

Begeleidingsformulier raadsvoorstel

Rijswijk



forum **Stad**
datum **4 september 2012**
agendapunt **4**
registratienummer **12.059121/12-035**
collegebesluit d.d. **21 augustus 2012**
portefeuillehouder **R. van Hemert - Economie, Stadsontw., Wonen**

redacteur **W. Verweij**
afdeling **Stad en Samenleving**
doorkiesnummer **070 - 326 1135**

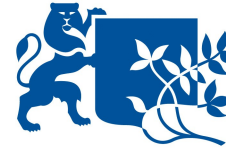
ONDERWERP
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Vrijenban"

AGENDERING
Voorstel aan de Raad

SAMENVATTING
Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Vrijenban"

AANLEIDING
De reden voor een nieuw bestemmingsplan voor Vrijenban is, dat volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar moeten worden geactualiseerd; de momenteel geldende plannen in het gebied zijn ouder. Verder moeten alle gemeentelijke bestemmingsplannen (per 1 januari 2010) voldoen aan diverse digitale verplichtingen. Plannen moeten digitaal gebruikt en beschikbaar gesteld worden. Per 1 juli 2013 moeten alle plannen zijn geactualiseerd. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan de juridisch-planologische basis voor de realisatie van een kantoorgebouw en autobedrijf aan de Vrijenbanselaan, de ontwikkeling van maximaal 30 woningen aan de Broekmolenweg en de ontwikkeling van 16 woningen aan de Ruijt (plan "De Ruijt II").

FINanciële	
CONSEQUENTIES	
Financiële consequenties	Nee,
Boekingsnummer	68100301
Conform programmabegroting	Ja,
Begrotingswijziging	Nee,



COMMUNICATIE

Over de totstandkoming van het plan aan de Broekmolenweg heeft intensief en veelvuldig overleg plaatsgevonden met de omwonenden. Er zijn twee bewonersavonden georganiseerd (5 mei en 9 juni 2012) en het plan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. Men heeft kunnen aangeven voor welk model men zou kiezen en het model waarvoor de meerderheid heeft gekozen, is nu opgenomen in het bestemmingsplan "Vrijenban".

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aandacht geweest voor communicatie richting de bewoners van het gebied. Over het voorontwerp (voorjaar 2011) is een inspraakavond georganiseerd. Op die avond werden de plannen aan de Vrijenbanselaan toegelicht.

De vaststelling van het bestemmingsplan moet gepubliceerd worden in Rijswijk Regulerend (website en in Groot Rijswijk) en in de Staatscourant. Reclamanten (de indieners van de zienswijzen) zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en zullen worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Over het plan "De Ruijt II" (de bouw van 16 woningen) heeft in een afzonderlijke procedure (artikel 19 WRO) overleg plaatsgevonden met de omwonenden en is in de procedure op diverse momenten de gelegenheid geweest om zienswijzen in te dienen.

BIJLAGE(N)

- 1) Ontwerpbestemmingsplan "Vrijenban" d.d.10 april 2012
- 2) Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Vrijenban" inclusief ambtshalve wijzigingen en Staat van Wijzigingen d.d. 9 augustus 2012

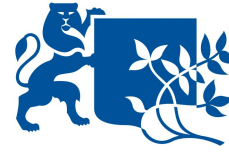
TER INZAGE

Na de vaststelling door uw raad worden de wijzigingen uit de Staat van Wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen zes weken na vaststelling terinzage gelegd. Gedurende die periode kunnen belanghebbenden beroep indienen.

VERVOLG ACTIES /

-TRAJECT

Volgens artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan binnen zes weken na de vaststelling ter inzage gelegd, als door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen (dat is hier het geval). Het college van burgemeester en wethouders moet onverwijld na de vaststelling van het bestemmingsplan langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten en de inspecteur zenden. Degene die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht (alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht), of een ieder die bezwaren heeft tegen nieuwe planonderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, kan gedurende de genoemde termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

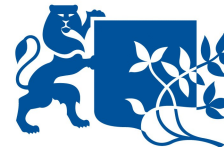


TOELICHTING

Om de gronden in de wijk Vrijenban van een actueel juridisch-planologisch kader te voorzien en om te voldoen aan de actualiserings- en digitaliseringsvereisten die gelden vanuit het rijk, is het bestemmingsplan "Vrijenban" opgesteld. In het plan wordt de realisatie van een kantoorgebouw en een autobedrijf aan de Vrijenbanselaan en maximaal 30 woningen aan de Broekmolenweg mogelijk gemaakt (waarvan 16 woningen direct en 14 woningen via een wijzigingsbevoegheid). Tevens wordt de ontwikkeling van het bouwplan "De Ruijt II" mogelijk gemaakt. Er zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 6 zienswijzen ingediend; deze leiden tot een kleine aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan "Vrijenban".

AFHANDELING

datum besluit B&W 21 augustus 2012
raadsverg. d.d. 25 september 2012
agendapunt nr.
onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Vrijenban"
programma



Aan de Raad,

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het ontwerpbestemmingsplan "Vrijenban".

1. Voorstel

- I. De ingediende zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 29 mei 2012 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- II. De ingediende zienswijze van de Nederlandse Gasunie d.d. 23 mei 2012 ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- III. De ingediende zienswijze 3 d.d. 15 mei 2012 en zienswijze 4 d.d. 23 mei 2012 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- IV. De ingediende zienswijze 5 d.d. 29 mei 2012 en zienswijze 6 d.d. 30 mei 2012 ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- V. Bij het bestemmingsplan "Vrijenban" geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor de ontwikkelingslocaties in beginsel verzekerd is via anterieure overeenkomsten en via de uitgifte van gemeentegronden;
- VI. Het bestemmingsplan "Vrijenban" met het IDN: NL.IMRO.0603.bpvrijenban-VA01, bestaande uit de verbeelding en regels en voorzien van een toelichting met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd in het raadsbesluit, gewijzigd vast te stellen.

2. Aanleiding

De reden voor een nieuw bestemmingsplan voor Vrijenban is, dat volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar moeten worden geactualiseerd; de momenteel geldende plannen in het gebied zijn ouder. Verder moeten alle gemeentelijke bestemmingsplannen (per 1 januari 2010) voldoen aan diverse digitale verplichtingen. Plannen moeten digitaal gebruikt en beschikbaar gesteld worden. Per 1 juli 2013 moeten alle plannen zijn geactualiseerd. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan de juridisch-planologische basis voor:

- I. de ontwikkeling van een kantoorgebouw (8.500 m² b.v.o.) en autobedrijf (4.200 m² b.v.o.) aan de Vrijenbanselaan,
- II. de ontwikkeling van maximaal 30 woningen aan de Broekmolenweg, en
- III. de ontwikkeling van 16 woningen aan de Ruijt (het plan "De Ruijt II).

Ad I. Tussen de Vrijenbanselaan en de A13 wordt de realisatie van een autobedrijf met showroom (maximaal 4.200 m² b.v.o.) en een kantoorgebouw (maximaal 8500 m² b.v.o.) mogelijk gemaakt. Hierover heeft uw raad reeds ingestemd met een reserveringsovereenkomst met Dura Vermeer. Over de locatie vindt al jaren overleg plaats met de provincie Zuid-Holland en de stadsregio Haaglanden. Sinds kort is het provinciale beleid inzake nieuwe kantoren strenger en de provincie heeft nu – ondanks eerdere ambtelijke toezeggingen – aangegeven niet akkoord te gaan met de ontwikkeling. Via het principe kantoren-voor-kantoren echter, is nu onderbouwd dat de nieuwe kantoorontwikkeling feitelijk geen toename betekent van m²'s aan kantoren, maar juist een afname omdat in de Plaspoelpolder van een perceel juist de kantoorbestemming is afgehaald.



Ad II. Ook wordt de realisatie van maximaal 30 grondgebonden woningen aan de Broekmolenweg mogelijk gemaakt. Na intensief en veelvuldig contact met de omwonenden worden 16 woningen direct mogelijk gemaakt (fase 1) en 14 woningen worden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt (fase 2). Voor beide fases zijn diverse (milieu)planologische aspecten bekeken en onderzocht. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen optreden.

Ad III. Enige tijd geleden is gestart met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.1 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het bouwplan “De Ruijt II”. Hier wil ontwikkelaar Schouten & De Jong 16 grondgebonden woningen bouwen. De vrijstellingsprocedure bevindt zich momenteel in de beroepsfase (bij de rechtbank Den Haag). Aangezien onduidelijk is of de bouwvergunning en de vrijstelling al onherroepelijk zijn als dit bestemmingsplan “Vrijenban” wordt vastgesteld, wordt zekerheidshalve dit plan ook als planologische ontwikkeling meegenomen in dit bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan worden verder ook de vrijstellingen die de afgelopen jaren zijn verleend, bestendigd. Tot slot wordt in dit bestemmingsplan de erfbebouwingsregeling opgenomen voor de kwadrantwoningen aan de Ruijt/Delftweg, zoals vastgesteld door ons college in december 2010.

3. Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” ter inzage gelegen van 6 mei 2011 tot en met 16 juni 2011. Tijdens de inspraaktermijn, op 11 mei 2011, heeft een inloopavond plaatsgevonden. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 8 inspraakreacties ontvangen.

Door een bewoner van de Broekmolenweg werd geïnformeerd naar de mogelijkheden voor het anders bestemmen van het bestaande bouwmaterialenbedrijf aan de Broekmolenweg, maar omdat de gemeente hiervoor nog geen concrete plannen ter ore heeft gekregen is dat niet gefaciliteerd. Een bewoner van het Pauwhof en een bewoner van de Delftweg vonden dat de erfbebouwingsregeling bij het Mondriaancollege te ruim was. Deze mogelijkheden zijn iets ingeperkt. Ook is naar aanleiding van deze inspraakreactie een regeling voor dakterrassen opgenomen in het plan. Twee bewoners van de kwadrantwoningen aan De Ruijt wilden ruimere mogelijkheden voor erfbebouwing; aan deze wens is tegemoet gekomen. Het bedrijf Van Puffelen kwam (opnieuw) op tegen de woningbouw “De Ruijt II”. Ook gaf Van Puffelen aan dat het bedrijf in het voorontwerp niet goed bestemd was en wilde zelf ruimere mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan. Hieraan is niet tegemoet gekomen; met uitzondering van een mogelijkheid om een scherm of een overkapping te realiseren indien dat leidt tot een vermindering van de milieubelasting vanuit het bedrijf. Het is niet wenselijk dat het bedrijf daarnaast ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden krijgt aangezien dit de milieubelasting op de omgeving kan verslechteren. Een bewoner van de Delftweg had klachten over de Delftse Pauw. Deze klachten moeten buiten het bestemmingsplan om worden behandeld, omdat het bestemmingsplan niet het juiste instrument hiervoor is. Tot slot had een bewoner van de Snijlaan bezwaar tegen de ontwikkeling van het kantoor en autobedrijf aan de Vrijenbanselaan. Om deze bewoner tegemoet te komen is de dubbelbestemming “Waarde - Ecologie” langs deze locatie verruimd.

Voor een volledig overzicht van de reacties in het kader van de inspraak wordt verwezen naar de Nota van Inspraak en Overleg Voorontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” d.d. 3 mei 2011 die is opgenomen in de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” d.d. 10 april 2012.



4. Wettelijk vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet overleg gepleegd worden met de besturen van de gemeenten wiens belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het bestemmingsplan in het geding zijn. Reacties van dergelijke instanties en diensten moeten overgenomen of gemotiveerd verworpen worden.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan 17 overleginstanties verzonden. In totaal zijn 6 overlegreacties ontvangen, die zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak en Overleg Voorontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” d.d. 3 mei 2011.

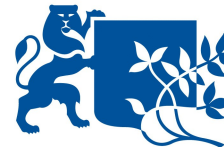
Het Hoogheemraadschap van Delfland kon instemmen met het plan. De Gasunie wilde aanpassingen in het plan doorgevoerd zien om de belangen van de aanwezige leidingen in het plangebied te beschermen. Hieraan is gehoor gegeven. De Veiligheidsregio Haaglanden wilde een aanvulling zien van de externe veiligheidsparagraaf. Naar aanleiding van deze reactie is een regeling opgenomen om desgewenst nadere eisen te kunnen stellen aan vluchtmogelijkheden en afsluitbaarheid van gebouwen. TenneT gaf aan dat in het gebied een buiten bedrijf zijnde 150 kV-leiding ligt, waarmee geen rekening hoeft te worden gehouden. KPN vroeg zich af of het bestaande opstelpunt van KPN en het bijbehorende tracé voor kabels behouden blijft bij de ontwikkeling aan de Vrijenbanselaan. Het huidige opstelpunt zal behouden blijven en een leiding met een kleine diameter zal over een beperkte afstand verlegd worden.

De provincie Zuid-Holland constateerde omissies in de paragrafen ‘milieuzonering en bedrijvigheid’ en ‘externe veiligheid’, welke zijn hersteld. Verder gaf de provincie aan niet te kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling van een autobedrijf en kantoor aan de Vrijenbanselaan. Dit terwijl de ontwikkeling al jaren bekend is bij zowel de regio Haaglanden als bij de provincie. Diverse ambtelijke contactmomenten, waarin de ontwikkeling werd toegelicht en onderbouwd, ten spijt, heeft de provincie aangegeven niet te kunnen instemmen met de ontwikkeling. Aangezien de gemeente van mening is dat de ontwikkeling nog steeds gewenst is, en er een contractuele verplichting is, is de directe bestemming voortgezet.

Voor een volledig overzicht van de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg wordt verwezen naar de Nota van Inspraak en Overleg Voorontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” d.d. 3 mei 2011 die is opgenomen in de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” d.d. 10 april 2012.

5. Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” heeft met ingang van 20 april 2012 tot en met 31 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan is vooraf op de door de wet voorgeschreven wijze gepubliceerd in de Nederlandse Staatscourant, op de website en in het huis-aan-huisblad Groot Rijswijk. Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende de terinzagelegging te raadplegen via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

**Ingediende zienswijzen**

Gedurende de termijn zijn er 6 zienswijzen ingediend. Ook is er één e-mail toegezonden aan de behandelend ambtenaar, die vanwege het feit dat het geen schriftelijke zienswijze is, gericht aan de gemeenteraad, niet officieel als zienswijze wordt aangemerkt. Wel is de e-mail meegenomen en inhoudelijk behandeld in de Nota van Zienswijzen.

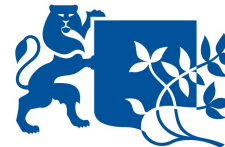
Zowel de provincie Zuid-Holland als de Gasunie hebben een zienswijze ingediend. De andere 4 zienswijzen alsook de e-mail zijn ingediend door privépersonen die in verband met de privacywetgeving niet bij naam genoemd worden. Aangezien alle zienswijzen binnen de termijn zijn binnen gekomen, kunnen de zienswijzen als ontvankelijk worden aangemerkt. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Vrijenban, Ontwerp d.d. 10 april 2012 (waarbij in de Staat van Wijzigingen is aangegeven welke wijzigingen concreet moeten worden doorgevoerd) en maken onderdeel uit van de besluitvorming door uw raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze van de **provincie Zuid-Holland** heeft betrekking op de ontwikkeling van een kantoor en een autobedrijf langs de Vrijenbanselaan. De provincie kan niet instemmen met deze ontwikkeling, omdat het in strijd is met de Verordening Ruimte en de Provinciale Structuur Visie. De provincie doet nu onderzoek naar de incurante voorraad. Dit kan eventueel leiden tot een regionale nieuwbouwbehoefte. Over deze ontwikkeling wordt echter al jaren in regionaal en provinciaal EZ-verband gesproken. De gemeente Rijswijk was van mening dat hierover overeenstemming was bereikt. Nu de provincie van mening is dat dat niet geval is, wil de gemeente de strijdigheid opheffen middels het provinciale principe 'kantoren-voor-kantoren'. De ontwikkeling is in stedenbouwkundige en functionele zin een logische invulling van deze restkavel.

De Nederlandse Gasunie had bij het vooroverleg verzocht om af te zien van de verbreding van de watergang ter plaatse van de leiding langs de Vrijenbanselaan. De gemeente kon daarmee instemmen, maar heeft per abuis dit niet goed opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit zal alsnog gebeuren.

Reclamant 3 maakt bezwaar tegen de aanwijzing van voor- en achtererf van een kwadrantwoning aan De Ruijt. 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. Tevens wil reclamant ook de mogelijkheid om een schuur neer te zetten in de voortuin. Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om vrijstaande bijgebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'erf' en om erf- en terreinafscheidingen op het voorerf tot een hoogte van 2,5 meter onder bepaalde voorwaarden toe te staan. Vanuit de gemeente is het wenselijk om nog een toetsingsmoment te hebben, omdat het gebied een bijzonder karakter heeft.

Reclamant 4 heeft bezwaar tegen de woningbouwontwikkeling aan de Broekmolenweg 14, omdat een vrij klein terrein te vol zou worden gebouwd. De nieuwbouw zou alleen langs de Broekmolenweg gesitueerd moeten worden en de rest als plantsoen moeten worden bestemd. Het is financieel niet haalbaar om het kantoorgebouw af te breken en er niets (of minder) voor in de plaats terug te bouwen. De gemeente is van mening dat herontwikkeling gewenst is en vindt 16 woningen goed in te passen op deze locatie. Reclamant heeft overigens op 25 juli 2012 aangegeven inmiddels akkoord te zijn met het voorkeursmodel.



Reclamant 5 verzoekt om de leegstand van het pand aan de Broekmolenweg 20 te beperken om in de regels de zinsnede 'bestaande kantoren' te wijzigen in 'kantoren' en om tevens dienstverlening mogelijk te maken. Tevens bestaat de wens om de een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van woningen. Om de mogelijkheden te verruimen voor het pand wordt ingestemd met het verzoek om kantoren en dienstverlening mogelijk te maken. Aan het verzoek voor een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw kan echter niet meegewerkt worden, omdat er nog geen sprake is van een concreet bouwplan met onderliggende (milieu)onderzoeken en onderbouwingen.

Reclamant 6 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. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door reclamant verwezen naar de zienswijze die tijdens de vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO) is ingediend. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is slechts volstaan met een verwijzing van de vrijstellingsprocedure. Volgens reclamant wordt op deze manier ten onrechte vooruit gelopen op de vrijstellingsprocedure. In het kader van de vrijstellingsprocedure is door de gemeente uitgebreid uiteengezet waarom de keuze voor woningbouw getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Er is deugdelijk onderzoek gedaan om ervan verzekerd te zijn dat de milieuruimte gewaarborgd is en blijft. Eerder ging de gemeente ervan uit dat de vrijstelling en de bouwvergunning voor het plan onherroepelijk zou zijn ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en dat het plan als bestaande situatie in het bestemmingsplan zou kunnen worden opgenomen. Nu dit niet het geval blijkt te zijn, is ervoor gekozen om het bouwplan als nieuwe ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan.

De e-mail ('**zienswijze**' 7) die officieel geen zienswijze is, gaat over de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw aan de Broekmolenweg. Reclamant geeft aan dat de nieuwbouw te dicht bij diens perceelsgrens komt. Na de indiening van de e-mail is door de ontwikkelaar Lucas Beheer B.V. met reclamant in overleg getreden en het bouwplan is aangepast. Reclamant blijft echter van mening dat de nieuwbouw te dichtbij komt. In het geldende bestemmingsplan is echter al bebouwing mogelijk op de perceelsgrens mogelijk (een autobox). In het gekozen model is de afstand tot aan de perceelsgrens van reclamant circa 3,8 meter. De bestaande muur van de autobox blijft behouden en ook de bestaande (vrij hoge) beplanting blijft behouden. Het wordt daarom acceptabel geacht om de bebouwing op de nu voorgestelde wijze te bestemmen.

Ambtshalve wijzigingen

Door voortschrijdend inzicht en nacontrole is er daarnaast ook een aantal (inhoudelijke en redactionele) ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk. Ook deze wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen en maken derhalve onderdeel uit van de besluitvorming.

Een belangrijke ambtelijke wijziging is het direct bestemmen van 16 woningen aan de Broekmolenweg (fase 1). In het ontwerpbestemmingsplan was dit alleen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Lucas Beheer heeft zich namelijk na de terinzagelegging ingespannen om zo snel mogelijk te komen tot een definitief bouwplan voor fase 1. Er heeft zorgvuldig en intensief contact plaatsgevonden met de omwonenden, waaruit diverse planaanpassingen zijn voortgekomen. Momenteel ligt er een stedenbouwkundig model voor, waarover het merendeel van de omwonenden positief heeft geoordeeld en dat voldoet aan de door de gemeente gestelde (kwaliteits)randvoorwaarden. Voor fase 2 blijft echter de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Dit laatste onderdeel wordt dus later uitgewerkt en geconcretiseerd.



Een andere belangrijke ambtelijke wijziging is het opnemen van het bouwplan "De Ruijt II" als ontwikkeling. Aangezien de vrijstelling en de bouwvergunning voor dit plan ten tijde van de vaststelling misschien nog niet onherroepelijk zijn (in tegenstelling tot wat eerder werd ingeschat), is ervoor gekozen om dit bouwplan als ontwikkeling op te nemen.

Voor een volledig overzicht van de ambtelijke wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

6. Vervolprocedure en juridische consequenties

Op basis van artikel 3.8, lid 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.

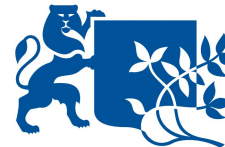
Volgens artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Degene die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht (alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij of zij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht), of een ieder die bezwaren heeft tegen nieuwe planonderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, 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. Als 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.

7. Communicatie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aandacht geweest voor communicatie richting de bewoners van het gebied. Over het voorontwerp (voorjaar 2011) is een inspraakavond georganiseerd. Op die avond werden de plannen aan de Vrijenbanselaan toegelicht.

Plan Broekmolenweg

Over de totstandkoming van het plan aan de Broekmolenweg heeft intensief en veelvuldig overleg plaatsgevonden met de omwonenden. Er zijn twee bewonersavonden georganiseerd (5 mei en 9 juni 2012) en het plan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. Men heeft kunnen aangeven voor welk model men zou kiezen en het model waarvoor de meerderheid heeft gekozen, is nu opgenomen in het bestemmingsplan "Vrijenban". Zie de afbeelding hierna.



Afbeelding: bouwplan Broekmolenweg; voorkeur van de meerderheid van de omwonenden. Fase 1 is met een directe bestemming opgenomen in het bestemmingsplan, fase 2 met een wijzigingsbevoegdheid.

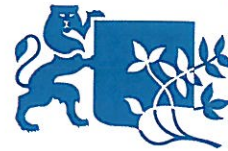
Plan "De Ruijt II"

Over het plan "De Ruijt II" (de bouw van 16 woningen) heeft in een afzonderlijke procedure (artikel 19 WRO) overleg plaatsgevonden met de omwonenden en is in de procedure op diverse momenten de gelegenheid geweest om zienswijzen in te dienen.

De vaststelling van het bestemmingsplan moet gepubliceerd worden in Rijswijk Regelrecht (website en in Groot Rijswijk) en in de Staatscourant. Reclamanten (de indieners van de zienswijzen) zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en zullen worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep. Het raadsbesluit zal na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur gezonden worden.

8. Kosten, baten en dekking

☒	conform programmabegroting
☐	conform bijgaande begrotingswijziging
☐	verwerkt in verzamelbegrotingswijziging d.d.



9. Vervolgtraject en evaluatie
n.v.t.

burgemeester en wethouders,
de secretaris,

drs. A. de Baat

de burgemeester (wvd),

H.W.M. Klitsie

Bijlagen:

- 1) Ontwerpbestemmingsplan "Vrijenban" d.d.10 april 2012
- 2) Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Vrijenban" inclusief ambtshalve wijzigingen en Staat van Wijzigingen d.d. 9 augustus 2012

Stukken ter inzage:

Na de vaststelling door uw raad worden de wijzigingen uit de Staat van Wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen zes weken na vaststelling terinzage gelegd. Gedurende die periode kunnen belanghebbenden beroep indienen



De gemeenteraad van Rijswijk,
bijeen in openbare vergadering op 25 september 2012
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 21-8-2012, nr. 12-035;

B E S L U I T :

overwegende dat het voorontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” met ingang van 6 mei 2011 tot en met 16 juni 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 voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de binnengekomen reacties op een aantal punten is aangepast;

overwegende dat het voorontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan 17 instanties voor een reactie is verzonden; dat het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van deze reacties waar nodig is aangepast;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan “Vrijenban” met ingang van 20 april 2012 tot en met 31 mei 2012 ter inzage is gelegd en dat gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

overwegende dat de terinzagelegging bekend is gemaakt in de Nederlandse Staatscourant, op de gemeentelijke website en het huis-aan-huis-blad Groot Rijswijk van 19 april 2012;

overwegende dat van de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan gebruik is gemaakt door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, de Nederlandse Gasunie en 4 privépersonen die in verband met de privacywetgeving in dit raadsvoorstel niet bij naam genoemd wordt; een lijst met het overzicht van de indieners van de zienswijzen is separaat beschikbaar;

overwegende dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tevens een e-mailbericht met bezwaren is ontvangen van een privépersoon, die niet officieel als zienswijze wordt beschouwd maar toch is meegenomen bij de behandeling van de zienswijzen;

overwegende dat tijdens en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een intensief communicatietraject heeft plaatsgevonden met omwonenden van de locatie Broekmolenweg; dat naar aanleiding hiervan het plan is aangepast en dat de meerderheid van de omwonenden kiest voor model S01-A; dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert voor fase 1 van dit model in het bestemmingsplan een directe bestemming op te nemen;

overwegende dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

overwegende dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert de zienswijze van de Nederlandse Gasunie ontvankelijk en gegrond te verklaren;

overwegende dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert zienswijzen 3 en 4 ontvankelijk en ongegrond te verklaren,

overwegende dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert zienswijzen 5 en 6 ontvankelijk en gegrond te verklaren,

overwegende dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert naar aanleiding van de e-mail van 'reclamant' 7 geen wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren,

overwegende dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert een aantal ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan te verwerken;

overwegende dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

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

met overneming van de in het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders weergegeven overwegingen, motiveringen en beantwoordingen welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken;

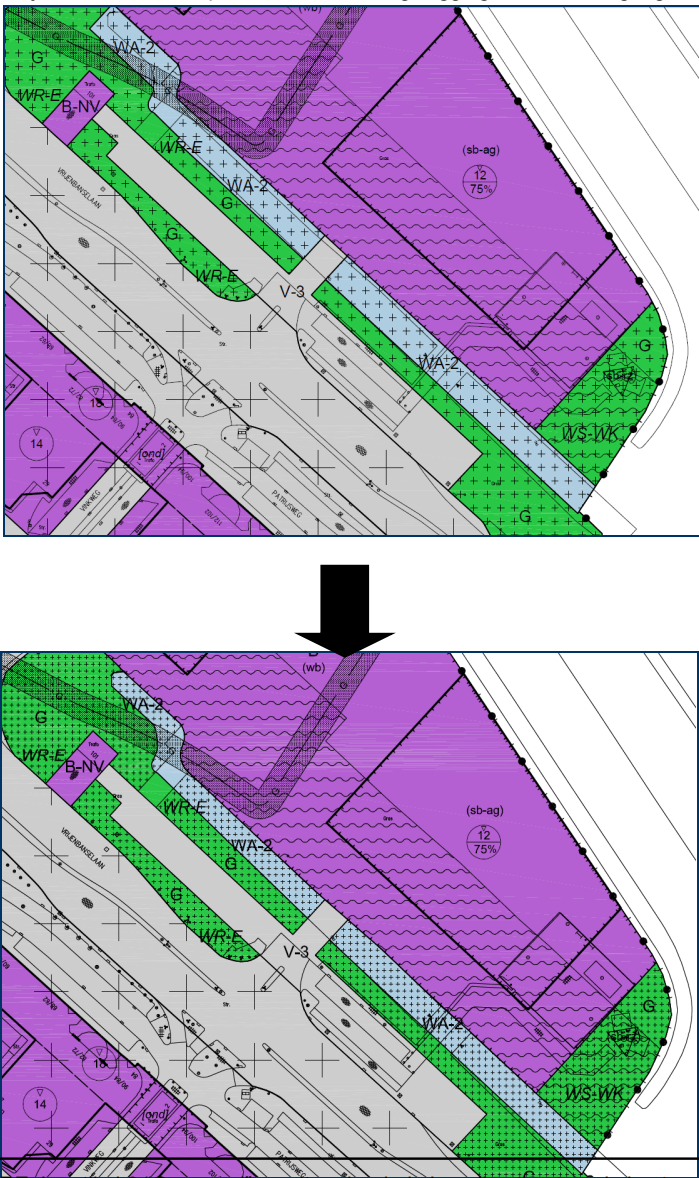
B E S L U I T

- VII. De ingediende zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 29 mei 2012 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- VIII. De ingediende zienswijze van de Nederlandse Gasunie d.d. 23 mei 2012 ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- IX. De ingediende zienswijze 3 d.d. 15 mei 2012 en zienswijze 4 d.d. 23 mei 2012 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- X. De ingediende zienswijze 5 d.d. 29 mei 2012 en zienswijze 6 d.d. 30 mei 2012 ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- XI. Bij het bestemmingsplan "Vrijenban" geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor de ontwikkelingslocaties in beginsel verzekerd is via anterieure overeenkomsten en via de uitgifte van gemeentegronnen;
- XII. Het bestemmingsplan "Vrijenban" met het IDN: NL.IMRO.0603.bpvrijenban-VA01, bestaande uit de verbeelding en regels en voorzien van een toelichting, met de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:



Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

TL = Toelichting
 RE = Regels
 VB = Verbeelding

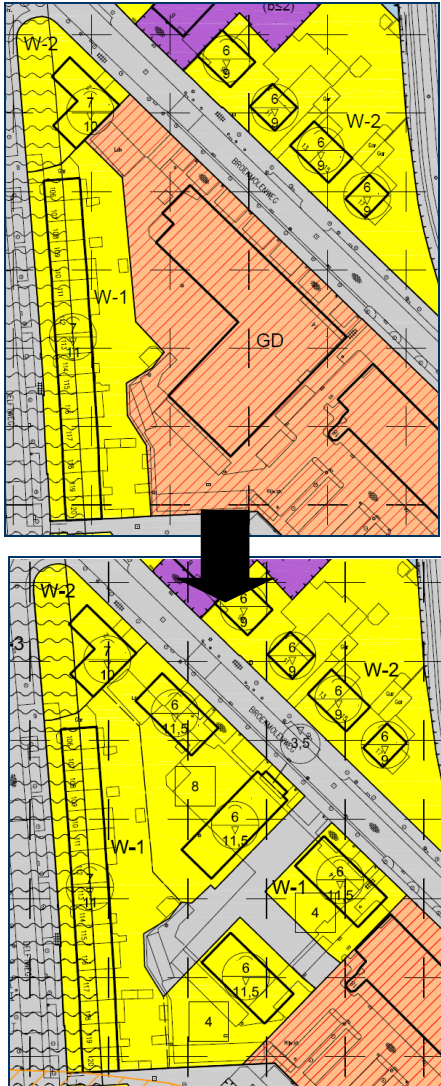
Naar aanleiding van zienswijze #	Voorgestelde wijzigingen
2	VB: de ligging van de bestemming "Water – 2 " ten zuidwesten van de locatie "Vrijenbanselaan" aanpassen aan de huidige ligging van de watergang. 
5	RE: in artikel 6 "Gemengd" wordt onder d, de bepaling 'bestaande kantoren' gewijzigd in 'kantoren'. Verder wordt in die opsomming de bepaling 'dienstverlening' opgenomen.
6c	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.

Wijzigingen naar aanleiding van de ambtshalve opmerkingen:

TL = Toelichting
 RE = Regels
 VB = Verbeelding

Naar aanleiding van ambtshalve	Voorgestelde wijzigingen
--------------------------------	--------------------------



wijziging #	
1.	TL, RE, VB: verwerken ondergeschikte wijzigingen zoals doornummering, opmaak en overige niet-inhoudelijke wijzigingen.
2.	Fase 1 van de ontwikkeling Broekmolenweg wordt met directe bestemmingen opgenomen. Voor fase 2 blijft de wijzigingsbevoegdheid behouden. - 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  - 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 'vooreref' 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 voorerf' toevoegen vóór het woord 'tevens'
13.	RE: aanpassen artikel 13 "Wonen – 1" lid 13.4. onder d: de zinsnede 'op het voorerf' toevoegen na '...toegangsportaal per hoofdgebouw'.
14.	RE: aanpassen artikel 14 "Wonen – 2" lid 14.4. onder d: de zinsnede 'op het voorerf' 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 belemmeringenstrook 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.



Aldus besloten door de Raad van de Gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 25 september 2012.

de waarnemend griffier,

J.A. Massaar, bpa

de voorzitter,

H.W.M. Klitsie