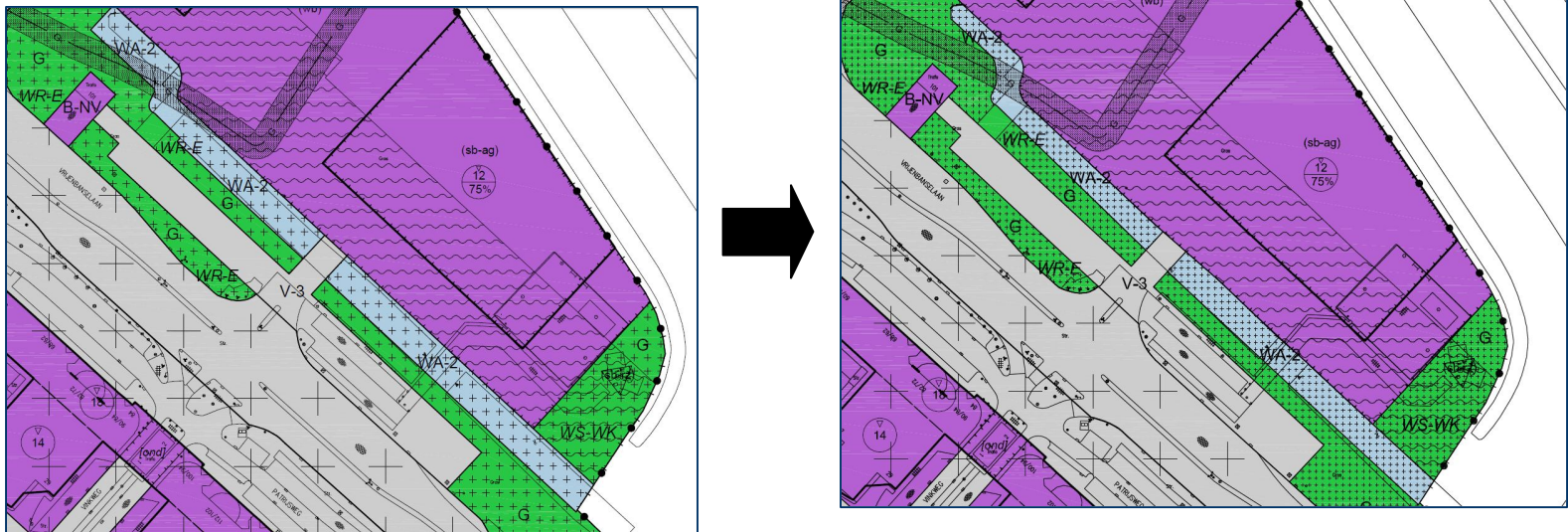
| | | |
|-----|--|---|
| | <p>alsmede ter verbinding van gebouwen; b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.</p> | |
| 21. | <p>Artikel 25 "Algemene aanduidingsregels" lid 25.1.1. wijzigen in:</p> <p>25.1.1. Geluidzone – industrie Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' is de bouw van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, alleen toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden of de verleende hogere waarden.</p> <p>Voorts in artikel 1 "Begrippen" een begripsbepaling opnemen van 'geluidsgevoelig object' conform de Wet geluidhinder.</p> | <p>RE: aanpassen artikel 25 "Algemene aanduidingsregels" lid 25.1.1. (lid 25.1.2. blijft ongewijzigd) + opnemen begripsbepaling 'geluidsgevoelig object' in artikel 1</p> |
| 22. | <p>Verbeelding: de ligging van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' moet worden aangepast aan de nieuwe contour, de MTG-contour. Dit is de lijn waarin rekening is gehouden met de feitelijk aanwezige maatgevende punten. Het staat de gemeente vrij om de vigerende contour bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen op ieder gewenst punt tussen de huidige (rode) en de MTG- (donkerblauwe) contour vast te stellen. De MTG-contour is inmiddels in een aantal Delftse bestemmingsplannen reeds vastgesteld als nieuwe vigerende contour. In Rijswijk kan nu ook het beste worden uitgegaan van de MTG-contour en deze moet dan ook in het bestemmingsplan "Vrijenban" worden opgenomen en vastgesteld. Hierdoor wordt de zone verkleind.</p>  <p><i>Afbeelding: de geluidzones rondom DSM. In rood de huidige zone, in donkerblauw de nieuw vast te stellen MTG-zone.</i></p> | <p>VB: aanpassen ligging 'geluidzone – industrie'.</p> |
| 23. | <p>Het IDN moet worden gewijzigd van NL.IMRO.0603.bpvrijenban-ON01 naar NL.IMRO.0603.bpvrijenban-VA01</p> | <p>RE + VB: aanpassen IDN</p> |
| 24. | <p>Regels, bijlage "Staat van Horeca-inrichtingen": geen openingstijden opnemen.</p> | <p>RE, bijlage "Staat van Horeca-inrichtingen" aanpassen.</p> |

BIJLAGE: STAAT VAN WIJZIGINGEN

Overzicht voorgestelde wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Vrijenban"


Voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

TL = Toelichting
 RE = Regels
 VB = Verbeelding

| Naar aanleiding van zienswijze # | Voorgestelde wijzigingen |
|----------------------------------|---|
| 2 | <p>VB: de ligging van de bestemming "Water – 2 " ten zuidwesten van de locatie "Vrijenbanselaan" aanpassen aan de huidige ligging van de watergang.</p>  |
| 5 | <p>RE: in artikel 6 "Gemengd" wordt onder d, de bepaling 'bestaande kantoren' gewijzigd in 'kantoren'. Verder wordt in die opsomming de bepaling 'dienstverlening' opgenomen.</p> |
| 6c | <p>RE + VB: in artikel 3 "Bedrijf" en op de verbeelding wordt de benaming van functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking' gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – vuiloverslagstation'. De tekstuele inhoud van deze functieaanduiding blijft onveranderd.</p> |

Voorgestelde ambtshalve wijzigingen:

TL = Toelichting
 RE = Regels
 VB = Verbeelding

| Naar aanleiding van ambtshalve wijziging # | Voorgestelde wijzigingen |
|--|--|
| 1. | TL, RE, VB: verwerken ondergeschikte wijzigingen zoals doornummering, opmaak en overige niet-inhoudelijke wijzigingen. |
| 2. | <p>Fase 1 van de ontwikkeling Broekmolenweg wordt met directe bestemmingen opgenomen. Voor fase 2 blijft de wijzigingsbevoegdheid behouden.</p> <ul style="list-style-type: none"> VB: opnemen bestemming "Wonen – 1" (met bouwvlakken; erker op kopse kant ook meenemen met hoogte 3,5 m; hoofdgebouw: goothoogte 6 en bouwhoogte 11,5 m; aanduiding 'maximum aantal wooneenheden') en "Verkeer – 3" ter plaatse van Broekmolenweg 14 <div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> RE: aanvullen artikel "Wonen – 1" met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', aanpassen wijzigingsbevoegdheid in lid 6.6. ("Gemengd") TL: aanvullen, met name paragraaf 2.3.2., paragraaf 6.2 en diverse paragrafen in hoofdstuk 4 |
| 3. | TL: aanvullen paragrafen 2.3.1. en 3.2.1. met nadere onderbouwing van het bestemmen van de ontwikkelingslocatie "Vrijenbanselaan" |

| | |
|-----|---|
| 4. | TL: aanvullen paragraaf 2.3. en iedere paragraaf in hoofdstuk 4 met een verwijzing naar de Ruimtelijke Onderbouwing voor de ontwikkelingslocatie "De Ruijt II" |
| 5. | TL: aanvullen paragraaf 4.10. met paragraaf over verkeersafwikkeling van de ontwikkelingslocatie "Vrijenbanselaan" |
| 6. | RE: aanvullen artikel 1 "Begrippen": begrip 'voor'erf' opnemen conform Wabo / Bor |
| 7. | RE: aanpassen artikel 3 "Bedrijf" lid 3.1.: de functieaanduidingen 'kantoor' en 'specifieke vorm van bedrijf – autogarage' moeten de specificatie 'tevens' krijgen in plaats van 'uitsluitend'. |
| 8. | RE: aanpassen artikel 3 "Bedrijf" lid 3.2.: de functieaanduiding 'museum' wijzigen in 'cultuur en ontspanning'. |
| 9. | RE: aanvullen artikel 5 "Bedrijventerrein" met nieuwe wijzigingsbevoegdheid om de functieaanduiding 'religie' te kunnen schrappen indien het gebruik als bedoeld in lid 5.1. sub g feitelijk en duurzaam is beëindigd. |
| 10. | RE: aanvullen artikel 7 "Groen" lid 7.2. onder a: opnemen dat gebouwen en overkappingen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'gemaal', ook zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; onder b en c opnemen dat dit uitsluitend geldt ter plaatse van de aanduiding 'gemaal'; onder d, e en f opnemen dat dit uitsluitend geldt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. |
| 11. | RE: aanvullen artikel 12 "Water – 2" lid 12.1.: opnemen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'brug' <i>in ieder geval</i> bestemd zijn voor een brug. |
| 12. | RE: aanvullen artikel 13 "Wonen – 1" lid 13.2.2.: onder f1 en f2: de zinsnede 'op het voor'erf' toevoegen vóór het woord 'tevens' |
| 13. | RE: aanpassen artikel 13 "Wonen – 1" lid 13.4. onder d: de zinsnede 'op het voor'erf' toevoegen na '..toegangsportaal per hoofdgebouw'. |
| 14. | RE: aanpassen artikel 14 "Wonen – 2" lid 14.4. onder d: de zinsnede 'op het voor'erf' toevoegen na '..toegangsportaal per hoofdgebouw'. |
| 15. | RE: aanpassen artikel 15 "Wonen – 3" lid 15.2.3.: onder j2: het woord 'erf' vervangen door 'bouwperceel'. |
| 16. | RE: aanpassen artikel 16 "Wonen – 4" lid 16.2.2.: de zinsnede 'buiten het bouwvlak' verwijderen. |
| 17. | RE: aanvullen artikel 17 "Leiding – Gas": lid 17.1 ook de werkdruk (40 bar) en de diameter (12 inch) en de bijbehorende belemmeringsstrook noemen. |
| 18. | RE: aanpassen artikel 20 "Waarde – Ecologie" lid 20.1 (bestemmingsomschrijving) en 20.2 (bouwregels) aanpassen. |
| 19. | RE: opnemen Nota Parkeernormen als bijlage bij de regels. |
| 20. | RE: aanvullen artikel 23 "Algemene bouwregels": opnemen nieuw lid 23.5 inzake ondergronds bouwen. |
| 21. | RE: aanpassen artikel 25 "Algemene aanduidingsregels" lid 25.1.1. + opnemen begripsbepaling 'geluidsgevoelig object' in artikel 1 |
| 22. | VB: aanpassen ligging 'geluidzone – industrie' aan maatgevende geluidscontour. |
| 23. | RE + VB: aanpassen IDN van NL.IMRO.0603.bpvrijenban-ON01 naar NL.IMRO.0603.bpvrijenban-VA01 |
| 24. | RE, bijlage "Staat van Horeca-inrichtingen" aanpassen: geen openingstijden opnemen. |