

Let op:

Het bestemmingsplan Hoornwijck, vastgesteld op 4 en 6 juli 1995, is grotendeels geactualiseerd door de volgende ruimtelijke plannen:

- beheersverordening Vlietzone, vastgesteld op 22 december 2011;
- bestemmingsplan Rotterdamsebaan, vastgesteld op 17 oktober 2013.

GEMEENTE RIJSWIJK
bestemmingsplan
"Hoornwijk"

INHOUD:

- toelichting
- voorschriften
- kaart

Vastgesteld, d.d. 4 en 6 juli 1995, nr. 90

G.S.-besluit, d.d. 6 februari 1996, DRG/ARB/108705A

Uitspraak RvSt., d.d. 27-10-1997, EØ1.96.0194.P01

Werknummer: 317.442.06

Datum: 6 juli 1995

Kuiper Compagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V.
Rotterdam/Arnhem

toelichting

Toelichting behorende bij het
bestemmingsplan
"Hoornwijck"
van de gemeente Rijswijk

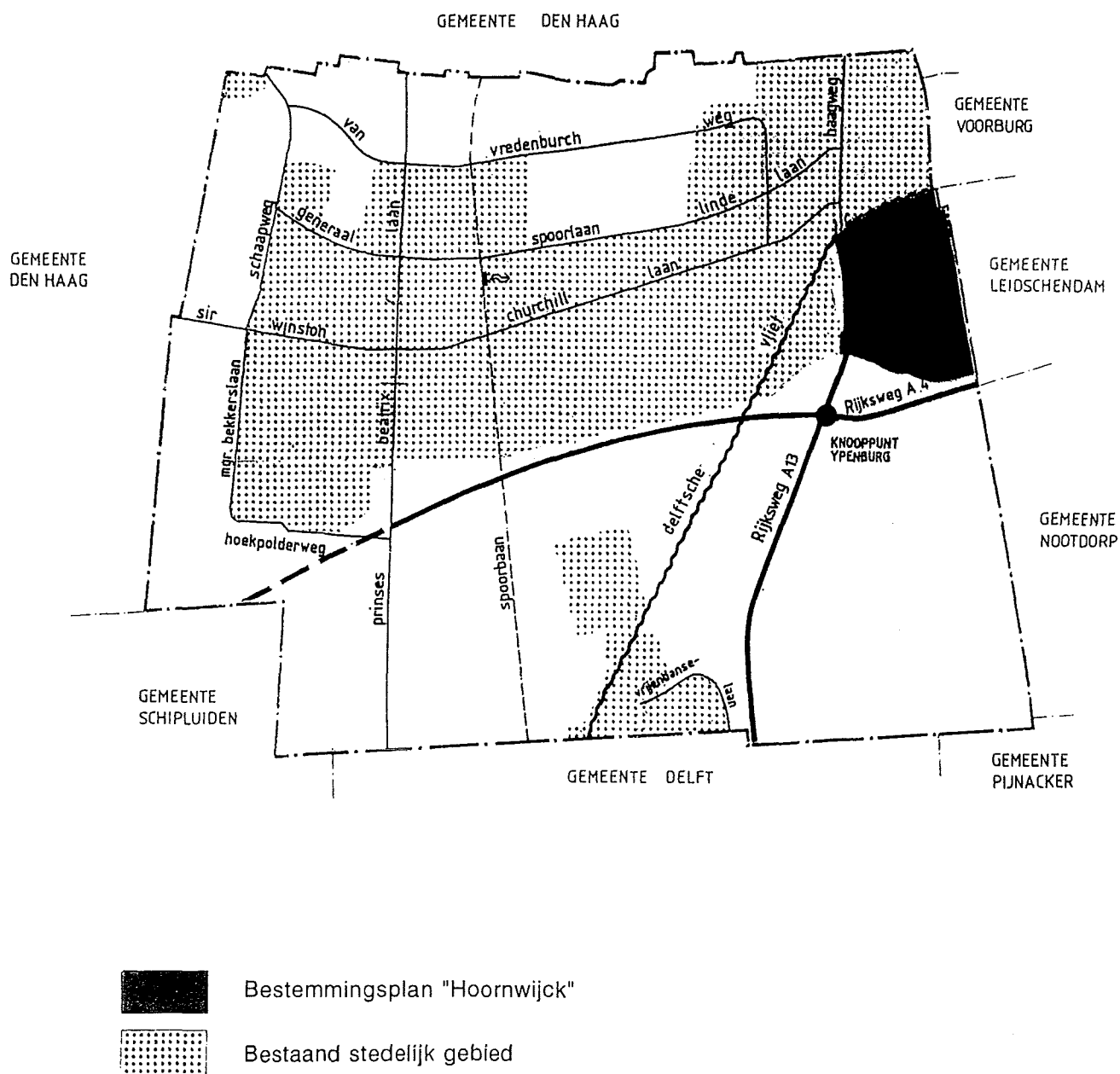
Werknummer: 317.442.06
Datum: 6 juli 1995

Kuiper Compagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V.
Rotterdam/Arnhem

INHOUD	Blz.
I. ALGEMENE ASPECTEN	1
I.1. De bij het plan behorende stukken	1
I.2. De ligging van het plangebied	1
I.3. De vigerende bestemmingsplannen	2
I.4. De aangrenzende bestemmingsplannen	4
I.5. Bestuurlijke visies	6
II. DOEL VAN HET PLAN	15
III. VERANTWOORDING EN BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
III.1. Voorgeschiedenis	17
III.2. Aard van het gebied	22
III.3. Programmatische uitgangspunten	26
III.4. Doelstellingen	27
III.5. De hoofdpzets van het plan	27
III.6. Kantoren en bedrijven	28
III.7. Woningbouw	30
III.8. Groen en recreatie	32
III.9. Verkeer en vervoer	34
III.10. Voorzieningen	35
III.11. Civieltechnische aspecten	35
III.12. Milieu-aspecten	38
III.13. Archeologische en historische aspecten	40
IV. JURIDISCHE OPZET	43
IV.1. Inleiding	43
IV.2. Kaart	43
IV.3. Voorschriften	43
V. REALISERINGSASPECTEN	53
VI. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
VI.1. Inspraak	55
VI.2. Overleg	55

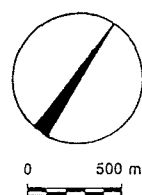
BIJLAGEN

1. Het verslag van de informatie-/inspraakavond dd. 30 november 1994.
2. De brief van het college van burgemeester en wethouders aan de Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland dd. 28 december 1994.
3. De brief van de vervoerregio Haaglanden aan het college van burgemeester en wethouders dd. 14 december 1994.



Figuur 1

De ligging van het plangebied



I. ALGEMENE ASPECTEN

I.1. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Hoornwijck" is vervat in de kaart, bestaande uit vier kaartbladen en in de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

Op kaartblad 1 zijn onder andere de bestemmingen, de aanduidingen, de bestemmings- en bebouwingsgrenzen, alsmede de plangrens weergegeven.

Op de kaartbladen 2 en 3 zijn respectievelijk de volgende onderwerpen weergegeven:

- kaartblad 2 Ruimtelijke en functionele structuur;
- kaartblad 3 Verkeer en vervoer.

De voorschriften van het plan bestaan uit vier gedeelten, namelijk:

- paragraaf I Algemene en technische bepalingen;
- paragraaf II Beschrijving in hoofdlijnen;
- paragraaf III Bestemmingsbepalingen;
- paragraaf IV Aanvullende bepalingen.

In de toelichting wordt, na de behandeling van de algemene aspecten in het onderhavige hoofdstuk, in hoofdstuk II het doel van het plan verwoord.

In hoofdstuk III wordt de verantwoording en beschrijving van het plan gegeven, hetgeen wordt gevolgd door de hoofdstukken IV en V, waarin respectievelijk de juridische opzet en de realiseringsaspecten van het plan worden beschreven.

De toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk VI, waarin de resultaten van de inspraak en van het verplichte overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) zijn vermeld.

I.2. De ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijke gedeelte van de gemeente en wordt globaal begrensd door de Rijksweg A4, de stadsautoweg (de voormalige Rijksweg A13), het Rijn-Schiekanaal en de grens van de gemeente Leidschendam.

Het maakt deel uit van het gebied de Vlietranden, dat begrensd wordt door de Vliet, de Rijkswegen A12 en A4, en de stadsautoweg.

De omvang van het gebied bedraagt circa 67 hectare.

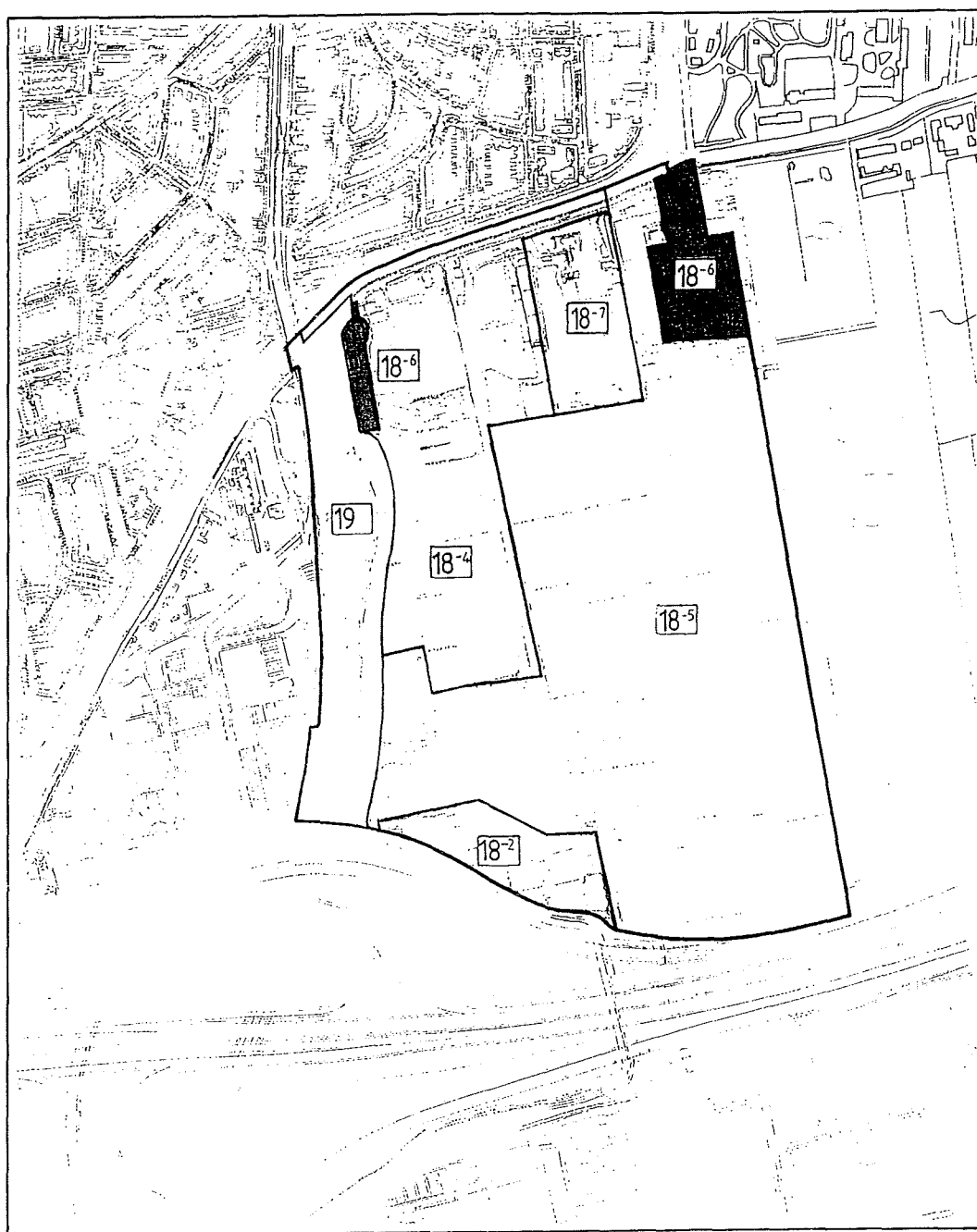
I.3. De vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt in diverse bestemmingsplannen. In het volgende overzicht en in bijgaande figuur 2 "De vigerende bestemmingsplannen" zijn deze plannen vermeld, met de daarbij corresponderende data van de gemeenteraad (RB), van gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) en eventueel van het Kroonbesluit (KB).

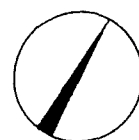
Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Plannummer en -naam	RB	GS	KB
18 ⁻² Ypenburg-Noord IV	28-08-1981	28-09-1982	-
18 ⁻⁴ Plan in hoofdzaak	20-02-1953	11-03-1954	-
18 ⁻⁵ Herziening Plan in hoofdzaak	23-03-1955	02-08-1955	-
18 ⁻⁶ Jan Thijssenweg	25-04-1952	24-06-1952	-
18 ⁻⁷ Jan Thijssenweg I	26-06-1971	20-10-1971	-
19 Ypenburg-Midden	02-02-1979	29-04-1980	10-02-1983

Voor de vigerende bestemmingsplannen nrs 18⁻², 18⁻⁴, 18⁻⁵ en 18⁻⁷ gelden voornamelijk agrarische bestemmingen, voor nr. 18⁻⁶ geldt een recreatieve bestemming en voor nr. 19 geldt een verkeersbestemming.



	18 ⁻² Ypenburg-Noord IV		18 ⁻⁶ Jan Thijssenweg
	18 ⁻⁴ Plan in hoofdzaak		18 ⁻⁷ Jan Thijssenweg I
	18 ⁻⁵ Herziening Plan in hoofdzaak		19 Ypenburg-Midden



0 100 200 m

Schaal 1 : 10.000

Figuur 2

De vigerende bestemmingsplannen

I.4. De aangrenzende bestemmingsplannen

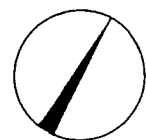
Aan het plangebied grenst de wijk "Leeuwendaal", dat in hoofdzaak woonbestemmingen kent, de wijk "Bomenbuurt", dat eveneens in hoofdzaak woonbestemmingen kent, het bedrijvengebied "Broekpolder", dat in hoofdzaak is bestemd voor kantoren en bedrijven, en het verkeersknooppunt Ypenburg, waaraan één verkeersbestemming is toegekend. De aangrenzende vigerende bestemmingsplannen zijn in het volgende overzicht en in bijgaande figuur 3 "De aangrenzende bestemmingsplannen" vermeld.

Overzicht aangrenzende bestemmingsplannen

Plannummer en -naam		RB	GS	KB
3	Leeuwendaal	25-06-1986	23-12-1986	-
18 ⁻⁴	Plan in hoofdzaak	20-02-1953	11-03-1954	-
17 ⁻¹	Broekpolder, eerste herziening	25-01-1994	12-07-1994	-
17	Broekpolder	24-06-1987	22-12-1987	22-06-1989
19	Ypenburg-Midden	02-02-1979	29-04-1980	10-02-1983



- | | | |
|---|------------------|--------------------------------|
|  | 3 | Leeuwendaal |
|  | 18 ⁻⁴ | Plan in hoofdzaak |
|  | 17 ⁻¹ | Broekpolder, eerste herziening |
|  | 17 | Broekpolder |
|  | 19 | Ypenburg-Midden |



0 100 200 m

Schaal 1 : 10.000

Figuur 3

De aangrenzende bestemmingsplannen

I.5. Bestuurlijke visies

Rijksbeleid

Op Rijksniveau zijn met name de Vierde nota over de ruimtelijke ordening (VINO), de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX), het Structuurschema Verkeer en Vervoer, het Milieubeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte van groot belang voor de ruimtelijke ordening in Nederland.

Belangrijke aandachtspunten in de nota's zijn het versterken van het internationaal, concurrerend, grootstedelijk vestigingsmilieu in de Randstad ten behoeve van de zakelijke dienstverlening en het terugdringen van het autogebruik.

Concentratie van wonen, werken en voorzieningen op verschillende schaalniveaus is kernpunt van beleid. De internationale concurrentiepositie van ons land is gebaat bij een concentratie van hoogwaardige dienstverlening in de Randstad, op de stedenring en in enkele stedelijke knooppunten daarbuiten.

In de Randstad kiest de regering voor concentratie van verstedelijking in de ring.

Door locatiekeuzen voor kantoren te laten bepalen door mobiliteitsoverwegingen is het mogelijk de totale vervoersbehoefte te laten verminderen (korte woon-werk afstanden). Naast het reduceren van de behoefte moet het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer worden gestimuleerd. Afstemming van openbaarvervoervoorzieningen en woon-werkrelaties is daarom nodig.

De VINEX onderscheidt zogenoemde A-, B- en C-locaties.

- | | |
|------------|--|
| A-locaties | <ul style="list-style-type: none"> - hebben een <u>arbeidsintensiteit</u> van <40 m² per werknemer; - kennen een dagelijkse stroom van bezoekers, baliefuncties e.d; - minder dan 20% van het personeel is afhankelijk van de auto; - de wegontsluiting voor het goederenvervoer is nauwelijks van belang; |
| B-locaties | <ul style="list-style-type: none"> - hebben een <u>arbeidsintensiteit</u> van 40 m² - 100 m² per werknemer; - hebben een regelmatig contact met klanten en relaties, die het bedrijf bezoeken; - 20% -30% van het personeel is afhankelijk van de auto; - de wegontsluiting voor het goederenvervoer is mogelijk van belang; |
| C-locaties | <ul style="list-style-type: none"> - hebben een <u>arbeidsintensiteit</u> van >100 m² per werknemer; - hebben een incidenteel contact met bezoekers; - >30% van het personeel is afhankelijk van de auto; - de wegontsluiting voor het goederenvervoer is van groot belang. |

Ten aanzien van het stadsgewest Haaglanden, waarvan Hoornwijck onderdeel uitmaakt, levert dit het volgende beeld op.

Samen met Amsterdam en Rotterdam ligt het accent in de Haagse regio op de versterking van het vestigingsmilieu voor internationale zakelijke dienstverlening.

Het stadsgewest beschikt in de stad Den Haag over A-locaties rond de stations Den Haag CS en Den Haag HS. De nu bekende capaciteit is voldoende tot het jaar 2015. Daarna zal het beleid zich moeten gaan richten op intensivering van de bestaande locaties in het centrumgebied.

Toelichting "Hoornwijck"

Momenteel beschikt het stadsgewest Haaglanden, in verhouding tot de bestaande behoefte, over een zeer beperkte capaciteit aan B-locaties. Uitgaande van het gegeven dat nieuw te ontwikkelen B-locaties zoveel mogelijk in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd dienen te worden, verdient het aanbeveling deze nieuw te ontwikkelen locaties rond de knooppunten van raillijnen (trein en sneltram) en het hoofijzer rond Den Haag te situeren.

Genoemd wordt hier onder meer de zone Wateringen-Ypenburg-Leizo (Leidschendam/Zoetermeer). Het plangebied ligt aan de rand van deze zone.

De VINEX gaat uit van een vrij te houden groenzone tussen Groot Den Haag en de geprojecteerde Ypenburg-locatie.

Deze groenzone, waarvan Hoornwijck deel uitmaakt, vormt één van de banen waarmee het Groene Hart het stedelijk gebied binnendringt.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Randstadgroenstructuur, zoals vermeld in het Structuurschema Groene Ruimte (oktober 1992). In deze nota wordt de noodzaak benadrukt om in de Randstad een in internationaal opzicht wervend woon- en vestigingsklimaat te creëren. De Randstadgroenstructuur zal hieraan in belangrijke mate kunnen bijdragen.

Er bestaat meer dan voorheen de behoefte aan opvang van de recreatieve druk, structurering en geleiding van de stedelijke ruimten in de Randstad.

Daarnaast is de verdere ontwikkeling van natuur en landschap van groot belang in relatie tot het gewijzigde recreatiepatroon, waarbij beleving en gebruik van een kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied steeds meer de nadruk krijgt.

Provinciaal beleid

In het streekplan Zuid-Holland West (1987) is het gebied Vlietranden, waarvan Hoornwijck deel uitmaakt, aangeduid als een groene ader, waar een integrale ontwikkeling van recreatie-, natuur- en landschapsbouw wordt nagestreefd, rekeninghoudend met randvoorwaarden ten aanzien van wonen, werken en verkeer. Als randvoorwaarden voor de inrichting van de Vlietranden met betrekking tot wonen, werken en verkeer zijn aangemerkt:

- de verbreding van de A4 (reeds gedeeltelijk uitgevoerd);
- de versterking van de werkgelegenheidsfunctie door uitbreiding van het kantoren- en bedrijfsterrein Leidschendam en de aanleg van een nieuw bedrijfsterrein;
- de realisering van woningen in aansluiting op het Haagse Bouwscenario.

Voor de inrichting van De Vlietrand als groene ader (geledingszone binnen de agglomeratie) is vanuit de exploitatie van Hoornwijck een bijdrage van f 5 miljoen gereserveerd. Dit is het gevolg van de motie Waterman bij de vaststelling van het streekplan, onderschreven door gedeputeerde staten om binnen De Vlietrand kostendragers voor de groene inrichting te genereren.

De ontwikkeling van de kantorenlocatie (nieuwe woningen en bedrijven) als zodanig opgenomen als vast programmapunt in de Inrichtingsmodellen Vlietranden (provinciale werkgroep, september 1990) vormt zo'n kostendrager.

Deze reservering is bevestigd in het besluit dd. 7 september 1993, waarin gedeputeerde staten van Zuid-Holland afwijken van het streekplan "Zuid-Holland West" en van de nota "Mobiliteitsbeheersing rond bedrijven" ter wille van de ontwikkeling van de eerste fase Hoornwijck.

De tweede gedeeltelijke herziening van het streekplan (april 1993) heeft betrekking op de gebieden die in het vigerende streekplan zijn aangeduid als de Haagse Stadsregio en de Zuidelijke Open Ruimte.

Voor de Haagse Stadsregio staat functiebehoud c.q. -versterking voorop.

Prioriteit dient daarbij te liggen bij de ontwikkeling van locaties in de agglomeratie en de randen daarvan.

Omvangrijke mogelijkheden voor woningbouw en bedrijfsvestigingen aan de rand van de agglomeratie zijn potentieel voorhanden in de zone Wateringen - Ypenburg - Leizo (zie bijgaande figuur 4 "Streekplan Zuid-Holland West (tweede gedeeltelijke herziening)").

In het Beleidsplan Natuur en Landschap (maart 1991) van Provinciale Staten van Zuid-Holland wordt het gebied tussen de Vliet, Rijksweg A13, het knooppunt Ypenburg, Rijksweg A4 en het werkterrein van de Nederlandse Spoorwegen aangeduid als gebied voor de realisering van de Randstadgroenstructuur.

In het vastgestelde Regionaal Verkeers- en Vervoersplan, Vervoerregio Haaglanden (RVVP), vraagt de doelstelling van het locatiebeleid (terugdringen van automobiliteit) ondersteunende activiteiten van overheden en particulieren op de beleidsterreinen:

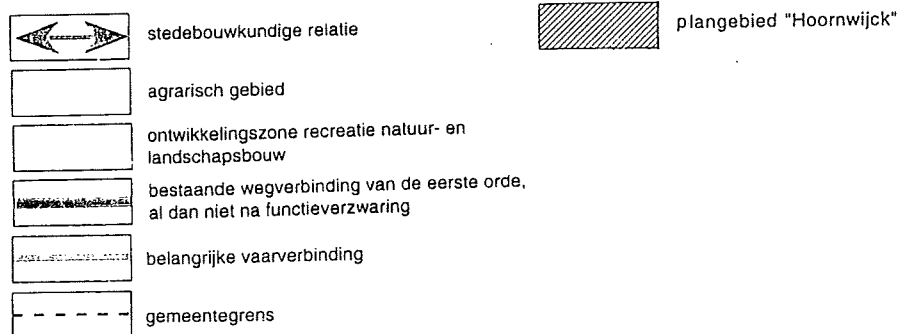
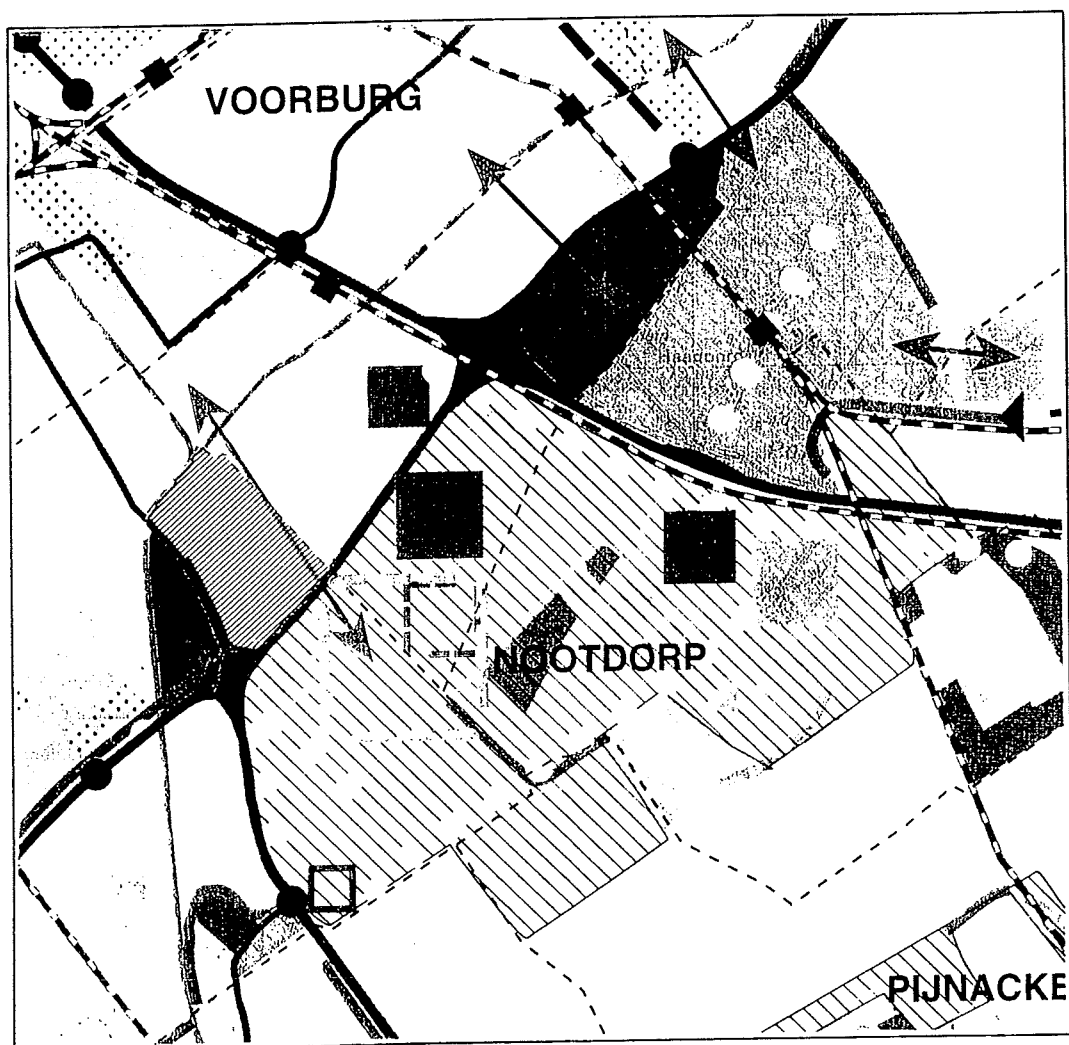
- stadsgewestelijk inrichtingsbeleid;
- verbetering infrastructuur voor openbaar vervoer en fietsverkeer;
- bedrijfsvervoersmanagement;
- parkeerbeleid;
- prijsbeleid.

Besluitvorming gedeputeerde staten van Zuid-Holland over de eerste fase Hoornwijck

Voor de locatie "Hoornwijck" is op 7 september 1993 door gedeputeerde staten van Zuid-Holland het volgende afgesproken.

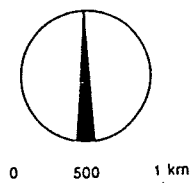
Er wordt uitgegaan van een ontwikkeling in de eerste fase van 50.000 m² bruto-vloeroppervlakte aan intensieve werkgelegenheid (kantoren).

De eerste fase dient tot ontwikkeling te worden gebracht binnen een straal van vierhonderd meter van de huidige halten van tramlijn 1, gelegen ten zuiden van de Rotterdamseweg.



Figuur 4

Streekplan Zuid-Holland West
(tweede gedeeltelijke herziening)



Schaal 1 : 50.000

Het is de bedoeling Hoornwijck gefaseerd te ontwikkelen: 50.000 m² b.v.o. aan kantoren (Fase I), 100.000 m² b.v.o. of 6 hectare aan hoogwaardig bedrijfsterrein (Fase II) en 50.000 m² b.v.o. aan kantoren en/of bedrijven (Fase III) (zie bijgaande figuur 7 "Fasering").

De beoordeling van de ontwikkeling van de tweede en de derde fase zal plaatsvinden in het kader van de integrale herziening van het streekplan "Zuid-Holland West".

Aangezien de ontwikkeling van Hoornwijck strijdig is met het vigerende streekplan is inmiddels een afwijkingsprocedure doorlopen en voltooid.

De medewerking aan deze fasen zal afhankelijk worden gesteld van de ontwikkeling van een woon- en werkgebied op Ypenburg, de programmering en fasering van kantoren en bedrijfstreinen in regionaal verband, alsmede de ontsluiting per hoogwaardig openbaar (rail-)vervoer.

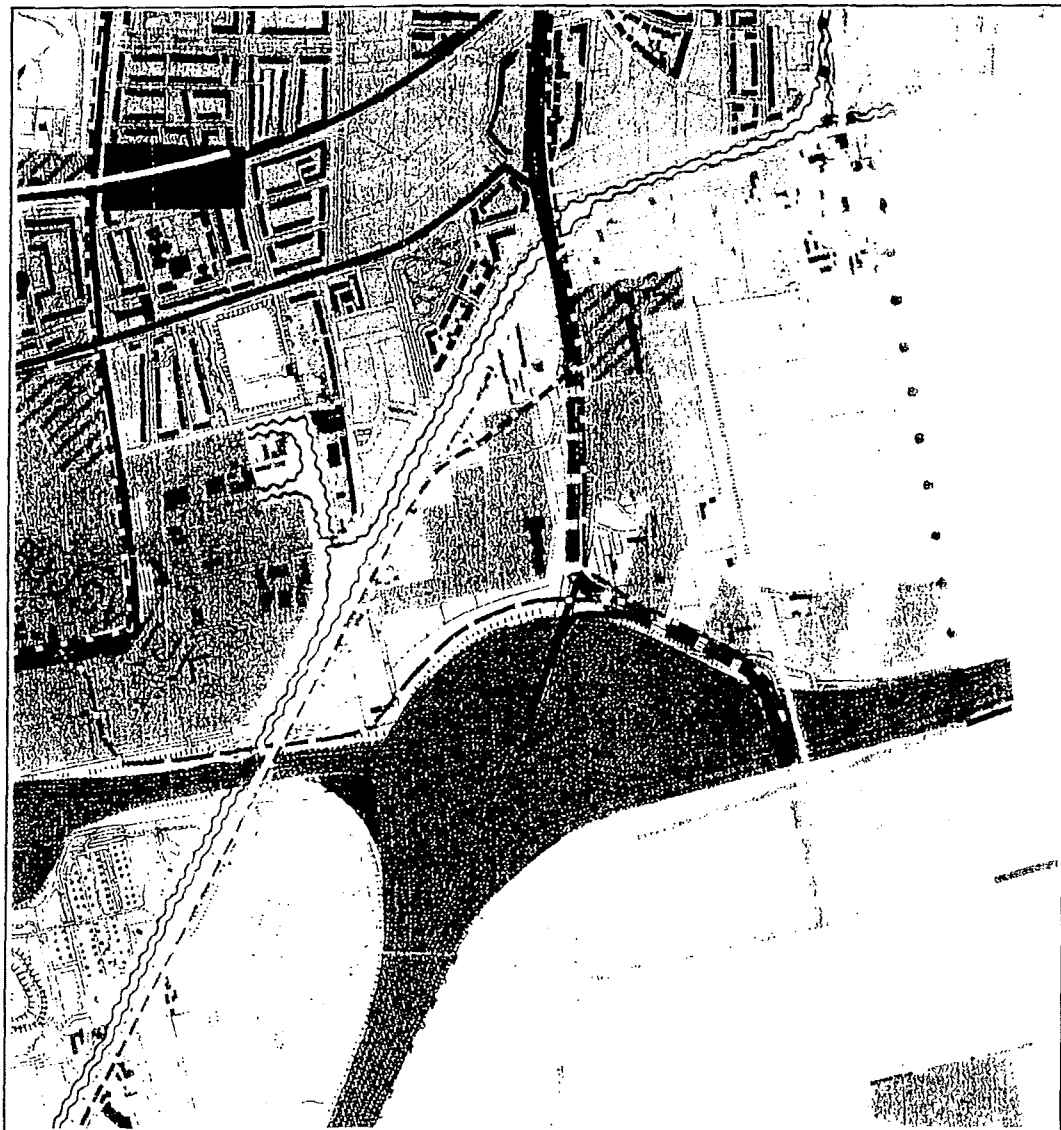
Kantorennota Zuid-Holland (mei 1992)

In de provinciale kantorennota Zuid-Holland wordt het locatiebeleid voor kantoorvestigingen aangescherpt. Overeenkomstig het Rijksbeleid zullen op C-locaties géén kantoren meer worden toegestaan. Vanuit een mobiliteitsstandpunt moeten hoogwaardige openbaarvervoerlocaties zo intensief mogelijk worden benut. Grootschalige kantoorontwikkelingen dienen daarom bij voorkeur te worden gerealiseerd op A-locaties en in tweede instantie op B-locaties. Dit betekent dus niet dat dergelijke ontwikkelingen op B-locaties ongewenst zijn. De kantorennota stelt duidelijk dat "beperking van het kantoorvolume voor enkele hoogwaardige B-locaties een uitzondering dient te blijven in verband met de gewenste diversiteit in het vestigingsaanbod en de concurrentiepositie van de Zuidvleugel van de Randstad".

Voor B-locaties dienen in regionaal verband duidelijke afspraken te worden gemaakt over de op verschillende locaties te ontwikkelen kantoorvolumes. Daarbij kunnen vijf B-locaties in Zuid-Holland onderscheiden worden, waarbij niet alleen de economische potenties meer dan gemiddeld zijn, maar waar ook de openbaarvervoersontsluiting, geografische positie-omgevingskwaliteiten, imago en dergelijke zodanig zijn dat op dergelijke locaties een stimulerend beleid kan worden voorgestaan. In dit verband wordt onder andere genoemd de Rijswijkse locatie (nieuw) NS-station/Kop Plaspoelpolder.

Bij een vergelijking van de tussen 1982 en 1990 opgeleverde m² bruto-vloeroppervlakte aan kantoren en de in aanbouw zijnde m² valt op dat het in aanbouw zijnde kantorenareaal relatief sterk geconcentreerd is op A-locaties (46%). Van het in een voorbereidend stadium van planvorming planfase verkerend areaal is 33% gesitueerd op een A-locatie. Deze relatieve afname wordt gecompenseerd door een toenemend belang van de B-locaties.

Bij een aantal belangrijke, in voorbereiding zijnde plannen, buiten A- en B-locaties, welke nog niet in een (bestemmingsplan)procedure zijn genomen wordt in Rijswijk de locatie Hoornwijck met 50.000 m² genoemd. Ten aanzien van deze (en andere, vergelijkbare locaties) wordt opgemerkt dat een reële kans aanwezig geacht moet worden voor omzetting naar een B-locatie.



FUNCTIEGEBIEDEN (HOOFDFUNCTIES, WAARBINNEN ANDERE
FUNCTIES KUNNEN VOORKOMEN IN
ONDERGESCHIKTE POSITIE)

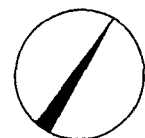
	WOONGEBIED (INCLUSIEF ONGEVINGSGROEN EN VOORZIENINGEN VOOR HET WONEN)
	KANTOREN I EN DIENSTEN
	KANTOREN II EN DIENSTEN EN BEDRIJVEN
	GROENVOORD EN NGEN
	VLEET EN VRIJTIJD
	VERKEERSGEBIEDEN: BOVENLOKAAL WEGEN EN SPOORBAAN

INFRASTRUCTUUR

	HOOFDLIJNEN: HOOGWAARDIG OPENBAAR VERVOER
	SCHETSLIJNEN HOOGWAARDIG OPENBAAR VERVOER
	LOKALE HOOFDWEGEN MET AANSLUITINGEN OP BOVENLOKALE WEGEN
	RECREATIEVE FIETS EN WANDELWEGEN
	WATER
	GRENS VAN HET STRUCTUURPLAN

Figuur 5

Structuurplan Rijswijk



0 250 m

Schaal 1 : 15.000

Ten aanzien van het parkeren op B-locaties signaleert de kantorennota dat het Rijksbeleid gericht is op het realiseren van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto kantoervloeroppervlak (kvo). De praktijk wijkt hiervan aanzienlijk af. Gemiddeld blijken kantoren op B-locaties over 1 parkeerplaats per 55 à 60 m² bruto kvo te beschikken. Gezien de reacties van onder meer institutionele beleggers, ontwikkelaars en lokale overheden is niet alleen in verband met de (inter)nationale concurrentiepositie maar ook vanuit mobiliteitsstandpunt een grote mate van zorgvuldigheid noodzakelijk bij het aanscherpen van de parkeernormen. Uniformiteit in parkeernormen voor de vier grote steden wordt in dit verband wenselijk geacht. Het bovenstaande is verder uitgewerkt in de studie "Locatiebeleid Stadsgewest Haaglanden, kantoren en bedrijven" dd. augustus 1993.

Regionaal beleid

Op regionaal niveau wordt het beleid bepaald door onder meer het gestelde in het eerdergenoemde Regionaal Verkeers- en Vervoersplan, Vervoerregio Haaglanden (RVVP), alsmede in plannen van het stadsgewest Haaglanden.

In het Besluit over het RVVP (april 1993) heeft de Vervoerregio Haaglanden een ontwikkeling voor Hoornwijk voorzien van C-locatie (huidig) naar B-locatie (2005), met een vestigingsmilieu als "Subcentrum/kantoren, hoogwaardig bedrijfsterrein". Voorwaarde voor deze ontwikkeling is de aanleg van een tramlijn naar Ypenburg, als onderdeel van de regiorail.

De vervoerregio Haaglanden heeft per brief dd. 14 december 1994 aan de gemeente bericht dat de hoogwaardige openbaarvervoerrailinfrastructuur, die Den Haag met de bouwlocatie "Ypenburg" zal verbinden, via de Haagweg langs de kantoren en bedrijfslocatie "Hoornwijk", in 1998 zal worden aangelegd.

Min of meer parallel aan het RVVP is in het kader van het VINEX-startconvenant voor de Haagse Regio een meer programmatische studie "Locatiebeleid Stadsgewest Haaglanden, kantoren en bedrijven" (augustus 1993) uitgebracht. Deze studie is door de wethouders van de gewestgemeenten bestuurlijk getoetst.

Uitgangspunt voor deze studie was het op regionaal niveau bewerkstelligen van een gedifferentieerd en elkaar aanvullend/versterkend aanbod van vestigingsmilieus voor bedrijven en voorzieningen. Het resultaat is een plan van aanpak met programmeringsafspraken voor bestaande en nieuwe werklocaties in De Haaglanden, de marktontwikkelingen, infrastructurele maatregelen en het locatiebeleid mede in ogenschouw genomen. Tevens is afstemming gezocht met het RVVP. Hiermee is de ontwikkeling van bedrijventerrein in De Haaglanden in bestuurlijke, planologische en markttechnische zin afgewogen.

De studie biedt een verfijning van de milieutypologie tot een indeling in zeven vestigingsmilieus, variërend van internationaal centrummilieu tot traditioneel bedrijventerrein.

Een vertaling van deze typologie van vestigingsmilieus naar de gebruikelijke ABC-terminologie levert het volgende beeld op.

Type vestigingsmilieu	Kwaliteit bereikbaarheid		Bereikbaarheidsprofiel
	per openbaar vervoer	per auto	
Internationaal centrummilieu	zeer goed	redelijk	A
Subcentrummilieu	zeer goed	redelijk tot goed	B
Specifiek kantorenmilieu	goed	zeer goed	B
Hoogwaardig bedrijfsterrein	goed	zeer goed	B
Modern + bedrijfsterrein		zeer goed	C
Modern - bedrijfsterrein		zeer goed	C
Traditioneel bedrijfsterrein		zeer goed	C

Hoornwijck is in dit kader ingedeeld deels als specifiek kantorenmilieu (fase I en III), deels als hoogwaardig bedrijventerrein (fase II).

Het belang van deze studie ligt vooral in de programmeringsafspraken over de gefaseerde ontwikkeling van Hoornwijck als specifiek kantorenmilieu, respectievelijk hoogwaardig bedrijventerrein, mede gelet op capaciteiten en de behoefte in het Gewest en verwachte marktontwikkelingen.

Kantoren- en bedrijfsterreinenstrategie voor de Haagse Regio (maart 1992)

In de nota "Kantoren- en bedrijfsterreinenstrategie voor de Haagse Regio", opgesteld door wethouders van gemeenten uit deze regio, is een strategiebeleid ten aanzien van kantoren- en bedrijfsterreinen opgesteld.

Het beleid voor de Haagse regio kent de volgende kernthema's:

- de versterking van de economische positie binnen de Randstad;
- het benutten van groeipotenties van kansrijke sectoren;
- het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden aan het gevestigde bedrijfsleven;
- het verhogen van de kwaliteit van het produktiemilieu;
- het verminderen van de automobiliteit in het woon-werkverkeer onder het motto: het juiste bedrijf op de juiste plaats.

De gemeenten binnen de Haagse regio zijn voorstanders van een regionale strategie met betrekking tot bedrijfsterreinen en kantoorlocaties, waardoor onevenwichtigheden tussen vraag en aanbod op de verschillende segmenten van de kantoren- en bedrijfsterreinenmarkt zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.

Het kader waarbinnen de kantoren- en bedrijfsterreinenstrategie voor de Haagse regio gestalte krijgt wordt mede gevormd door het Rijksbeleid inzake de beheersing van mobiliteit. Het locatiebeleid heeft onder meer tot doel, via het terugdringen van het autogebruik in het woon-werkverkeer, de bereikbaarheid van economische centra voor het zakelijke autoverkeer te garanderen.

Op basis van de uitgangspunten voor een regionale kantoren- en bedrijfsterreinenstrategie zijn de betrokken gemeenten ter nadere uitwerking een totaalpakket van afspraken overeengekomen.

Voor de locatie "Hoornwijck" is het volgende afgesproken.

Er wordt uitgegaan van een ontwikkeling van circa 50.000 à 60.000 m² bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.) aan kantoren en circa 6 hectare terrein voor hoogwaardige bedrijfsbebouwing, waarvan 3 hectare terrein na 1995 zal worden gerealiseerd. De invulling van de resterende kantorencapaciteit na 1995 wordt qua tempo aangepast aan de voortgang van de ontwikkeling van Ypenburg, waarbij rekening gehouden zal worden met regionale ontwikkelingen op de kantoren- en de bedrijfsterreinenmarkt.

De afspraken behoeven nog een nadere aanvulling met een planning van nieuwe openbaarvervoerslijnen, afspraken over de bereikbaarheidsprofielen en over daarop afgestemde parkeernormen.

Lokaal beleid

In bijgaande figuur 5 "Structuurplan Rijswijk" is een fragment van de kaart (dd. december 1993) weergegeven, zoals deze op 14 december 1993 is vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens is medegedeeld aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland en aan de inspecteur van de ruimtelijke ordening.

Eén van de hoofdlijnen in het structuurplan is de onderverdeling van de gemeente Rijswijk in bebouwde gebieden en in open groene gebieden.

De open gebieden zijn de landgoederenzone tussen de bebouwde gebieden van Rijswijk en van Den Haag, het groengebied de Vlietranden, het Stadslandschap tussen de bebouwde gebieden van Rijswijk en van Delft en recreatie- en agrarische gebieden ter weerszijde van Rijksweg A13. Deze open groengebieden, welke als open ruimten in de stedelijke structuur zijn opgenomen, dienen zoveel mogelijk in stand te worden gehouden.

Wat betreft het bebouwd gebied wordt ondermeer aan een kantoren- en bedrijventone gedacht, welke zich uitstrekt vanuit de Plaspoelpolder via Broekpolder en Hoornwijk naar Ypenburg.

Voor het lokale hoofdwegennet is het van belang te vermelden, dat het gedeelte van Rijksweg A13 ten zuiden van de Hoornbrug zodanig is aangepast, dat deze als lokale stadsautoweg vooral de aansluitingen naar Hoornwijk, Broekpolder en Ypenburg verzorgt.

In de huidige situatie heeft Hoornwijk de volgende openbaarvervoersvoorzieningen:

- tramlijn 1 (Den Haag HS - Rijswijk - Delft, NS station); de gemiddelde reistijd naar stations is minder dan tien minuten;
- buslijn 21 (Den Haag - Rijswijk - Ypenburg);
- buslijn 174 (Wateringen - Rijswijk, NS station - Zoetermeer).

Door het op korte termijn toevoegen van openbaarvervoersmogelijkheden zoals de raillijn naar Ypenburg en de tangent-raillijn Wateringen-Rijswijk-Ypenburg-Leidschendam kan voor het kantoren- en bedrijventone "Hoornwijk" worden voldaan aan de voorwaarden, welke worden gesteld aan het bereikbaarheidsprofiel B, waarbij sprake is van een goede openbaarvervoersbereikbaarheid op regionaal/stadsge-westelijk en lokaal niveau en een goede bereikbaarheid per auto op lokaal en bovenlokaal niveau.

II. DOEL VAN HET PLAN

In de raadsvergadering van 5 juli 1990 is naast het besluit tot het opstellen van een structuurplan, tevens besloten voor enkele gebieden een bestemmingsplan op te stellen. Het plangebied Hoornwijck is één van deze gebieden.

Voor het plangebied gelden *juridische regelingen* welke tot stand zijn gekomen voordat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) op 1 juli 1986 in gewijzigde vorm in werking zijn getreden. Een herziening van deze regelingen is op grond van de nieuwe wetgeving derhalve noodzakelijk.

Na afronding van de inspraakprocedure heeft de gemeenteraad op 22 september 1992 besloten in te stemmen met het Stedebouwkundig Plan Hoornwijck (zie bijgaande figuur 6 "Stedebouwkundig Plan Hoornwijck"), waarin ondermeer in woon-, maatschappelijke-, kantoor- en bedrijfsfuncties is voorzien.

Deze functies zijn in strijd met de regelingen van de vigerende bestemmingsplannen. De te reserveren gronden hebben thans in hoofdzaak agrarische en recreatieve bestemmingen.

Teneinde een juridische basis te verschaffen voor de realisering van het stedebouwkundig plan, alsmede van plannen van derden, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

III. VERANTWOORDING EN BESCHRIJVING VAN HET PLAN

III.1. Voorgeschiedenis

Voor de opzet van het bestemmingsplan "Hoornwijk" is het van belang eerst een kort inzicht te bieden in de voorgeschiedenis van de planvorming.

De vestiging van het Europees Octrooi Bureau in Hoornwijk

Naar aanleiding van een verzoek van de provincie is op 22 juni 1988 de gemeenteraad akkoord gegaan met de vestiging van het Europees Octrooi Bureau (EOB) in Hoornwijk. Op 29 november 1988 hebben gedeputeerde staten van Zuid-Holland ingestemd met dit raadsbesluit. De omvang van deze vestiging had een bruto-kantoorvloeroppervlakte van circa 200.000 m².

Naar aanleiding van de mogelijke vestiging van de Geïntegreerde Afvalverwerkingsinstallatie (GAVI) op Ypenburg, alsmede het projecteren van één der toeleidende routes langs Hoornwijk, werd door de betrokken instelling vervolgens van vestiging op deze locatie afgezien en Leidschendam als vestigingsplaats gekozen.

Recentelijk is door het EOB besloten de vestigingsplaats Rijswijk (aan de Patentlaan) te handhaven en af te zien van de vestigingsplaats Leidschendam.

Structuurschets Haagse Agglomeratie (maart 1989)

De Structuurschets Haagse Agglomeratie, waarin het Rijksbeleid uit de Vierde nota over de ruimtelijke ordening nader is uitgewerkt, was de aanleiding tot een nieuwe discussie over de Vlietranden eind jaren tachtig.

Deze structuurschets richt zich op:

- het ontwikkelen van een internationaal stedelijk vestigingsmilieu;
- de verbetering van de bereikbaarheid;
- het handhaven en versterken van de verscheidenheid van de steden en de open ruimte.

In deze nota wordt Hoornwijk als potentieel vestigingsgebied voor kantoren en bedrijven aangemerkt.

In het besluit van de gemeenteraad van 9 oktober 1989 is de beslissing genomen tot ontwikkeling van Hoornwijk tot een gebied met groene en hoogwaardige stedelijke functies (wonen en kantoren).

Inrichtingsschets Vlietranden (1990)

In 1990 is een inrichtingsschets Vlietranden opgesteld door een ambtelijke werkgroep, waarin de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam en Rijswijk vertegenwoordigd waren.

Uitgangspunt was een integrale ontwikkeling van het plangebied. Hierbij lag het accent zowel op recreatie, natuur- en landschapsbeleving, alsmede op het realiseren van een kantoren- en bedrijventerrein.

Stedebouwkundig Plan Hoornwijck (september 1992)

Op 5 juli 1990 is door de gemeenteraad besloten om een stedebouwkundig plan voor het gebied Hoornwijck op te stellen, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan voor dit gebied. Dit stedebouwkundig plan, dat door de gemeenteraad op 22 september 1992 is vastgesteld, vormt de basis van het onderhavige bestemmingsplan. De hoofdpunten van het stedebouwkundig plan zijn in de volgende paragrafen aan de orde gesteld (zie bijgaande figuur 6 "Stedebouwkundig Plan Hoornwijck").

Referentiekader Locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (oktober 1992)

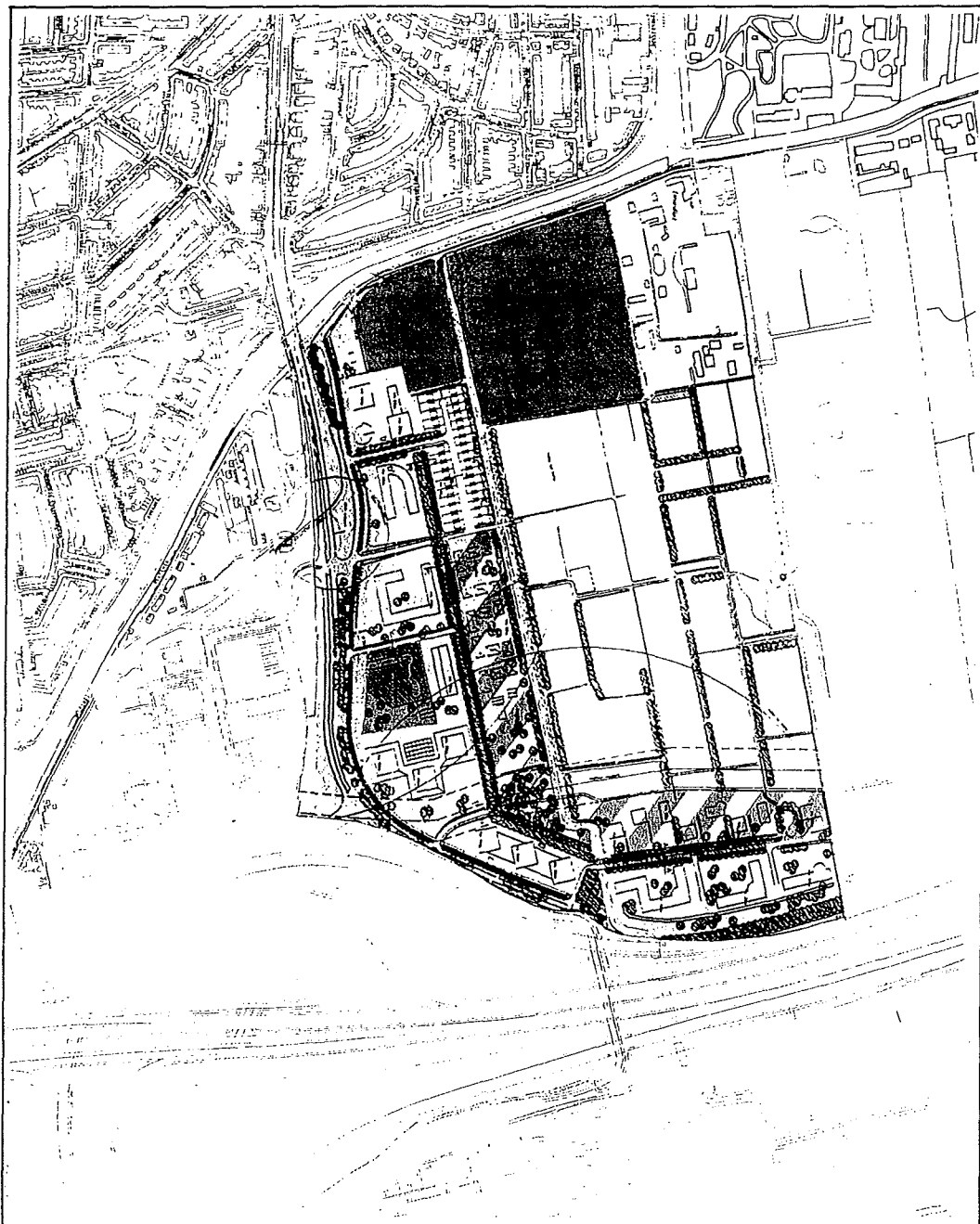
De nota "Het Referentiekader Locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen" biedt de regionale Rijksdiensten van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Verkeer en Waterstaat en Economische Zaken houvast bij de beoordeling van plannen van vervoerregio's en van gemeenten vanuit de doelstellingen van het locatiebeleid. Deze nota bevat geen "nieuw" beleid. Het biedt echter voorbeelden van uitwerkingen van het locatiebeleid door provinciale en gemeentelijke overheden. De nota onderscheidt conform de VINEX A-, B- en C-locaties (bereikbaarheidsprofielen). De nota past echter een verdere verfijning toe in de vorm van een regionale differentiatie. Deze differentiatie bestaat uit de volgende driedeling:

- I de vier grote stadsgewesten;
- II de overige stadsgewesten op de stedenring;
- III de overige stadsgewesten. Het streekgebonden beleid met betrekking tot de bereikbaarheidsprofielen komt tot uiting in de volgende aspecten:
 - het karakter van A- en B-locaties;
 - de taakstelling in de verschuiving in de "modal split";
 - de realisatie van de parkeernormen.

In de nota wordt ook aandacht besteed aan het begrip "ingroeimodellen". Door middel van ingroeimodellen kan de gefaseerde realisatie van de parkeernormen worden gekoppeld aan de kwaliteit van de alternatieven voor de auto. Ingreimodellen zijn alleen in die situaties toepasbaar waarin de kwaliteit van de alternatieven voor de auto tekort schiet.

De volgende ingroeimodellen kunnen worden onderscheiden:

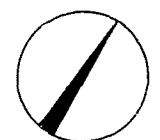
- de koppeling van parkeernormen aan locaties in plaats van aan afzonderlijke bedrijven; daarmee ontstaat flexibiliteit;
- in grote ontwikkelingsprojecten waar verbeteringen van het openbaar vervoer nog niet zijn uitgevoerd, kan een belangrijk deel van de parkeerplaatsen voor de totale locatie reeds in de beginfase van het project worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat in eerste instantie overcapaciteit. De parkeercapaciteit wordt echter tijdens de verdere uitgifte van de locatie en de verbetering van het openbaar vervoer constant gehouden. Op die manier ontstaat een eindsituatie waarin de parkeernorm uiteindelijk is gerealiseerd.



- | | |
|---|---|
|  Woongelegenheid |  Extensieve recreatie |
|  Werkgelegenheid
(kantoren/bedrijven) |  Intensieve recreatie |
|  Werkgelegenheid
(kantoren/bedrijven/
maatschappelijke doeleinden) |  Agrarische doeleinden |
|  Maatschappelijke doeleinden |  Landgoederen |
| |  Verkeersdoeleinden |
| |  Water |

Figuur 6

Stedebouwkundig Plan Hoornwijk



0 100 200 m

Schaal 1 : 10.000

Deze ingroeimodellen worden ondersteund door parkeerplaatsen niet in eigen beheer van bedrijven of voorzieningen te realiseren, maar bijvoorbeeld in gemeentelijk beheer of in het beheer van een parkeerschap.

Daarnaast kan door middel van prijsbeleid langparkeren (woon-werkverkeer) onaantrekkelijk worden gemaakt. Daarmee komt de parkeercapaciteit beschikbaar voor de bezoekers en wordt de bereikbaarheid voor zakelijke contacten verbeterd. De ingroeimodellen moeten de beleidsuitvoering in gang zetten en mogen niet leiden tot uitstel of normverlaging.

De ingroeimodellen zullen niet toepasbaar zijn bij solitaire en niet-faseerbare vestigingen, dat wil zeggen een locatie, welke slechts ruimte biedt aan één bedrijf of instelling. Hier zal de parkeernorm dus tevens bedrijfsgebonden zijn en kan géén flexibiliteit worden verkregen door een locatiegebonden aanpak. In deze gevallen zal het bedrijf of de instelling die zich wil vestigen wél bekend zijn. In overleg met het bedrijf of de instelling zou moeten worden nagegaan bij welk niveau van het openbaar vervoer (of andere alternatieven) accoord kan worden gegaan met de normen uit het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer.

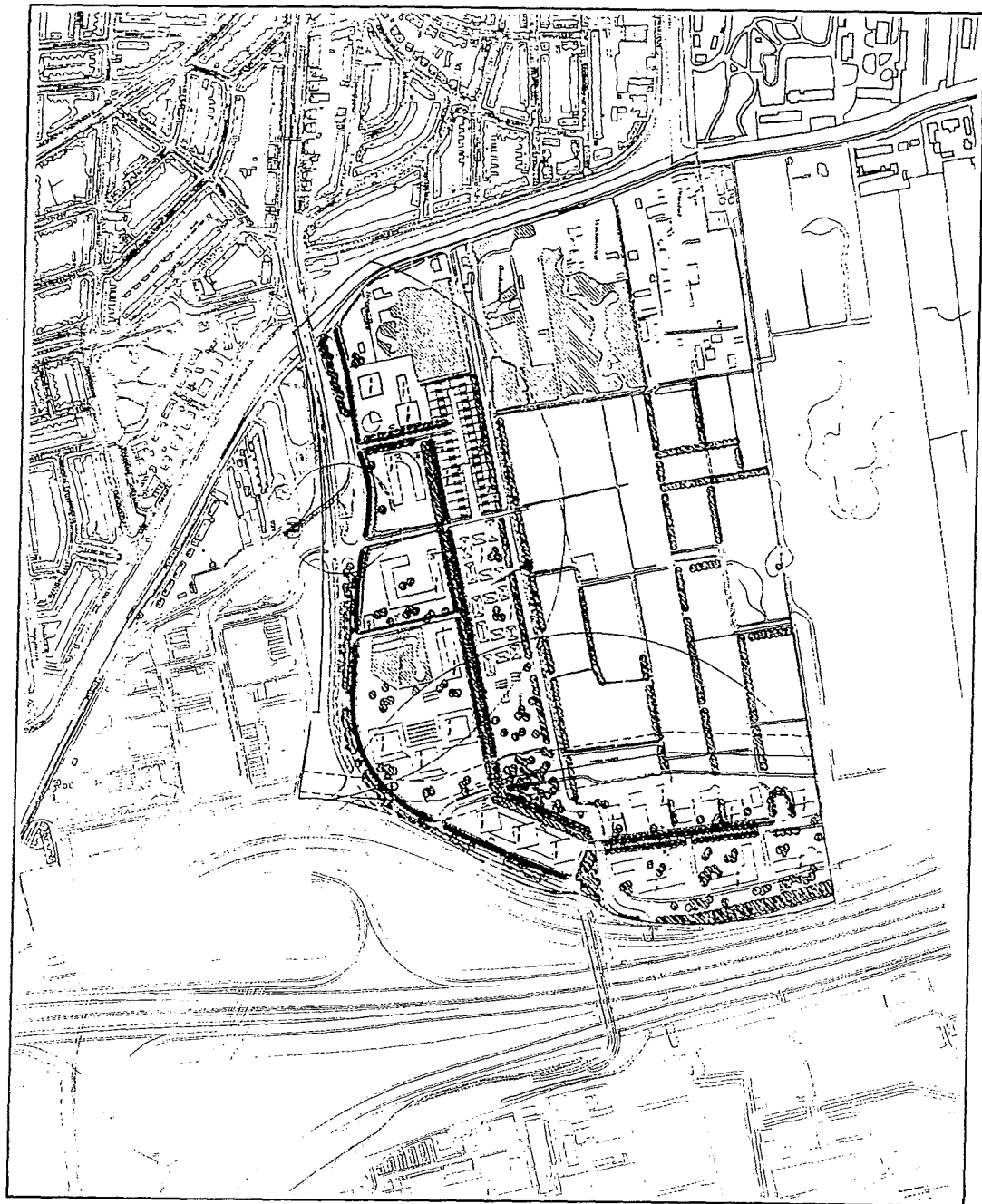
Er is in Nederland nog weinig ervaring opgedaan met de toepassing van de ingroei-mogelijkheden. Wel wordt er op veel plaatsen gezocht naar oplossingen welke praktisch toepasbaar zijn.

De extra parkeerplaatsen die worden toegestaan in de periode dat er onvoldoende alternatieven voor de auto beschikbaar zijn dienen bij voorkeur in gemeenschappelijk of gemeentelijk beheer te worden gerealiseerd.

Tenslotte

Resumerend kan worden gesteld, dat door het aantrekken van genoemde hoogwaardige werkgelegenheid, waarbij in tal van nota's sprake is, de status en de potentie van B-locatie voor "Hoornwijck" grotendeels wordt ondersteund. Door de gefaseerde aanleg van een hoogwaardig openbaarvervoersnet kan worden voldaan aan het ter zake geldende Rijks- en provinciaal mobiliteitsbeleid.

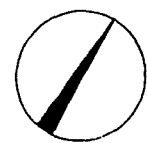
De strategische ligging van Rijswijk ten opzichte van Den Haag en de aangrenzende gemeenten kan in goede onderlinge samenwerking verder worden uitgebuit, waardoor in elke fase van de ontwikkeling sprake is van een in ruimtelijk en functioneel opzicht samenhangend stedelijk weefsel, waarin in voldoende mate recht kan worden gedaan aan de waardevolle landschappelijke en ecologische waarden die in de gemeente voorkomen.



- Fase I (50.000 m² b.v.o. aan kantoren)
 Fase II (100.000 m² b.v.o. of 6 ha aan bedrijven)
 Fase III (50.000 m² b.v.o. aan kantoren en/of bedrijven)

Figuur 7

Fasering



0 100 200 m

Schaal 1 : 10.000

III.2. Aard van het gebied

Het plangebied maakt deel uit van een langgerekte stadsrandzone evenwijdig aan de Vliet, de zogenoemde Vlietranden.

De gebieden langs de Vliet zijn gelegen in een overgangszone tussen het oude gesloten strandwallenlandschap en de open veengebieden (weide, graspolder). De Vliet vormt de scheidingslijn.

Deze veengebieden zijn gedeeltelijk in de loop der tijd overdekt met een zeekeilaag door nieuwe getijdenkreken. Veenafgravingen, ontginningen, drooglegging en dergelijke zijn van grote invloed geweest op de bodemvorming.

Door ontginningen en ontwateringen daalde het maaiveldniveau in het gebied, waardoor de bodem steeds drassiger werd. Hierdoor veranderde de akkerbouw in veeteelt. In verband met de afwatering ontstond de nu nog aanwezige karakteristieke strokenverkaveling (zuid-oost- en noord-west-richting) loodrecht op de richting van de strandwallen. De ontginning vond plaats vanuit de Vliet. Het boezemkanaal de Kansjesmolensloot en de Postenkade met waardevolle begeleidende beplanting accentueren de aanwezige strokenverkaveling.

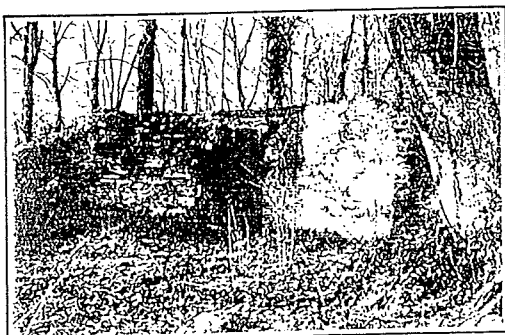
Vanuit landschappelijk oogpunt is er een sterk contrast aanwezig tussen het open landschap en de landgoederen langs de Vliet, die een besloten karakter bezitten. De landgoederen zijn tevens van belang voor de flora en fauna van dit gebied.

Reeds in de 16e eeuw stonden langs de Jan Thijssenweg verschillende boerderijen. Vanaf de 17e eeuw werden langs deze weg buitenplaatsen ingericht, zoals Hoornwijk, Vredenoord en Drievliet, en nog later villa's, zoals Beukenhof.

Deze buitenplaatsen, met overwegend een Engelse tuinaanleg en met een gesloten karakter, zijn behouden gebleven en volgen in hoofdopzet de strokenverkaveling.



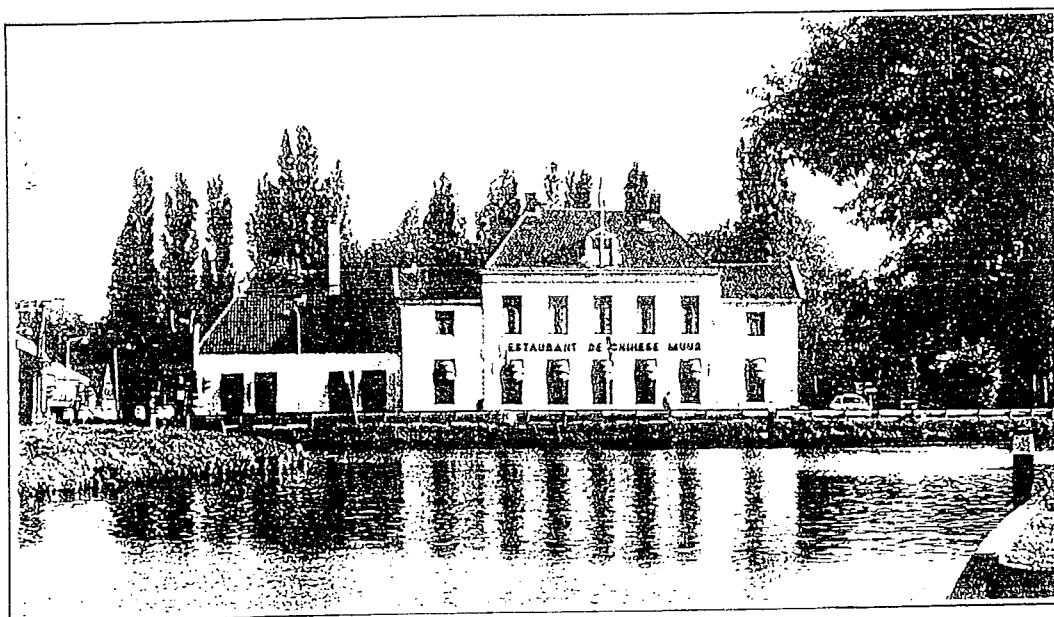
Hoornwyk



IJskelder Vredenoord



Vredenoord



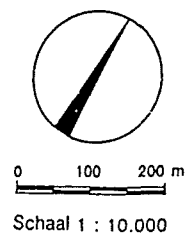
Drievliet



- | | |
|--------------|-------------------------|
| ① Hoornwijck | ⑤ Boerderij Pongong |
| ② Vredenoord | ⑥ Zuidhoorn |
| ③ Drievliet | ⊠ Gemeentelijk monument |
| ④ Beukenhof | ⊞ Rijksmonument |

Figuur 8

Situering buitenplaatsen en boerderijen



Huize Hoornwijck ligt op een klein landgoed, bestaande uit een vijver, een singel, een boomgaard en een koetshuis.

Het huis Hoornwijck is door de eigenaar, de gemeente Rijswijk, in 1983 geheel gerenoveerd en wordt sindsdien gebruikt als kantoor. Het huis is in een aantal etappes gebouwd waardoor een aantal stijlverschillen zijn te herkennen. Als een vrij zeldzaam voorbeeld van classistische architectuur wordt de opvallende en statige portico beschouwd.

Oorspronkelijk had het gebouw een in later stadium aangebouwde linker en rechter zijvleugel. In 1969 is de rechterzijvleugel gesloopt. Voor de herbouw van deze vleugel zijn plannen in voorbereiding genomen. Uitgezonderd de linkerzijvleugel staat het huis Hoornwijck op de Rijksmonumentenlijst.

Het landgoed Vredenoord bestaat naast het hoofdgebouw tevens uit oude elementen zoals de ijskelder (een Rijksmonument), landhuisjes en een fraai toegangshek. Voor het park van het landgoed Vredenoord (in beheer bij de gemeente) wordt op dit moment een beheersplan gemaakt. Het park heeft de vorm behouden van het Engelse tuinlandschap uit 1800. Het park is voor de Haagse Vogelbescherming een reservaat. Het huidige gebruik is een gezinsvervangend tehuis.

Het huis is een gemeentelijk monument; op het terrein ligt een ijskelder, hetgeen een Rijksmonument is.

Het terrein Drievliet heeft zijn oorspronkelijke vorm van eenvoudige buitenplaats weten te behouden. Dit gaat niet op voor het interieur en de parkaanleg.

Het herenhuis is qua uiterlijk weinig veranderd sinds de 18e eeuw en ligt nog steeds op een markante plaats bij de kruising van de drie Vlieten. Het is een Rijksmonument. De hoofdvorm van het huis is rechthoekig met twee verdiepingen en twee zeer kleine vleugels aan beide zijden en een grotere lagere vleugel aan de linkerachterzijde.

In de jaren dertig werd de buitenplaats omgebouwd tot horecagelegenheid. Vervolgens werd het een theetuin, kwam er een restaurant en uitspanning en in 1951 werd het officieel geopend als speel- en pretpark met de daarbij behorende voorzieningen. Momenteel is het landhuis ingericht als restaurant.

Villa de Beukenhof werd begin 20e eeuw gebouwd tussen de buitenplaatsen Hoornwijck en Vredenoord in. Het is een villa in Zwitserse chaletstijl.

De villa was oorspronkelijk rijk versierd aan de daklijsten en dakranden. Dit is in de loop der tijd verwijderd, waardoor het nu een eenvoudige indruk maakt.

Op het ingesnoerde bakstenen bruggetje staat één van de weinig overgebleven art-nouveau hekken in Rijswijk.

Buitenplaats Zuidhoorn

Het huidige Zuidhoorn is een rechthoekig gebouw van twee verdiepingen en een zolder, waarvan de smalle voorgevel naar de Rotterdamseweg wijst. Daar bevindt zich ook de toegang. Het geheel is van een eenvoudige stijl, wit gepleisterd en met slechts bescheiden decoratie van de raamlijsten. Wel bezit het een uitstekende kroonlijst met attiek. De zijgevel van het huis, in 1986 nog voorzien van een nieuwe uitbouw, kijkt uit op de vijver, het restant van de landschappelijke tuinaanleg. Aan de achterkant is

een lagere aanbouw. Deze is echter wel van aanzienlijke ouderdom en vermoedelijk gebouwd als personeelwoning.

Op het terrein van Zuidhoorn, dat nog steeds door hoge bomen omringd is, als herinnering aan de oude parkaanleg, ligt ook een boerderij. De eerste steen hiervoor werd in 1916 gelegd. Het gaat hier om de opvolger van de oude boerenwoning die altijd op de buitenplaats heeft gelegen.

Zuidhoorn is een gemeentelijk monument.

De boerderij Pongong ligt meer landinwaarts en is niet zichtbaar vanaf de Jan Thijssenweg. Deze is bereikbaar over een vrij lange oprijlaan langs de Kansjesmolen-sloot. De boerderij zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige opzet van het plan, aangezien het tevens een gemeentelijk monument is.

De eerdergenoemde buitenplaatsen en boerderijen zijn weergegeven op bijgaande figuur 8 "Situering buitenplaatsen en boerderijen".

Met de komst van de Rijkswegen A4, A13 en A12 raakte de Vlietranden ingesloten in het Haagse stadsgewest, mede door het beperkt aantal aantakkingen met de rest van het gebied.

De laatste vier decennia is een aantal niet-agrarische bedrijven zich gaan vestigen langs de Vliet. Tevens nam de recreatieve functie van de Vlietranden toe door de vestiging van sportcomplexen, volkstuinten, maneges en recreatiecomplexen.

Het overgrote deel bestaat thans nog uit een open zone van landbouwgronden (grasland) tussen de Rijksweg A4 en de relatief dichte groene verstedelijkte randzone langs de Vliet.

III.3. Programmatistische uitgangspunten

Ten aanzien van de inrichting van het plangebied is het volgende programma opgesteld, gebaseerd op regionaal en lokaal beleid.

De bebouwingsschil langs de Rijksweg A4 biedt ruimte aan circa 14,6 hectare voor kantoren en bedrijven, waarbinnen ruimte dient te worden gereserveerd voor maatschappelijke doeleinden met een oppervlakte van circa 1,8 hectare.

Tevens is er in bescheiden mate ruimte voor woningbouw mogelijk van circa 1,6 hectare. Het is mogelijk dat deze oppervlakte nog zal worden vergroot. Achter deze zone komt een recreatief groengebied van circa 17,6 hectare.

Op de grens met Leidschendam wordt ruimte geboden aan intensieve recreatie en agrarisch gebied met een ruimtebeslag van respectievelijk circa 4,1 hectare en circa 1,3 hectare.

De landgoederen zullen vrijwel met het huidige oppervlak van circa 13,4 hectare ingepast worden in het plan.

Het waterbergend vermogen van het plangebied zal tenminste op het huidige oppervlak moeten blijven van circa 2,0 hectare.

Tezamen met de circa 8,2 hectare verharding komt de totale oppervlakte van het gebied op circa 66,7 hectare.

Ten aanzien van het parkeren zullen de normen voor een B-locatie worden aangehouden, te weten één parkeerplaats per vijf arbeidsplaatsen danwel één per 125 m² brutokantoorvloeroppervlak.

III.4. Doelstellingen

De schaal van de landgoederenzone zal gekoppeld worden aan de grotere schaal van de zone langs de Rijksweg A4 door de realisering van het kantoren- en bedrijventerrein, waarbij gestreefd wordt naar een bundeling van de infrastructuur.

Ter verhoging van de verblijfswaarde kan de sfeer van de landgoederen voor de verdere aankleding van het gebied als leidraad dienen. Dit komt tot uiting in de toepassing van lanen, hagen, losse boomgroepen, waterpartijen, bestrating, verlichting en hoogwaardige architectuur, welke het individuele bedrijf herkenbaar maakt. Deze maatregelen zullen leiden tot een representatief karakter van het gehele gebied.

De entrees van het gebied, vanaf de stadsautoweg en vanaf Ypenburg, dienen qua vormgeving de nodige aandacht te krijgen. Hierbij zal de entreefunctie van het gebied worden benadrukt.

III.5. De hoofdopzet van het plan

Het gebied wordt ontsloten op twee punten vanaf de stadsautoweg (gedeeltelijk de voormalige Rijksweg A13).

Evenwijdig aan de stadsautoweg loopt de ontsluitingsweg van het kantoren- en bedrijventerrein.

Op regelmatige afstanden gaan afslagen naar het kantoren- en bedrijventerrein, welke samenkomen op de "centrale" ontsluitingsweg.

Tussen de centrale ontsluitingsweg en de hoofdontsluiting ligt de "buitenschil" met grootschalige bedrijven- en kantorencomplexen en de locatie Zuidhoorn.

De bebouwing verschilt in hoogte van zes bouwlagen bij de Vliet tot twintig bouwlagen bij het knooppunt Ypenburg. Tussen de centrale ontsluitingsweg en het recreatief groengebied komt een "binnenschil" met bedrijfs- en kantoorbebouwing, eventuele woningbouw en maatschappelijke doeleinden.

De binnenschil zal een relatief grote openheid vertonen als overgang naar het recreatieve groengebied. Het kantoren- en bedrijvengebied omsluit hiermee een recreatief groengebied dat langs de Vliet wordt begrensd door de historische buitenplaatsen.

Daar waar het kantoren- en bedrijventerrein Hoornwijck aansluit op de buitenplaatsen langs de Vliet krijgt de bebouwing een meer gevarieerd karakter met een hoogte van maximaal zes bouwlagen.

In het recreatieve groengebied is zowel sprake van een intensief als een extensief recreatief groengebied. Grenzend aan de landgoederenzone is ruimte voor intensieve recreatie zoals een golfterrein, een sportvereniging en een (uitbreiding van een) pretpark. Daarnaast bevindt zich in dit gebied een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Centraal in het plangebied is ruimte voor een meer extensief recreatief groengebied.

III.6. Kantoren en bedrijven

De locatie is gelegen binnen de bestemmingen "Kantoren en Bedrijven -KB-" en "Uit te werken Kantoren en Bedrijven -UKB-" en is opgebouwd uit twee schillen die de gebogen vorm van de wegenstructuur volgen, gedeeltelijk gescheiden door een centrale ontsluitingsweg. De buitenschil langs de Rijksweg A4 en de stadsautoweg wordt het meest intensief bebouwd en kan worden onderverdeeld in drie zones.

Zone I: Deze zone kan worden onderverdeeld in een zestal kavels variërend in grootte van 5.000 tot 10.000 m². Op deze kavels kunnen aanzienlijke bouwvolumes worden gerealiseerd, waarvan het totaal ongeveer 50.000 m² bruto-vloeroppervlakte aan kantoren omvat. De floor/space index, voorgesteld als quotiënt van het aantal meters bruto-vloeroppervlakte en de kavelgrootte ligt voor de verschillende kavels tussen 1,1 en 2,1. In de onmiddellijke nabijheid van de entree van het gebied wordt een complex van een tweetal bouwmassa's met een hoogte tot 30 m voorgesteld. Deze twee bouwmassa's worden met elkaar verbonden door een parkeergarage. Ten noordwesten hiervan, in de richting van het Rijn-Schiekanaal, sluit een kantorencomplex aan op het landgoederengebied door middel van een meer kleinschalige en objectmatige bebouwing. De hoogte varieert tussen 15 en 30 m. Beide complexen dienen tevens ter afscherming van het verkeerslawaaï richting woongebied.

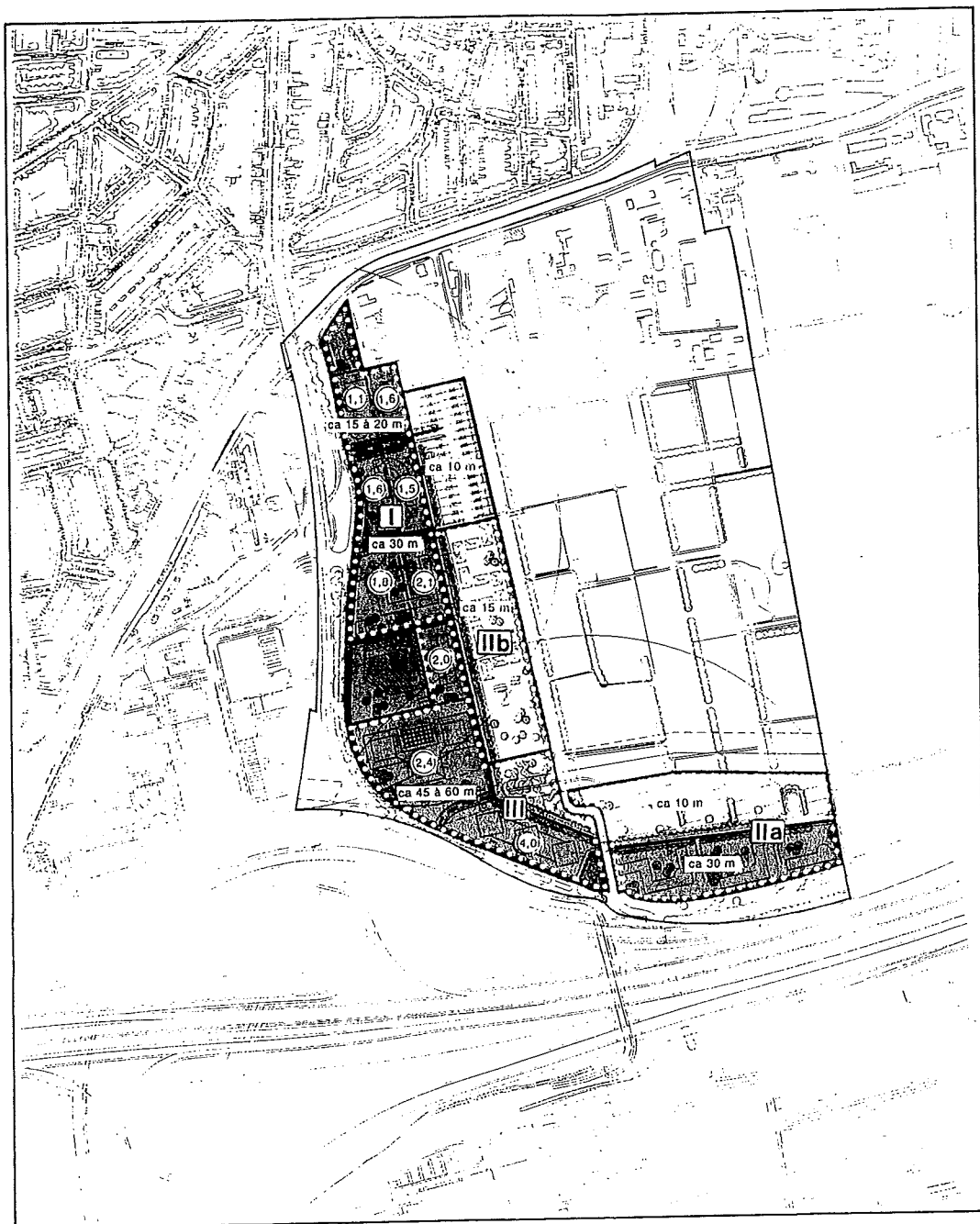
Zone IIa, Buitenschil:

In deze zone, die is gelegen langs de Rijksweg A4, is voorzien in drie gebouwen met een hoogte tot 30 m in een haakvormige planopzet. Deze kantoren hebben hun entree aan de centrale ontsluitingsweg. Er wordt geparkeerd op eigen terrein.

Zone IIa, Binnenschil en IIb:

De bebouwing in de binnenschil grenzend aan het recreatief groengebied is van beperkte omvang met kavels van circa 1500 m² en met een bebouwing in maximaal vier bouwlagen (zie bijgaande figuur 9 "Bebouwingscapaciteit").

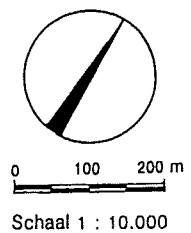
In het gebied ligt direct grenzend aan de Kansjesmolensloot, in de zone van de aardgastransportleiding, en uitsluitend bereikbaar via een karakteristiek pad vanaf de Jan Thijssenweg een terrein van circa 525 m² dat door een waterscoutinggroep wordt gebruikt. Op dit terrein ligt een loods en een clubgebouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om op de huidige locatie de activiteiten voort te zetten.



-  Buitenschil
-  Binnenschil
-  Zone
-  Bebouwingshoogte
-  Floor space index

Figuur 9

Bebouwingscapaciteit



In de voormalige boerderij Pongong dan wel in de nabijheid daarvan kan een horecafunctie worden gerealiseerd. Tevens is in zone IIb een reservering opgenomen voor een verzorgingsfunctie naast Zuidhoorn.

Zone III: Nabij het verkeersknooppunt Ypenburg worden de grootste bouwvolumes voorgesteld. Het gaat hierbij om circa zes torens met een maximumhoogte van 60 m en een schijf met een hoogte van 30 m. De torens staan in twee groepen met ieder een onderbouw, waarin de centrale voorzieningen (bijvoorbeeld parkeerruimten en vergaderruimten) kunnen worden gesitueerd. De zone kan worden opgedeeld in een drietal kavels met een oppervlakte van 6.000 tot 23.000 m², waarvan de floor/space-index oploopt van 2,0 tot 4,0.
Het in deze zone gelegen verzorgingstehuis in landgoed Zuidhoorn wordt gehandhaafd.

Op korte termijn zal voor het kantoren- en bedrijventerrein uitgegaan worden van 50.000 m² bruto-vloeroppervlakte aan kantoren op een afstand van 400 m van de huidige halten van tramlijn 1.

In fase II wordt er in maximaal 3 ha bedrijfsterrein in de categorie "modern+" alsmede in maximaal 3 hectare "hoogwaardig bedrijfsterrein" voorzien; de categorieën "modern+" en "hoogwaardig" bedrijfsterrein zijn ontleend aan de nota "Locatiebeleid stadsgewest Haaglanden", dd. 28 september 1994.

Voor fase III zal afhankelijk van de marktsituatie rekening gehouden worden met 50.000 m² b.v.o. aan kantoren- en/of bedrijfsploeroppervlakte.

Op grond van toekomstige ontwikkelingen ter verbetering van het openbaar vervoer zal voor de locatie Hoornwijck uitgegaan worden van het bereikbaarheidsprofiel "B". Dit betekent dat het terrein geschikt is voor de gefaseerde aanleg van zowel kantoren, bijzondere doeleinden als bedrijven.

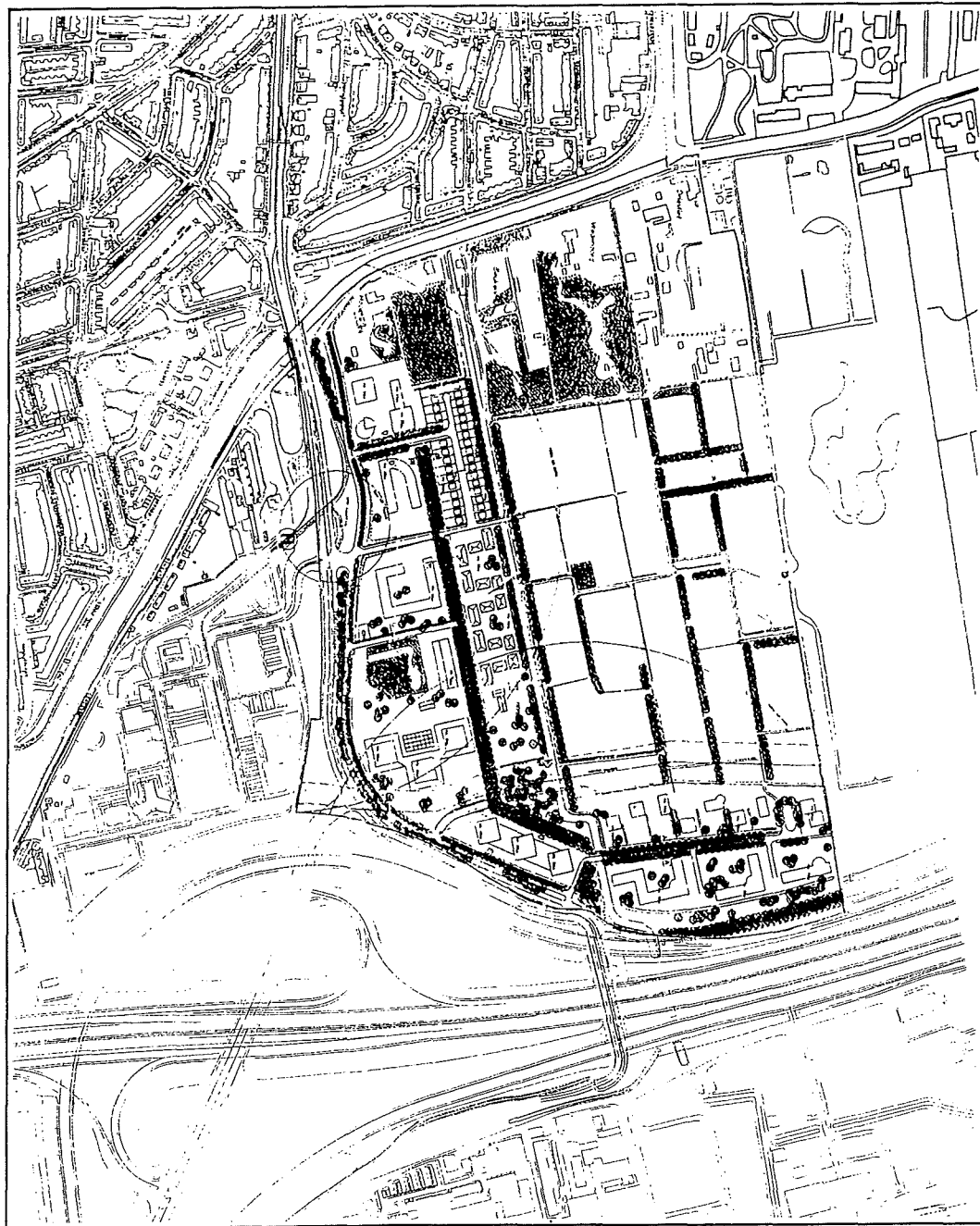
Zoals eerder gesteld, is in de Haagse regio sprake van een sterke behoefte aan de bouw van intensieve werkgelegenheid (kantoren). Met name na 1995 zal de kantorencapaciteit worden aangepast aan de ontwikkeling van Ypenburg (woongebied) en de regionale ontwikkelingen binnen deze sector.

III.7. Woningbouw

Een gedeelte van de binnenschil gelegen langs de boezemwaterkering (de Kansjesmolensloot) kan bestaan uit kleinschalige woningbouw (circa 1,6 hectare). Daarvoor is in het plan de bestemming "Woondoeleinden -W-" opgenomen. Het is mogelijk dat deze oppervlakte nog zal worden vergroot.

Hiervoor zijn momenteel nog géén concrete plannen in voorbereiding genomen.

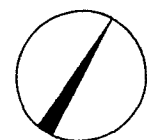
De bestaande woningen in de landgoederenzone langs de Vliet worden ingepast in het plan.



-  Landgoederen
-  (Laan)beplanting
-  Open landschap

Figuur 10

Groenstructuur en recreatie



0 100 200 m

Schaal 1 : 10.000

III.8. Groen en recreatie

Voor het gebied Hoornwijck wordt versterking en ontwikkeling van recreatie-, natuur en landschapsbouw voorgestaan. Een groot deel van Hoornwijck blijft als groengebied gehandhaafd (zie figuur 10 "Groenstructuur en recreatie").

Langs het Rijn-Schiekanaal blijft de zogenaamde landgoederenstrook in tact. Deze gronden zijn bestemd voor "Landgoederen, natuurgebied -L(n)-". Deze strook is landschappelijk en natuurwetenschappelijk van grote waarde. De aspecten natuurbouw en ecologie spelen in dit gebied een grote rol.

De sfeer van de landgoederen dient als leidraad voor de verdere inrichting van het plangebied. Dit zal tot uiting komen in de toepassing van lanen, hagen en losse boomgroepen en waterpartijen.

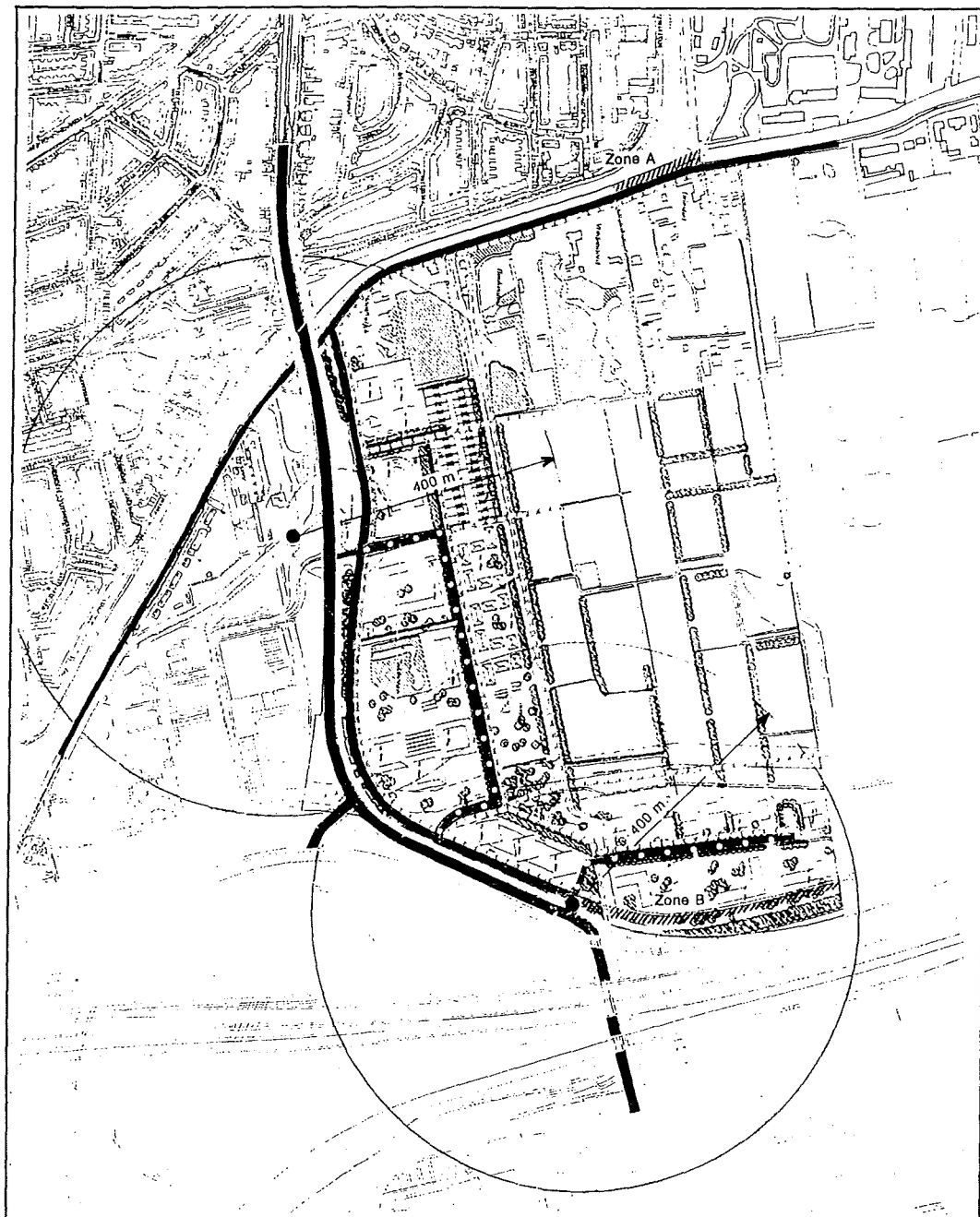
Het landgoed Zuidhoorn dat buiten deze zone is gesitueerd wordt grotendeels opgenomen in het kantoren- en bedrijvengedeelte (bestemming -UKB-). Hierbij blijft het hoofdgebouw behouden en de bijgebouwen zullen worden gesloopt. De markante boerderij Pongong langs de Kansjesmolensloot blijft binnen dezelfde bestemming -UKB- behouden en krijgt zo mogelijk een horecafunctie.

Het waardevolle bestaande groen, zoals de beplanting van de landgoederen, de houtwal langs het boezemkanaal de Kansjesmolensloot en de Postenkade en de erfbeplanting van de boerderijen en van Zuidhoorn, zal in beginsel worden gehandhaafd.

Het centrale plangebied zal een recreatieve bestemming (Recreatieve doeleinden -R-). krijgen. Het gebied is in twee zones onderverdeeld, namelijk in een intensief gedeelte in een strook ter plaatse van en achter Drievliet en in een extensief karakter, met natuurbouw en recreatief medegebruik. In deze zone voor intensieve recreatie is uitbreiding van Drievliet gedacht. Daarnaast bevinden zich in dit gebied tevens een sportschool annex fitnesscentrum en een agrarisch-technisch hulpbedrijf, welke in het plan zijn opgenomen. Nieuwe recreatieve functies zoals sportvelden en een gedeelte van de golfbaan, dat voor het resterende gedeelte is gelegen in de gemeente Leidschendam, zullen hierin worden opgenomen. Zodoende kan worden aangesloten op de aanwezige kwaliteiten van de landgoederen en van het recreatiepark "Drievliet". Leidraad voor de inrichting van het gebied is de bestaande agrarische verkavelingsrichting en het nederzettingpatroon van de oude boerderijen op de kreekruggen. Dit laatste is een strook langs en op de aardgasleiding. Hier is een meer groepsgewijze beplanting gedacht, waardoor de "hogere" kreekruggen worden geaccentueerd. In die strook zijn dan ook de meer intensieve functies van het recreatief medegebruik te plaatsen.

Het gebied zal sporadisch toegankelijk zijn voor recreatieve langzaamverkeersroutes en voor eventuele auto-ontsluiting van de recreatieve functies.

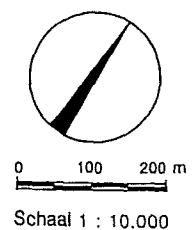
Verder zal het gehele gebied op een ecologisch verantwoorde manier worden ingericht. Hierbij kunnen in het gebied natuurlijke waterzuiveringen plaatsvinden, zodat het oppervlaktewater niet vuiler het gebied verlaat dan het erin kwam.



- | | | | | |
|--|---|--|--------|---|
| | Stadsautoweg | | Zone A | Verbinding langzaamverkeersroute t.b.v. regionale fietsroute tussen Scheveningen en Rotterdam |
| | Wijkverbindingswegen | | Zone B | |
| | Wijkontsluitingswegen | | | |
| | Openbaarvervoerstracé | | | |
| | Halte met bereikbaarheidszone van 400 m | | | |
| | Langzaamverkeersroute | | | |

Figuur 11

Verkeer en vervoer



Bij het centrale gedeelte van het plangebied wordt rekening gehouden met een uitbreidingsmogelijkheid van het boezemwater.

Binnen het kantoren- en bedrijvengebied (bestemming -KB- en -UKB-) fungeert de centrale ontsluitingsweg als "drager", waaraan de diverse kantoor- en bedrijfsclusters zijn gekoppeld. Deze weg zal worden voorzien van een zware laanbeplanting ter ondersteuning van deze functie.

Beplanting van dezelfde orde langs de doorgaande weg richting Ypenburg, zal een groen kader langs het plangebied vormen. Ter plaatse van de kruising met de aardgastransportleiding is een inrichting als park, als pauzegroen, mogelijk.

III.9. Verkeer en vervoer

Autoverkeer

De hoofdontsluiting van het kantoren- en bedrijventerrein vindt plaats vanaf twee punten op de stadsautoweg (gedeeltelijk de voormalige Rijksweg A13).

Evenwijdig aan de stadsautoweg loopt de ontsluitingsweg van het kantoren- en bedrijventerrein. Deze weg ligt tussen de buiten- en binnenschil met respectievelijk grootschalige en kleinschalige bebouwing, alsmede woningbouw.

Op regelmatige afstanden gaan afslagen naar de diverse kantorencomplexen. Deze wegen komen samen op de "centrale" ontsluitingsweg (zie figuur 11 "Verkeer en vervoer").

De Jan Thijssenweg heeft een ontsluitingsfunctie, onder meer voor het recreatiepark "Drievliet".

Parkeren

Het parkeren geschiedt in principe bij de kleinere gebouwen op maaiveld en bij de grotere gebouwen in parkeergarages. Waar mogelijk zijn parkeerfaciliteiten voor clusters van gebouwen gekoppeld.

Uitgaande van het bereikbaarheidsprofiel "B" voor de Hoornwijcklocatie wordt beperking van het aantal parkeerplaatsen nagestreefd. In overeenstemming met het Rijksbeleid zijn de plannen gebaseerd op het realiseren van een parkeernorm van één parkeerplaats per vijf arbeidsplaatsen dan wel één per 125 m² bruto kantoorvloeroppervlak.

Openbaar vervoer

Door het op korte termijn toevoegen van hoogwaardige openbaarvervoermogelijkheden kan worden voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld aan het bereikbaarheidsprofiel B, waarbij sprake is van een goede openbaarvervoersbereikbaarheid, op regionaal/stadsgewestelijk en lokaal niveau en een goede bereikbaarheid per auto op lokaal en bovenlokaal niveau.

Bij de uitbouw van het hoogwaardig openbaarvervoersnetwerk kan worden voldaan aan eisen, zoals onder andere toepassing van een hoge frequente en meervoudige ontsluiting in alle richtingen.

In het kader van het RVVP is sprake van een nieuwe tramlijn Den Haag-Rijswijk-Ypenburg-Nootdorp-Leidschendam (Forepark-LEIZO) en een nieuwe openbaarvervoerslijn Wateringen-Rijswijk-Hoornwijck-Ypenburg-Leidschendam. Deze tangentiële

lijn is in het RVVP en in het Mobiliteitsplan Zuid-Holland aangemerkt als hoogwaardige openbaarvervoersverbinding en voor een groot gedeelte vermeld in het VINEX-werkpakket.

Op langere termijn is de relatie met Ypenburg van belang aangezien hier sprake kan zijn van een zone langs Rijksweg A4 en A13 waarin een groot aantal werknemers per oppervlakte-eenheid zal leiden tot een hoog potentieel gebruik van het openbaar vervoer.

Het voorgestelde tracé in het structuurplan is gesitueerd aan de buitenzijde van de kantoren- en bedrijventerreinen.

In eerste instantie (fase I) kan worden volstaan met het huidige openbaarvervoersaanbod te weten tramlijn 1 en buslijn 21 en kan binnen een straal van 400 m van de huidige halten het plan tot realisering komen.

Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied kunnen nieuwe halten worden aangelegd, eveneens in de bouw van de tunnel onder Rijksweg A4. Daarbij zal rekening worden gehouden met aspecten als de verkeers- en de sociale veiligheid.

Langzaam verkeer

Er zijn enige recreatieve routes geprojecteerd door het recreatieve groengebied. Deze routes sluiten aan op belangrijke langzaamverkeersroutes langs het plangebied richting centrum en richting Ypenburg.

III.10. Voorzieningen

Winkelvoorzieningen

In het plan is niet voorzien in winkelvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn op betrekkelijk korte afstand aanwezig in het centrum van Rijswijk.

III.11. Civieltechnische aspecten

Straalpaden

Over het plangebied liggen twee straalpaden, welke aanleiding kunnen geven tot een hoogtebeperking van gebouwen en andere bouwwerken van 58 tot 76 m. De maximale bebouwingshoogte die in het plan binnen het straalpad voorkomt is gesteld op 60 m. Aangezien de toegelaten bebouwing lager is behoeven deze straalpaden daarom geen regeling in de voorschriften (zie bijgaande figuur 12 "Civieltechnische aspecten").

Leidingen

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een 30 inch aardgastransportleiding met een druk van 67,5 bar. Deze leiding wordt door middel van de bestemming "Leidingenstrook" beschermd.

Langs de leidingenzone mag geen kantoorbebouwing worden opgericht binnen een afstand van 30 m tot het hart van de leiding. Voor de desbetreffende bestemmingsstrook gelden de in de voorschriften omschreven beperkingen ten aanzien van het gebruik van de grond.

De aanwezigheid van een hogedrukgasleiding heeft invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van die leiding.

Volgens een circulaire van het Ministerie VROM dd. 26-11-1984, betreffende "Zonerings langs hogedruk-aardgastransportleidingen" dienen er voor een aantal nader te omschrijven functies veiligheidsafstanden ten opzichte van deze leidingen in acht te worden genomen.

De circulaire stelt hierover (pagina 4) dat "de toekomstige verandering van de omgeving getoetst dient te worden aan de aan te houden veiligheidsafstanden tot deze leidingen". Voor een 30 inch 67,5 bar aardgastransportleiding geldt een toetsingsafstand van 95 m. Binnen deze toetsingsafstand liggen in het onderhavige bestemmingsplan voornamelijk kantoren, bedrijven en bijzondere voorzieningen.

Kantoren behoren volgens de circulaire tot "Bijzondere objecten categorie I" indien deze zijn bestemd voor meer dan 50 personen.

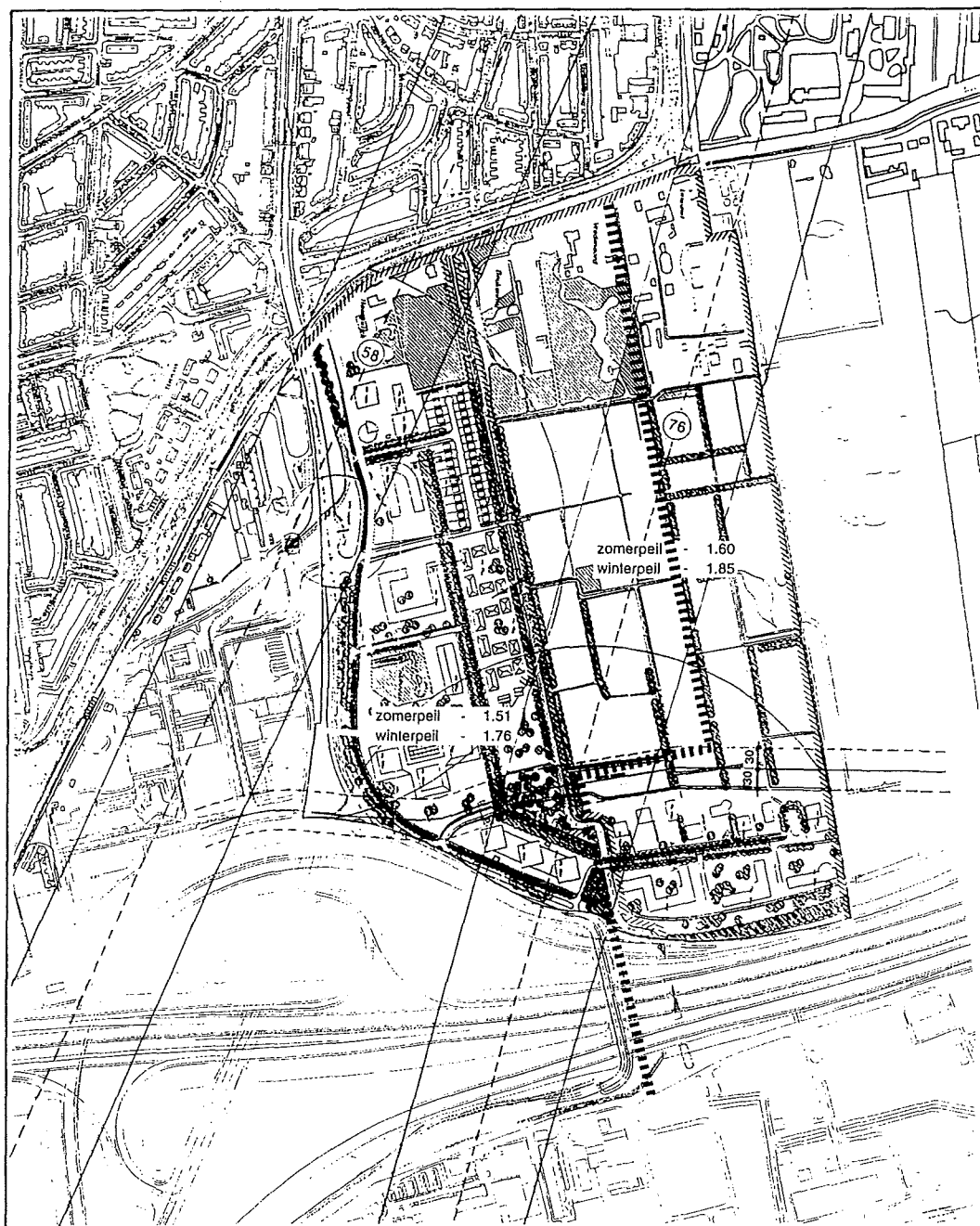
Voor "Bijzondere objecten categorie I" moet in ieder geval een afstand van 30 m tot de leiding worden aangehouden (tabel 4 van de circulaire). De dienstwoningen zouden qua gevoeligheid kunnen worden gerekend tot dezelfde categorie als de kantoren. In de voorschriften bij het onderhavige bestemmingsplan is daarom bepaald, dat bedrijfskantoren en dienstwoningen niet mogen worden gebouwd op een afstand kleiner dan 30 m vanaf de leiding. Een en ander is geregeld door middel van een op de kaart aangegeven "bijzondere bebouwingsgrens aardgastransportleiding".

De bebouwingsgrens voor alle overige "minder gevoelige" gebouwen ligt op minimaal 17 m uit de leiding. Voor de "minder gevoelige" gebouwen is de afstand groot genoeg (voorgeschreven minimum-afstand is 5 m). Dit geldt bijvoorbeeld voor de gebouwen van een waterscoutinggroep die langs de Kansjesmolensloot zijn gelegen. Deze kunnen in het plan worden gehandhaafd.

Met de regeling in de voorschriften wordt voldaan aan de minimumeisen die in de circulaire van het Ministerie van VROM worden gesteld.

In de circulaire wordt overigens in 5.2.1. gesteld, dat "het streven erop gericht dient te zijn, ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot de woonbebouwing of een bijzonder object". Daaraan wordt toegevoegd, dat "planologische, technische en economische belangen tot een kleinere afstand van de toetsingsafstand kunnen leiden". Dergelijke belangen zijn in het onderhavige bestemmingsplan aan de orde. Wel is in de voorschriften van de betreffende bestemmingen bepaald, dat alvorens een bouwvergunning wordt verleend voor bebouwing binnen een afstand van 95 m van de gasleiding, door burgemeester en wethouders een schriftelijk advies zal worden ingewonnen bij de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

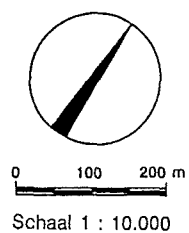
Langs de Jan Thijssenweg en langs de stadsautoweg ligt een telecommunicatieleiding en een 150 kV-leiding; deze leidingen zijn overeenkomstig de huidige ligging en veiligheidszones bestemd. Er zijn plannen om een nieuwe 150 kV-verbinding naar Ypenburg aan te leggen. Het gedachte tracé is op bijgaande figuur 13 "Milieuaspecten" aangegeven.



- ⊖ - Straalpaden met hoogte-aanduiding
- Hogedrukgasleiding
- Waterhuishouding
- Waterkering
- Telecommunicatie- en/of
150 kV-verbinding
- Gedacht tracé 150 kV-verbinding

Figuur 12

Civieltechnische aspecten



Waterhuishouding

Het gebied Hoornwijck watert af in zuidelijke richting. De hoofdstructuur van de afwatering wordt vastgelegd door middel van de bestemming "Water", welke ter plaatse van de bestaande watergangen is gelegd. Zowel langs het Rijn-Schiekanaal (Delfsche Vliet) als langs de Kansjesmolensloot en Postenkade liggen waterkeringen, welke als zodanig zijn bestemd.

III.12. Milieu-aspecten

Geluid

Op het plan "Hoornwijck" is het hoofdstuk "Wegverkeerslawaaï" van de Wet geluidhinder van toepassing. Omdat het een nieuw bestemmingsplan betreft, zal aan de eisen van de Wet geluidhinder moeten worden voldaan.

De wet bepaalt, dat in nieuwe situaties de maximale gevelbelasting op de woningbouw en andere geluidsgevoelige objecten 50 dB(A) mag bedragen.

Binnen de zone waar de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is slechts woningbouw mogelijk na verkregen hogere grenswaarden van gedeputeerde staten.

In het kader van de bouwlocatie Hoornwijck is akoestisch onderzoek verricht door Van Dorsser, raadgevende ingenieurs, in opdracht van de Sectie Milieu van de Dienst Openbare Werken van de gemeente Rijswijk.

De resultaten daarvan zijn opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek bouwlocatie Hoornwijck te Rijswijk, rapport 294.139.ROI", dd. 26 oktober 1994, "Aanvullende berekeningen, ref.nr. 294.139.ROI/CC", dd. 29 december 1994 en "Aanvullende berekeningen, ref.nr. 294.139.BO2/CC", dd/ april 1995.

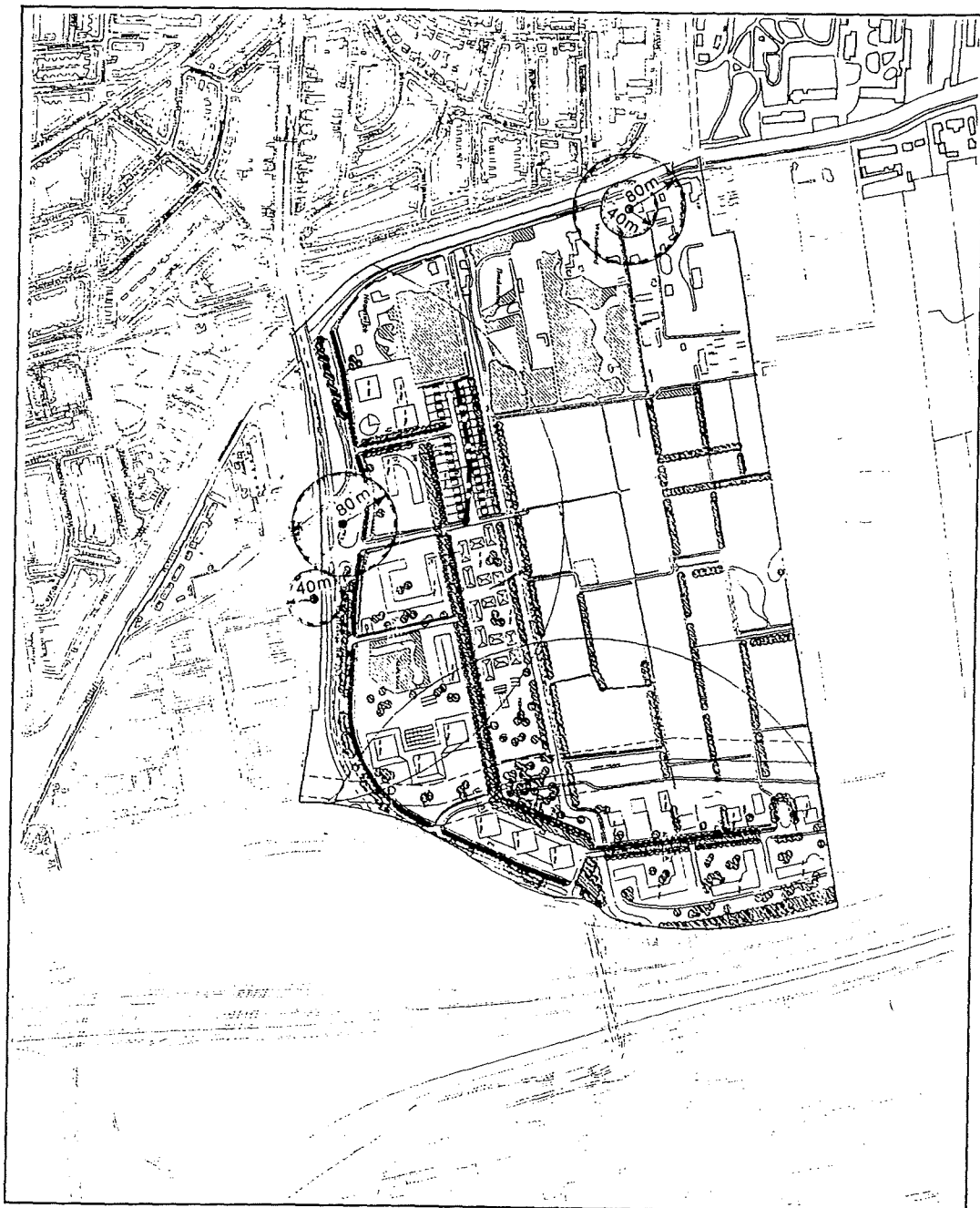
Het onderzoek richt zich op de volgende belangrijke wegen in en rond het plangebied:

- Rijksweg A4;
- Rijksweg A13/N730 (de stadsautoweg);
- de Jan Thijssenweg;
- de ontsluitingsweg richting Ypenburg.

Voor deze wegen is de ligging van de 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contour bepaald, zowel in de situatie waarin geen bebouwing is opgericht binnen de bestemming -KB- en -UKB- als in de situatie met bebouwing.

Het onderzoek richt zich met name op de woningbouw binnen de bestemming -W- alsmede de uitbreiding van die bestemming in zuidelijke richting tot aan de op de kaart aangegeven "bijzondere bebouwingsgrens aardgastransportleiding" en in noordelijke richting binnen de op de plankaart aangegeven "grens wijzigingsbevoegdheid II".

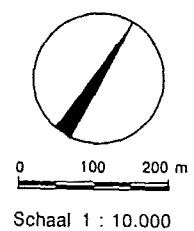
De conclusie van het onderzoek is dat slechts in een beperkt deel van de bestemming -W- woningbouw in drie lagen mogelijk is en dan nog alleen indien hogere waarden worden verleend tot 55 dB(A) ten gevolge van de A13/N730 en van circa 52 dB(A) ten gevolge van de A4. In gebieden buiten de bebouwde kom, waarvan hier sprake is, is 55 dB(A) de maximale hogere waarde, die kan worden verleend.



- 55 dB(A)-contour op 7,5 m waarneemhoogte
- 40m } Minimumafstand ten opzichte van ondergrondse tank
- 80m } Minimumafstand ten opzichte van autogasvulpunt

Figuur 13

Milieu-aspecten



Concreet betekent dit, dat woningbouw in het gehele gebied pas mogelijk zal zijn wanneer tussen de A13/N730 en de woningen afschermende bebouwing zal zijn gerealiseerd.

Een andere mogelijkheid is de stadsautoweg in een binnenstedelijke (niet-auto)weg te veranderen, waarna hogere waarden tot 65 dB(A) verleend kunnen worden. In dat laatste geval zal bij een op te stellen planherziening een nieuw verzoek hogere grenswaarden tot boven 55 dB(A) mogelijk en nodig zijn.

Op dat moment zal in grote delen van de bestemming -W- voldaan kunnen worden aan 50 dB(A). Bij uitbreiding van de woningbouwlocatie in zuidelijke richting zal de geluidsbelasting 55 dB(A) ten gevolge van de A4 niet mogen overschrijden; dit legt beperkingen aan de uitbreiding op. Interne ontsluitingswegen van het plangebied zullen geen probleem vormen gezien de lage verkeersintensiteiten. Voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor de langs de Jan Thijssenweg via wijzigingsbevoegdheid te bouwen woningen zijn hogere waarden aangevraagd van 60 dB(A).

De aspecten industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaai zijn niet van toepassing.

Water en bodemkwaliteit

In de periode juni 1989 tot en met juni 1993 is de bodem van het gehele gebied Hoornwijck onderzocht op de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen inclusief de onderwaterbodems met uitzondering van het te handhaven gedeelte namelijk de landgoederenzone.

Uit de resultaten van deze onderzoeken blijkt dat de bodem plaatselijk is verontreinigd. Daarnaast zijn er ook visuele verontreinigingen aangetroffen en blijkt dat de onderwaterbodems zijn verontreinigd. Nader onderzoek wordt thans uitgevoerd om de mate van verontreiniging te toetsen aan de normen van de Wet Bodembescherming.

LPG

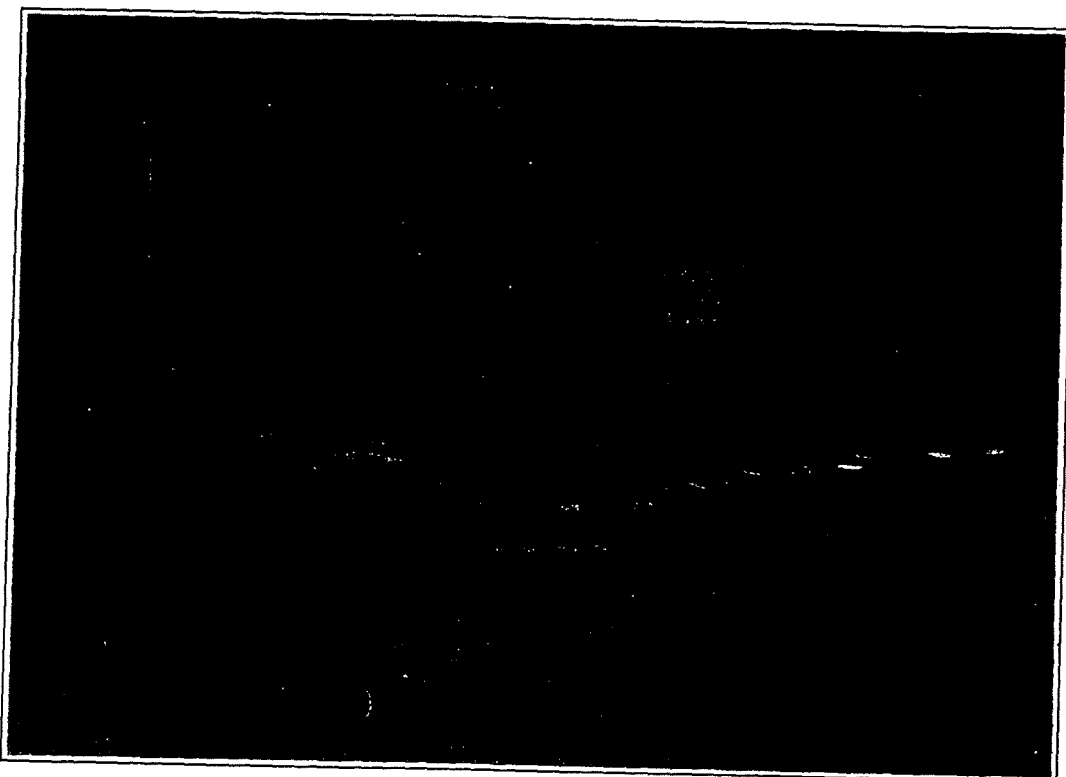
Het benzinestation aan de Jan Thijssenweg bezit een LPG-installatie. Derhalve dienen minimumafstanden van respectievelijk 40 meter en 80 meter te worden aangehouden tot de tank en tot het vulpunt (zie bijgaande figuur 13 "Milieu-aspecten").

Dit laatste geldt eveneens voor het vulpunt van het benzinestation dat aan de westelijke zijde van de stadsautoweg is gerealiseerd.

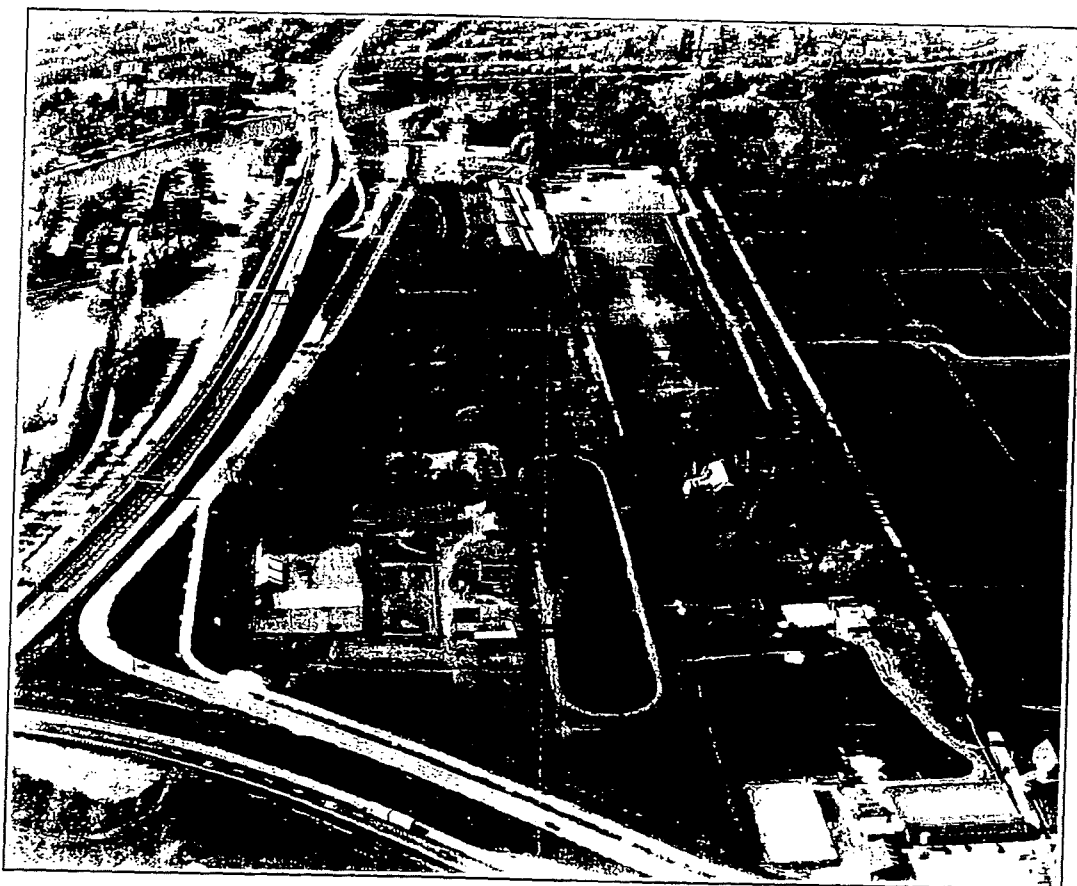
In de voorschriften en op de kaart, blad 1, zijn deze LPG-installaties geregeld.

Duurzaam bouwen

Het streven is gericht op duurzaam bouwen. Dat wil zeggen dat de milieu-effecten van het bouwen integraal bekeken moeten worden om aantasting van de milieukwaliteit te voorkomen. De negatieve effecten voor het milieu, die kunnen ontstaan tijdens en als gevolg van de bouw, dienen al vanaf de ontwerpfase te moeten worden meegenomen. Dit kan onder andere worden bewerkstelligd door het gebruik van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende maatregelen en door het scheppen van mogelijkheden voor het gescheiden houden van huisvuil en het tijdens de bouw voorkomen en het gescheiden inzamelen van bouwafval.



Toekomstige situatie



Huidige situatie

III.13. Archeologische en historische aspecten

In het groengebied tussen de Vliet en de Rijksweg A4 zijn in de afgelopen jaren diverse bewoningsplaatsen uit de Romeinse Tijd (eerste - derde eeuw na Christus) en de Late Middeleeuwen aangetroffen. In de Tedingerbroekpolder werd in de jaren 1991-1992 door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek een gedeelte van een Romeinse nederzetting opgegraven die zich voortzet op Rijswijks grondgebied. Ook op de locatie waarop het Stedebouwkundig Plan Hoornwijck van toepassing is, kunnen dergelijke vondsten worden verwacht.

Binnen het plangebied zijn vindplaatsen bekend uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Naar verwachting zullen nog meer vindplaatsen aanwezig zijn.

Daarom is het nodig dat, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, er door de gemeentelijk archeoloog een inventarisatie van de archeologische vindplaatsen zal plaatsvinden, waarna zonodig concrete aanbevelingen voor nader archeologisch onderzoek kunnen worden opgesteld.

IV. JURIDISCHE OPZET

IV.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste functionele en ruimtelijke inrichting juridisch is vertaald in het bestemmingsplan.

Zoals in de vorige hoofdstukken is beschreven behelst dit bestemmingsplan de omzetting van een grotendeels agrarisch gebied naar een kantoren- en bedrijvenlocatie, alsmede een recreatiegebied. Aangezien momenteel de exacte inrichting en maatvoering van het gebied nog niet bekend zijn, is het niet mogelijk om een gedetailleerd bestemmingsplan op te stellen.

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985), biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder behoeft te worden aangepast.

Voor een groot gedeelte van het plangebied is gekozen voor een zogenoemd "globaal eindplan", waarbij voor de latere fasen van het plan is gekozen voor uit te werken plannen.

IV.2. Kaart

De kaart bestaat uit drie kaartbladen. Op kaartblad 1, getekend op een topografische ondergrond, zijn door middel van coderingen en arceringen, de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de leden A van de artikelen in paragraaf III van de voorschriften.

Op kaartblad 2 zijn de belangrijkste, structurerende elementen grafisch weergegeven; samen met de beschrijving van de functionele en de ruimtelijke indeling van het gebied c.q. de deelgebieden.

Op kaartblad 3 is de verkeers- en vervoersstructuur aangegeven.

IV.3. Voorschriften

De voorschriften bevatten (in relatie met de kaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor gedetailleerde en voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, kantoren- en bedrijvenbestemming. De keuze van de bestemmingsmethodiek voor de laatstgenoemde bestemming hangt onder meer samen met:

- de toekomstige ontwikkelingen, die sterk afwijken van de bestaande situatie;
- de fasering c.q. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere invulling te geven aan de functionele en/of stedenbouwkundige inrichting in verband met de beoogde kwaliteit van het plan.

Bij deze globale bestemming is géén sprake van een "directe bouwtitel". Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien deze bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in één of meerdere zogenoemde (ontwerp-)uitwerkingsplannen. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde uitwerkingsregels.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan, omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de raad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale bestemmingsregeling" vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling, welke wèl de basis vormt voor een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd behoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, waarbij het (ontwerp-)uitwerkingsplan gedurende twee weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag- of nieuwsbladen en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders van hun bedenkingen doen blijken tegen het (ontwerp-)uitwerkingsplan. Indien van bedenkingen is gebleken, behoeft het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan de goedkeuring van gedeputeerde staten van Zuid-Holland, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de door de raad vastgestelde uitwerkingsregels.

Bij de toezending van het door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerkingsplan aan gedeputeerde staten worden de ingekomen bedenkingen meegEZonden.

Het plan biedt de mogelijkheid, voorafgaand aan het van kracht worden van een uitwerkingsvoorschrift, daarop te anticiperen. Bij anticipatie moet een procedure worden doorlopen en dient een verklaring van geen bezwaar te worden verkregen van gedeputeerde staten.

Tot slot kan nog worden opgemerkt, dat uitwerkings- c.q. wijzigingsbesluiten goedkeuring behoeven van gedeputeerde staten van Zuid-Holland, tenzij en voor zover gedeputeerde staten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anders bepalen.

Voor de eerste fase van het plan, te weten 50.000 m² bruto-vloeroppervlakte aan kantoren, is gekozen voor een gedetailleerde bestemming.

Voor de overige, meer op het beheer gerichte bestemmingen, is eveneens gekozen voor gedetailleerde bestemmingen.

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier paragrafen; deze worden vervolgens kort toegelicht.

Toelichting "Hoornwijck"

PARAGRAAF I**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN**

Deze paragraaf bevat twee artikelen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel geeft de definities van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

PARAGRAAF II**BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN**

Een belangrijk element in het Bro 1985 is artikel 12 lid 1 onder a. Op grond van die bepaling moet elk bestemmingsplan een omschrijving bevatten van de in het plan opgenomen bestemmingen en moeten per bestemming één of meer doeleinden worden aangegeven die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend. Hoewel de bestemmings- en doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan over de manier waarop het gemeentebestuur zijn ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Teneinde daartoe meer inzicht te verschaffen is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid 1 onder a Bro 1985 geopende mogelijkheid om aan de verplichte omschrijving van bestemming en doel een "beschrijving in hoofdlijnen" toe te voegen inzake de ruimtelijke inrichting en de belangrijkste principes.

Deze beschrijving in hoofdlijnen heeft een functie bij de preventieve toetsing van bouwactiviteiten en bij de repressieve beoordeling van gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing. Tevens kan worden aangegeven met welke middelen de gemeente uitvoering aan het beleid zal geven.

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

Dit artikel is als volgt onderverdeeld:

1. Inleiding
2. Doel van het plan
3. Algemene uitgangspunten

Als gevolg van de keuze voor een globaal bestemmingsplan met een "beschrijving in hoofdlijnen" is op kaartblad 1 niet gedetailleerd weergegeven waar exact de kantoren en bedrijven zullen worden gebouwd, hoe de ligging van de erven en de straten zal zijn en waar waterpartijen en dergelijke gesitueerd zullen worden. De hoofdver-

bindingen, fietsroutes en dergelijke zijn via aanduidingen juridisch bindend gemaakt op de kaartbladen 2 en 3.

PARAGRAAF III

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de op kaartblad 1 gegeven bestemmingen weergeven. Ten behoeve van de duidelijkheid is per bestemming (met uitzondering van de bestemming "-UKB"-) zoveel mogelijk de volgende indeling aangehouden:

Bestemmingsbepalingen

Dit lid bevat een omschrijving van de doeleinden c.q. functies die aan de gronden met de betreffende bestemming zijn toegekend, alsmede een beschrijving in hoofdlijnen (danwel, voor zover nodig, een verwijzing naar artikel 3).

Bebouwingsbepalingen

In dit lid zijn bepalingen gegeven, die bij het bouwen van bouwwerken op de gronden met de in de bestemmingsbepalingen bedoelde bestemming(en) in acht moeten worden genomen. Er is een onderverdeling gemaakt in bouwwerken die als recht en bouwwerken die slechts na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling mogen worden gebouwd.

Vrijstellingsbepalingen

Indien vrijstelling van deze voorschriften verleend kan worden is zulks aangegeven.

Aanlegvergunningen

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is uitvoering pas toegestaan na verkregen vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 4 Woondoeleinden -W-

Voor een strook langs het kantoren- en bedrijvengebied is een globale, niet nader uit te werken, bestemming gegeven, zodat voldoende mogelijkheden worden geboden voor (momenteel niet bekende) concrete bouwplannen.

Artikel 5 Vrijstaande woningen, met bijbehorende erven -W(v)-

Langs de Jan Thijssenweg zijn enkele vrijstaande woningen overeenkomstig de huidige maatvoering als zodanig bestemd.

Artikel 6 Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -KB-

Artikel 6 Uit te werken Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -UKB-

Het kantoren- en bedrijvengedeelte dat in de eerste fase wordt gerealiseerd (namelijk 50.000 m² bruto-vloeroppervlakte aan intensieve werkgelegenheid) is globaal bestemd ("-KB-"), zonder dat er sprake is van een uitwerkingsverplichting door burgemeester en wethouders. De volgende fasen zullen via (een) uitwerkingsplannen worden gerealiseerd.

In deze bestemming is tevens de aanleg van bovenwijkse en wijkontsluitingswegen voorzien en via wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders een uitbreiding van de woongelegenheden in zuidelijke en noordelijke richting. In het gebied zijn tevens gronden aangewezen voor verenigingsgebouwen, dit is in eerste aanleg bedoeld voor de waterscouts, die hier reeds zijn gevestigd.

Artikel 7 Benzine- en/of servicestation -B(s)-

Het benzinestation aan de Jan Thijssenweg is overeenkomstig de huidige en thans bekende plannen bestemd, met inbegrip van de aanwezige LPG-installatie.

Artikel 8 Recreatieve doeleinden -R-

Het gebied globaal begrensd door de landgoederenzone, de gemeentegrens met Leidschendam, de ondergrondse aardgastransportleiding en de Kansjesmolensloot heeft een recreatieve bestemming.

Op kaartblad 1 is dit aangegeven. Het onderscheid in extensieve en intensieve recreatievormen (zoals sportvelden) is aangegeven op kaartblad 2. Zoals tevens op dit kaartblad is aangegeven, is een gedeelte van de strook voor intensieve recreatie gereserveerd voor agrarische doeleinden, te weten een agrarisch-technisch hulpbedrijf, met inbegrip van de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken.

Het karakter van het recreatieve gebied is in artikel 3, Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen, beschreven, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen open en gesloten landschap (landgoederen), de te handhaven groenstructuur (Kansjesmolensloot en Postenkade met aangrenzende beplanting) en (geprojecteerde) laanbeplanting.

Artikel 9 Landgoederen, natuurgebied -L(n)-

De bestaande landgoederen zijn overeenkomstig het huidige gebruik en de natuurwetenschappelijke waarden daarin bestemd. Teneinde nieuwbouwmogelijkheden te bieden die passen in het karakter van dit gebied, is op kaartblad 1 een bebouwingsfront aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht c.q. uitgebreid. Via een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is tussen de bestaande bebouwing langs de Jan Thijssenweg de bouw van woningen toegestaan.

De bebouwingsregeling is afgestemd op het huidige karakter, dat wil zeggen dat ervan uit is gegaan dat de huidige bouwpercelen van ten minste 50 meter breedte maatgevend zijn voor de op te richten c.q. uit te breiden gebouwen.

Teneinde de landschappelijke waarde van het gebied te beschermen is in het plan een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Via wijzigingsbevoegdheid is uitbreiding van de bestemming -W- in dit gebied mogelijk, zulks binnen de op de kaart gegeven begrenzingen.

Artikel 10 Verkeersdoeleinden, klasse a -V(a)-Artikel 10 Verkeersdoeleinden, klasse b -V(b)-Artikel 10 Verkeersdoeleinden, klasse c -V(c)-

De gronden welke thans een verkeersfunctie hebben en welke deze functie gedurende de planperiode behouden, alsmede gronden waarvan vaststaat dat deze een verkeersfunctie dienen te verkrijgen, zijn gedetailleerd bestemd.

Artikel 11 Voor- of zijtuin, open erf -T-

Langs de Jan Thijssenweg komt een tweetal vrijstaande woningen voor. Teneinde het open karakter van de tuinen georiënteerd naar deze weg te handhaven, is gekozen voor deze bestemming.

Artikel 12 Waterweg -Vs(w)-Artikel 12 Waterweg en Verkeersdoeleinden, klasse b -Vs(w)+V(b)-Artikel 12 Waterweg en Verkeersdoeleinden, klasse c -Vs(w)+V(c)-

Het Rijn-Schiekanaal is overeenkomstig de huidige maatvoering als zodanig bestemd. Ter plaatse van de Hoornbrug en ter plaatse van de brug in de Jan Thijssenweg over de Kansjesmolensloot is sprake van dubbelbestemmingen.

Artikel 13 Water

De Kansjesmolensloot is als zodanig bestemd.

Artikel 14 Waterkering -Mw-

Zowel langs het Rijn-Schiekanaal, als ter weerszijden van de Kansjesmolensloot en de Postenkade, liggen waterkeringen.

Ontwikkelingen, waaronder begrepen herinrichting en/of bouwen, zijn slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterkering zulks gedogen. Teneinde dit te kunnen beoordelen, dient door burgemeester en wethouders dienaangaande advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, zijnde het Hoogheemraadschap Delfland. Tevens zijn de gebods- en verbodsbepalingen van Delflands Algemene Keur van toepassing. Door de opgenomen regeling kan sprake zijn van een gecoördineerde vergunningverlening tussen WRO/Woningwet enerzijds en de keur anderzijds.

Artikel 15 Nutsvoorzieningen -Mn-

Binnen het plangebied aan de Rotterdamseweg bevindt zich een oliedrukstation, dat onderdeel uitmaakt van de 150 kV-verbinding. Deze is als zodanig bestemd.

Artikel 16 Leidingenstrook

- Ondergrondse 150 kV-verbinding -Mn(h)-

- Aardgastransportleiding -Mn(tg)-

- Telecommunicatieverbinding -Mn(tc)-

De gronden binnen een strook met een breedte van 10 meter, waarin zich de ondergrondse aardgastransportleiding bevindt, is primair bestemd voor "Leidingenstrook". De gronden binnen een strook met een breedte van 7 meter, waarin zich respectievelijk de ondergrondse 150kV-verbinding en de telecommunicatieverbinding bevinden, zijn eveneens primair bestemd voor "Leidingenstrook". Het onderscheid

primair/secundair/tertiair is bepalend voor de vraag, welke bestemmingsbepaling voor gaat. Voor zover deze bestemming samenvalt met de bestemming "Waterkering" is de waterkering primair ten opzichte van de ondergrondse transportleidingen c.q. verbindingen.

In de voorschriften is tevens een regeling opgenomen voor de aanleg van een nieuwe 150 kV-verbinding naar Ypenburg.

De ligging van de straalverbindingen van PTT Telecom heeft géén consequenties voor de voorschriften van het plan; de toegestane maximumhoogte van 58 meter en van 76 meter ten opzichte van NAP geeft geen belemmeringen voor het plan.

PARAGRAAF IV

AANVULLENDE BEPALINGEN

Deze paragraaf van de voorschriften bevat een aantal bepalingen welke op de bestemmingen van paragraaf III van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen vervolgens kort worden toegelicht.

Artikel 17 Algemene vrijstellingen

Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid 1 onder a WRO, hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen (waaronder begrepen de maximum grondoppervlakte van bebouwing), genoemd in Paragraaf III en in de bestemmingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 18 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 15, lid 1 onder b WRO, nadere eisen stellen.

Ten aanzien van het gehele plangebied zijn (in lid 1) nadere eisen gesteld ten aanzien van de situering en afmetingen van de (hoofd)gebouwen, de situering van parkeer-, verkeers-, groenvoorzieningen en waterpartijen.

In lid II van dit artikel is aangegeven onder welke voorwaarden de nadere eisen kunnen worden gesteld.

Artikel 19 Bescherming van het plan

Het onderhavige artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

Artikel 20 Gebruiksbepalingen

lid I Gebruik van onbebouwde gronden

De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare

afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of -onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan. Op deze verboden zijn enkele uitzonderingen van toepassing.

lid II Gebruik van bouwwerken

Naast het algemene verbod om de bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, is het in ieder geval verboden om woningen en de daarbij behorende bouwwerken te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte en kantoren en gebouwen voor maatschappelijke doeleinden te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

Volgens vaste Kroonjurisprudentie wordt onder verboden gebruik niet verstaan het gebruik van ruimten in woningen als praktijkruimten. Zolang het betrokken gebouw in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden, wordt aan het woonkarakter van de betreffende woning geen afbreuk gedaan (Afdeling Rechtspraak R.v.St., 11 april 1980). Praktijkruimten zijn daarbij niet op te vatten als kapsalon, etc., maar als werkruimten voor vrije beroepen, zoals advocaten en huisartsen.

Voor de leden I en II is een vrijstellingsbepaling opgenomen, hetgeen inhoudt dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen van het bepaalde in lid I onder 1 (Gebruik van onbebouwde gronden) en lid II onder 1 (Gebruik van bouwwerken), indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Opname van deze vrijstelling wordt door de Kroon als noodzakelijk gezien in relatie met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.

Overigens wordt opgemerkt dat deze vrijstelling niet zonder mee mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling), doch meer voorziet in andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving.

Artikel 21 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen, opgenomen in lid I, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke, op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid II betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemmingen.

Artikel 22 Strafbaarheid van overtredingen

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat eveneens in artikel 59 WRO is geregeld.

Artikel 23 Algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Ingevolge dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen, indien daaraan behoefte bestaat.

Overeenkomstig de constante jurisprudentie, is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid bij het college van burgemeester en wethouders van hun bedenkingen te doen blijken. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11, lid 1 WRO.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid betreft onder meer het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwen met een inhoud van maximaal 75 m³, alsmede verplaatsing van het bezineverkoop punt aan de Jan Thijssenweg en de aanleg van een ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding en uitbreiding van de bestemming -W-.

Artikel 24 Procedureregels

Dit artikel geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende uitwerkings- c.q. wijzigingsbevoegdheid (lid I) of de anticipatiebevoegdheid (lid II) of de vrijstellingsbevoegdheid (lid III) (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders van hun bedenkingen te doen blijken tegen deze voornemens. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de desbetreffende artikelen naar verwezen.

Artikel 25 Slotbepaling

Het laatste artikel geeft de officiële naam van het plan aan.

Bijlage

In de bijlage van de voorschriften is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen, vergezeld van een korte toelichting op deze staat.

V. REALISERINGSASPECTEN

Ten behoeve van het aantonen van de economische uitvoerbaarheid kan worden verwezen naar een afzonderlijke bijlage.

In deze bijlage is onder meer vermeld, dat ter dekking van de inmiddels volop in uitvoering zijnde ondertunnelingswerkzaamheden, een bedrag van f 13,5 miljoen ten laste van de exploitatie van Hoornwijck zal worden gebracht. Het hier te realiseren vestigingsmilieu (kantoren en hoogwaardige bedrijfsvestigingen) is uiteraard bepalend voor de omvang van deze dekkingsmogelijkheid.

VI. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

VI.1. Inspraak

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft de procedure gevolgd van de gemeentelijke inspraakverordening. Dit betekent dat het plan op de informatie-/inspraakavond dd. 30 november 1994 ter discussie is gesteld. Een verslag van de inspraak is in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

VI.2. Overleg

Het (voor)ontwerp-bestemmingsplan is vervolgens in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

- de Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland;
- de Directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg in de provincie Zuid-Holland;
- de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening Regio West;
- de Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland;
- het Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest "Haaglanden";
- de Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- de Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Directie voor de Bedrijfsontwikkeling in Zuid-Holland;
- de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- het N.V. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland;
- het N.V. Energiebedrijf Rijswijk-Leidschendam;
- de N.V. Nederlandse Gasunie;
- het Ministerie van Verkeer en Waterstaat;
- de Eerstaanwezend-Ingenieur-Directeur van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland, van het Ministerie van Defensie;
- het Hoogheemraadschap van Delfland;
- de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor 's-Gravenhage;
- de N.V. Duinwaterleidingbedrijf Zuid-Holland;
- de N.V. DZH-district "De Vlietstreek";
- de Haagsche Tramweg Maatschappij N.V.;
- het Industrieschap "De Plaspoelpolder";
- de PTT Telecom, kabel- en radioverbindingen;
- het gemeentebestuur van Leidschendam;
- het gemeentebestuur van Voorburg;
- het gemeentebestuur van Nootdorp.

In het volgende gedeelte van de toelichting zijn op de linker bladzijde de reacties van deze diensten en instanties opgenomen en op de rechter bladzijde de beantwoording. Correspondentie met de Provinciale Planologische Commissie en met het Stadsgewest Haaglanden is respectievelijk in bijlage 2 en 3 van deze toelichting opgenomen.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijk
Reactie : Provinciale Planologische Commissie

Provinciehuis
 Koningskade 1
 2596 AA 's-Gravenhage
 Postbus 90602
 2509 LP 's-Gravenhage
 Telefoon (070) 3116611
 Telefax (070) 3262301
 Telex 31088 cdkzh nl

GEMEENTE RIJSWIJK	B&F
DATUM INKOM: 29 DEC. 1994	
DNSTELAFD/AFD: OW	
REG.NO: 94020451	



Provincie Zuid-Holland

Burgemeester en wethouders
 van Rijswijk

Provinciale planologische commissie

- ☐ gemeentelijke plannen
☐ (boven-)regionale plannen
☐ landelijk gebied

Afdeling : PPC-secretariaat
 Doorkiesnr.: 070-3117465
 Faxnummer : 070-3262301
 Onderwerp : overleg ex art. 10 BRO
 ontwerp-bestemmingsplan
 "Hoornwijk"

Ons kenmerk: KLE/PPC 94.6014^v
 Uw kenmerk :
 Bijlagen :

VERZONDEN OP: 27 DEC. 1994

's-Gravenhage,

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 15 december 1994.
 Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. ALGEMEEN

In onze brief aan Gedeputeerde Staten van 1 maart 1993 (met kenmerk PPC/GIJS/93.104.1) naar aanleiding van het verzoek van het college van Gedeputeerde Staten om te adviseren over de afwijking van het streekplan ten behoeve van "de eerste fase Hoornwijk", berichtten wij aan het college dat dienaangaande geen urgentie aanwezig was om af te wijken van het streekplan Zuid-Holland West 1987.

In een brief van Gedeputeerde Staten aan uw college van 5 oktober 1993 (met kenmerk DRG/ARB/77424A) schreef Gedeputeerde Staten dat zij onder voorwaarden bereid waren om medewerking te verlenen aan de eerste fase, omdat er ten behoeve van deze planontwikkeling voldoende termen aanwezig waren om af te wijken van het streekplan. Het college van Gedeputeerde Staten ging er vanuit dat uw college, alvorens op de eerste fase te anticiperen, een ontwerp-bestemmingsplan aan onze commissie zou voorleggen.

Op 15 november 1993 is door de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening West, mede namens de HID van de Rijkswaterstaat voor Zuid-Holland en de Rijksconsulent Economische Zaken van Zuid-Holland, een brief verzonden aan Gedeputeerde Staten (met kenmerk MH231kb). In deze brief is de medewerking van Gedeputeerde Staten aan de ontwikkeling van 50.000 m² kantoorruimte op een C-locatie, vooruitlopend op de verdere planvorming in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan, betreurd. Aangegeven is dat de mate van ontsluiting per openbaar vervoer en het potentiële overschot aan kantoorlocaties in de Haagse regio leidraad zouden zijn bij de beoordeling van het ontwerp-bestemmingsplan.



Bij uw antwoord dienst en afdeling op de enveloppe vermelden en datum en kenmerk op de brief.

Het provinciehuis is met het openbaar vervoer bereikbaar via de tramlijnen 1 en 9 en de buslijnen 18, 65, 88 en 90 en ligt op ruim tien minuten lopen van het station Den Haag Centraal.

VERBLIJFPL.:		
1/10	4/1	

Beantwoording**1. Algemeen**

Bij brief van het college van burgemeester en wethouders aan de Provinciale Planologische Commissie dd. 28 december 1994, no. 94019906 (zie bijlage 2) wordt gereageerd op een aantal punten die zijn besproken tijdens de discussie in de PPC-vergadering van 15 december 1994. Eén van de punten had betrekking op de wijziging van het Streekplan "Zuid-Holland West" dd. 5 oktober 1993. Hiervoor wordt verwezen naar punt 1 op de eerste bladzijde van de eerdergenoemde brief.

Tevens kan worden verwezen naar onze reactie op de Strategienota Zuidvleugel, betreffende Hoornwijck. Met betrekking tot de beslispunten 4, 5 en 6 (blz. 28 en 29) wordt als volgt gereageerd: "Wij kunnen het beslispunt om ook C-locaties in aanmerking te laten komen om te worden benut voor kantoorhoudende bedrijvigheid vooruitlopende op de toekomstige B-status ondersteunen. Een globaler ABC-locatiebeleid met meer afwegingsmogelijkheden voor het stadsgewest en de gemeente is dan ook gewenst."

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : Provinciale Planologische Commissie

2

2. MATE VAN ONTSLUITING PER OPENBAAR VERVOER (G1)¹

De huidige openbaar vervoersontsluiting is onvoldoende zodat niet gesproken kan worden van een bereikbaarheidsprofiel dat hoort bij een zogenaamde "A- of B-locatie. Er is nu dus sprake van een C-profiel.

In het concept-uitvoeringsconvenant in het kader van de VINEX Stadsgewest Haaglanden is de locatie Hoornwijck met een sterretje (*) aangeduid, hetgeen inhoudt dat de B-status afhangt van de zekerheid over ligging en realisering van de voor de B-status vereiste infrastructuur voor openbaar vervoer.

Geconcludeerd moet worden dat van deze zekerheid thans (nog) geen sprake is. Wij zijn van mening dat deze locatie in de planperiode niet benut kan worden als een B-locatie.

3. OVERSCHOT AAN KANTOORLOCATIES IN DE HAAGSE REGIO (G2)

Inclusief de fasen 2 en 3 van het plan zou binnen een periode van 10 jaar 200.000 m² kantoorvloeroppervlakte toegevoegd worden. In het kader van de nota van het ministerie van Economische Zaken, genaamd "Ruimte voor Economische Activiteiten" is onderzocht hoe de vraagontwikkeling zich tot de aanbodontwikkeling verhoudt. Uit deze analyse blijkt dat er tot 2005 in de Haagse agglomeratie voldoende (te ontwikkelen) aanbod aan kantoorlocaties is. Deze analyse is ook in lijn met de zienswijze van Gedeputeerde Staten -neergelegd in de brief van 14 januari 1994 aan het Dagelijks Bestuur van Haaglanden- over de nota "Kantoren- en bedrijfsterreinenstrategie voor de Haagse regio". Hierin wordt gesteld dat de discrepantie tussen vraag en aanbod van kantoorvloeroppervlak zo groot is dat fasering en beperking van het aanbod zeer wenselijk is. In dit verband wordt gewezen op fasering of beperking van geplande capaciteit op een aantal locaties, waaronder Hoornwijck. Voor de invulling van het terrein zou derhalve, ook wanneer aan het bereikbaarheidsprofiel voor een B-locatie zou kunnen worden voldaan, veeleer gedacht kunnen worden aan andere (kantoorhoudende) bedrijvigheid. Tegen deze achtergrond achten wij het niet verstandig, gelet ook op de opvatting van Gedeputeerde Staten dat grootschalige kantoorontwikkelingen primair op A-locaties gesitueerd dienen te zijn, alhier dergelijke kantoorvloeroppervlakten aan de huidige voorraad te gaan toevoegen, temeer daar er geschiktere plekken zijn, waar aanbodtoenames voorzien zijn.

4. MONUMENTALE, ARCHEOLOGISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN (G2)

Onze commissie merkt terzake op dat zorgvuldig met de overige in de Vlietzone aanwezige waarden moet worden omgegaan.

Wij betreuren dat het plan in feite de gewenste handhaving van een groenstructuur c.q. de groene relatie tussen de Vlietrand en Ypenburg onmogelijk maakt. Met name de benodigde bebouwingshoogte van deelplan 1 in relatie tot de landgoederenzone en de situering van deelplan 2 langs de rijksweg A4 hebben ongewenste effecten op deze groenstructuur. Ook vanuit deze optiek is het plan voor de commissie niet aanvaardbaar.

Positief achten wij de koppeling (ook financieel) die er gelegd is tussen het ontwikkelen van bedrijfsmatige activiteiten en de ontwikkeling van de

¹ Voor de betekenis van deze aanduiding wordt verwezen naar de voetnoot aan het eind van deze brief.

Beantwoording

2. Mate van ontsluiting per openbaar vervoer

Ten aanzien van de ontwikkeling van het openbaar vervoer kan medegedeeld worden dat dit onder verantwoordelijkheid van de vervoerregio wordt uitgevoerd. Over de zekerheidsstelling van de uitvoering heeft de vervoerregio Haaglanden op 14 december 1994 een brief gestuurd (no. 01.VV94.264), zie bijlage 3. Het uitvoeringsconvenant VINEX voor de Haagse regio wordt op korte termijn ondertekend. Derhalve kan de locatie binnen de planperiode benut worden als een B-locatie.

3. Overschot aan kantoorlocaties in de Haagse Regio

In de tweede passage op de tweede bladzijde van bijlage 2 wordt ingegaan op de afspraken die zijn gemaakt in de Haagse regio met betrekking tot de fasering en programmering van de bedrijfs- en kantorenlocaties. Tevens zijn deze afspraken vastgelegd in de nota "Locatiebeleid Stadsgewest Haaglanden" van februari 1994. De nota is op 28 september 1995 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden.

Verder wordt verwezen naar de onlangs door het Ministerie van Economische Zaken gepubliceerde nota "Ruimte voor Economische Activiteit" (1994). Hieruit blijkt dat er tekorten aan bedrijfsterreinen en kantoorlocaties dreigen te ontstaan. Onvoldoende prioriteit voor economische ruimteclaims zou één van de oorzaken zijn van het dreigende tekort. Tevens zouden de randvoorwaarden, die met name voortvloeien uit de integrale milieuzonering en het locatiebeleid beperkend werken voor economische ontwikkelingen. Derhalve was een soepeler opstelling van de vertegenwoordiger van het Ministerie van Economische Zaken verwacht.

4. Monumentale, archeologische en landschappelijke waarden

Op kaartblad 2 (Ruimtelijke en functionele structuur) wordt aan de groene relatie met de Vlietrand vorm gegeven door verschillen in hoogte. Langs de Vliet is de hoogte globaal weergegeven door in Gebied I slechts de maximale hoogte van 30 meter aan te duiden. In navolging van het stedenbouwkundig plan "Hoornwijk" dd. 22 september 1992 is het echter de bedoeling langs de Vliet een hoogte van 15 meter aan te houden. Om deze hoogte te waarborgen is kaartblad 2 dienovereenkomstig aangepast.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : Provinciale Planologische Commissie

3

groenstructuur in het aangrenzende gebied.

5. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID (G1)

De financieel-economische haalbaarheid dient bij de vaststelling van het plan te zijn aangetoond.

6. OVERLEG EX ART. 10 BRO

Onze commissie stemt in met de aan U toegezonden overlegreacties van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (Directoraat Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland), de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening West en de Rijksconsulent Economische Zaken in Zuid-Holland.
Een reactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg zal binnenkort aan U toegezonden worden.

7. ADVIES

Onze commissie is van mening dat het plan vooralsnog niet aanvaardbaar is. Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Indien bij de vaststelling van het ontwerpplan niet is voldaan casu quo kan worden voldaan aan de in dit advies gestelde voorwaarden dan zullen wij Gedeputeerde Staten adviseren aan het plan goedkeuring te onthouden.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



drs. H.M. Zaalberg

Hardheidsgradering

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1 : Bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan gedeputeerde staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
G2 : Idem, maar afhankelijk van een door u geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld.

Beantwoording

Een groene relatie met Ypenburg is door de aanwezigheid van vele Rijkswegen en geluidsschermen niet echt aanwezig. De aanwezige groene waarden worden niet als zodanig beleefd. In het kader van de (landschappelijke) inkleding van Rijkswegen is door Rijkswaterstaat een werkgroep ingesteld. Dit heeft inmiddels geleid tot een voorstel genaamd "Integraal landschapsplan "Haagse entree"". Het bestemmingsplan "Hoornwijck" past in deze visie. Het is de bedoeling om in Hoornwijck langs de Rijksweg A4 een groenstrook aan te leggen. De groenstructuur zal hierdoor worden versterkt.

In het Structuurplan "Rijswijk, op weg naar het jaar 2000" wordt op kaartblad 13 de groenstructuur weergegeven. Als onderdeel van deze kaart is een route voor het langzaam verkeer opgenomen. Deze route vormt een verbinding van Hoornwijck met Ypenburg. De groenzones aan weerszijden van de A4 worden derhalve door middel van deze route met elkaar verbonden.

Inzake de ontwikkeling van de recreatieve zone Vlietrand op Rijswijks grondgebied heeft de gemeente Rijswijk een convenant aangegaan met de provincie Zuid-Holland. Het convenant houdt verband met schriftelijke afspraken die tussen de gemeente Rijswijk en de provincie Zuid-Holland zijn gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling van Hoornwijck. Bij brief van 5 oktober 1993 hebben gedeputeerde staten toegezegd medewerking te zullen verlenen aan de ontwikkeling van de eerste fase van Hoornwijck, mits de gemeente zich onder meer verplicht een bijdrage van maximaal 5 miljoen gulden, inclusief BTW, gefaseerd ter beschikking te stellen, ten behoeve van de ontwikkeling van de recreatieve zone van de Vlietrand. De gemeente Rijswijk heeft bij brief van 2 juli 1993, gericht aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland verklaard de bijdrage gefaseerd beschikbaar te zullen stellen; de gemeente zal daarbij als kostendrager de ontwikkeling van de volledige locatie Hoornwijck aanwenden.

5. Financieel-economische haalbaarheid

De grondexploitatie van Hoornwijck is bij brief van 13 oktober 1994 (no. 94005242) verzonden aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening-West



Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Rijksplanologische Dienst

Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in de provincies

Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland

(Inspectie West)

Nieuwezijds Voorburgwal 120-126, 1012 SH Amsterdam

Telefoon (020) 6383131 Telefax (020) 6385911

GEEMEENTE RIJSWIJK	B&F
DATUM ONTV. - 5 DEC. 1994	
ONTV. AANGEM. <i>OW</i>	
REF. NO. <i>94019179</i>	

Aan het College van Burgemeester
 en Wethouders van de gemeente
 Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH Rijswijk

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

MH298mb

2.12.1994

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan " Hoornwijk".

Geacht College,

Over het voorontwerp-bestemmingsplan Hoornwijk dat u mij toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro bericht ik u het volgende.

Het plangebied ligt in het noordelijke gedeelte van de gemeente en wordt globaal begrensd door de Rijksweg A4, de stadsautoweg, het Rijn-Schiekanaal en de grens van de gemeente Leidschendam. Het plan beoogt de gefaseerde ontwikkeling van Hoornwijk als specifiek kantorenmilieu resp. hoogwaardig bedrijventerrein. Het gaat hier om 50.000 m2 bvo aan kantoren (fase I), 100.000 m2 bvo of 6 hectare aan hoogwaardig bedrijfsterrein (fase II) en 50.000 m2 bvo aan kantoren en/of bedrijven (fase III).

In verband met de ligging aan de snelweg en het ontbreken van een knooppunt van openbaar vervoer is het plangebied thans te karakteriseren als een zgn. C-lokatie. De ontwikkeling van kantoren is derhalve strijdig met het lokatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen.

Uw plan om Hoornwijk deels te ontwikkelen als kantoorlokatie is als prealabele vraag in de PPC van februari 1993 aan de orde gesteld. De PPC heeft hierover bij brief van 1 maart 1993 negatief geadviseerd. Belangrijke punten uit het PPC-advies terzake, betreffen de mate van ontsluiting per openbaar vervoer en het potentiële overschot aan kantoorlokalities in de Haagse regio.

VERBLIJFPL:		
<i>1/ro</i>	<i>1/2</i>	<i>Ch</i>

Beantwoording

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3, alsmede de beantwoording van de overlegreactie van de PPC. De streekplanwijziging van 5 oktober 1993 wordt door de gemeente als uitgangspunt gehanteerd bij de planontwikkeling. De discussie of men het er mee eens is of niet speelt derhalve geen rol meer.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening-West

Kenmerk

Datum

Bladnummer

MH298mb

2.12.1994

2

In het in voorbereiding zijnde uitvoeringsconvenant Vinex voor het stadsgewest Haaglanden is Hoornwijck als (onzekere) potentiële B-lokatie opgenomen, dat wil zeggen dat de ontwikkeling van kantoren en bedrijven met een mobiliteitsprofiel passend bij een B-lokatie afhankelijk is gesteld van zekerheid over ligging en realisering van openbaar vervoer, uitgangspunt hierbij zijn de eisen zoals die in de provinciale nota "Mobiliteitsbeheersing rond bedrijven" t.a.v. B-lokaties zijn geformuleerd.

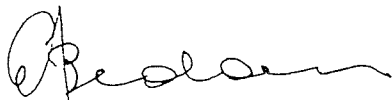
Genoemd openbaar vervoer is niet zeker gesteld. Zolang die zekerheid ontbreekt, dient - voor zover daar behoefte aan bestaat - kantoorontwikkeling op andere A- en B-lokaties in het Haagse stadsgewest plaats te vinden.

Derhalve acht ik de ontwikkeling van kantoren in het plangebied thans strijdig met het lokatiebeleid en ongewenst.

Ik kan mij dan ook niet verenigen met het bestemmingsplan voorzover het om de bestemming kantoren gaat.

Hoogachtend,

De Inspecteur van de
Ruimtelijke Ordening-West



A.J. Bedaux

Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : Rijksconsulent voor Economische Zaken



Ministerie van Economische Zaken

Rijksconsulentschap Zuid-Holland

Aan

Het College van Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH Rijswijk

RIJKS-CONSULENTS-CHAP	R&F
14 DEC. 1994	
DH	
94019591	

Datum

12 DEC. 1994

Uw kenmerk

94015165/OW

Ons kenmerk

1201212.B94

Bijlage(n)

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Hoornwijck

VERBLIJFPL. 10		
1/10	15/12	

Geacht College,

Naar aanleiding van het mij, in het kader van het artikel 10 BRO-overleg, toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Hoornwijck, bericht ik u als volgt.

Kantoren en het ABC-locatiebeleid.

Zoals bekend, is in het kader van het Structuurplan 'Rijswijk op weg naar het jaar 2000' in PPC-verband negatief geadviseerd omtrent uw plan om Hoornwijck deels als locatie voor kantoren te ontwikkelen. De voornaamste beweegredenen daartoe vormden de, in relatie tot beoogde B-locatie, onvoldoende ontsluiting per openbaar vervoer alsmede het reeds voldoende aanbod aan kantoorlocaties binnen de regio. Ik constateer dat in het thans voorliggende plan in onvoldoende mate wordt ingegaan op deze voor mij belangrijke afwijzingscriteria.

Alhoewel duidelijk is dat het plan zich richt op het creëren van arbeidsintensieve werkgelegenheid op een B-locatie, spoort dit niet met artikel 6, lid A.II, sub 4 waarin sprake is van 'matige' arbeidsintensiteit/bezoekersintensiteit.

Terecht merkt u in voornoemd artikel/lid, onder tweede sub 4 (moet 5 zijn) op dat er pas sprake zal zijn van een toereikende ontsluiting indien een aantal openbaar vervoerverbindingen tot stand is gekomen. Uw in de toelichting aangegeven 'korte termijn' verwachtingen op dit punt worden echter niet onderbouwd en stroken niet met het Besluit van het Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden naar aanleiding

Beantwoording

Kantoren en het ABC-beleid

Voor de ontsluiting van Hoornwijk en het aantal kantoorlocaties in de regio wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3.

Verder wordt verwezen naar de onlangs door het Ministerie van Economische Zaken gepubliceerde nota "Ruimte voor Economische Activiteit" (1994). Hieruit blijkt dat er tekorten aan bedrijfsterreinen en kantoorlocaties dreigen te ontstaan. Onvoldoende prioriteit voor economische ruimteclaims zou één van de oorzaken zijn van het dreigende tekort. Tevens zouden de randvoorwaarden, die met name voortvloeien uit de integrale milieuzonering en het locatiebeleid beperkend werken voor economische ontwikkelingen. Derhalve was een soepeler opstelling van de vertegenwoordiger van het Ministerie van Economische Zaken verwacht.

In de nota "Geleiding van de mobiliteit door een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen" van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) (1990) wordt aangegeven op welke wijze bereikbaarheids- en mobiliteitsprofielen op elkaar afgestemd kunnen worden. In dit kader kent een B-locatie een matig extensieve arbeidsintensiteit (40-100 m² per werknemer) en een regelmatig contact met klanten of relaties die het bedrijf bezoeken (100-300 m² per bezoeker). De omschrijving van artikel 6, lid AII, sub 4 is hiermede in overeenstemming. Een arbeidsintensieve locatie heeft betrekking op een A-locatie.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : Rijksconsulent voor Economische Zaken



Ministerie van Economische Zaken

van uw reactie d.d. 2 november 1993 inzake ongewenste discrepantie met het RVVP.

Daarbij is o.m. sprake van een 'stelsel van afspraken dat ervan uitgaat dat een aantal locaties (waaronder deels Hoornwijck) vóór 2005 wordt ontwikkeld, zonder dat er een adequate openbaar vervoerontsluiting is verzekerd'.

Ten overvloede wijs ik er nog op dat, het in voorbereiding zijnde VINEX-uitvoeringsconvenant voor Haaglanden, het toekennen van een B-profiel aan de locatie Hoornwijck nadrukkelijk afhankelijk stelt van zekerheid over ligging en realisering van openbaar vervoer met als uitgangspunt de provinciale nota Mobiliteitsbeheersing rond bedrijven.

Voor wat betreft het reeds voldoende aanbod aan kantoren binnen de regio, baseer ik mij o.m. op de recente analyse van het Ministerie van Economische Zaken onder de titel 'Ruimte voor Economische Activiteit'. Daaruit blijkt dat er tot 2005 voldoende (te ontwikkelen) aanbod is op kantoorlocaties, waarbij het aanbod op binnenstedelijke locaties de vraag in ruime mate overtreft (+ 521.000 m²). Het aanbod op stadsrandlocaties is eveneens voldoende (+ 15.000 m²). Realisering van zachte plannen voor 2005 zou een flink positief saldo tot gevolg hebben voor de stadsrandlocaties. Het overschot aan binnenstedelijke kantoorlocaties neemt nog verder toe.

Het voorgaande brengt mij er toe om, ook indien in de planperiode een B-profiel zou kunnen worden bewerkstelligd, niet te pleiten voor kantoren, wel voor kantoorhoudende bedrijvigheid op Hoornwijck. Immers uit o.m. het NEI rapport Kantoorhoudende bedrijven in Zuid-Holland en de provinciale nota Bedrijfsterreinproblematiek Zuid-Holland (1993) blijkt dat er onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden zijn voor deze categorie arbeidsintensieve bedrijven. Zoals bekend, heeft GS als gevolg gemeenten gevraagd voor dit doel B-locaties te ontwikkelen.

Realiseringsaspecten

Ik mis de bijlage inzake de economische uitvoerbaarheid.

(Uit te werken) Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -KB-

Met artikel 6, lid A.I, sub 1.a worden bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. De daarop volgende toevoeging acht ik min of meer 'dubbelop' en door het ontbreken van een objectieve begrenzing ongewenst vanuit een oogpunt van rechtszekerheid.

De Rijksconsulent voor Economische Zaken
 in de provincie Zuid-Holland

Drs. C. Schröder

Beantwoording

Realiseringsaspecten

De grondexploitatie van Hoornwijck is bij brief van 13 oktober 1994 (no. 94005242) verzonden aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -KB-

Uit te werken Kantoren en Bedrijfsdoeleinden -UKB-

De toevoeging in artikel 6, lid A.I, sub 1.a is weggehaald.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : Stadsgewest Haaglanden

GEMEENTE RIJSWIJK	B&F
BETROFFENDE - 3 DEC. 1994	
GEM. BESTUUR: OW	
REG. NO: 94019411	



Aan het College van Burgemeester en
 Wethouders van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH Rijswijk

Kerkplein 3 (Berlagehuis)
 postbus 66
 2501 CB Den Haag
 telefoon 070 - 302 14 00
 telefax 070 - 361 79 01

Postbank 3893131
 bank BNG: 28.50.28.499

ons kenmerk SH9401607
 doorkiesnummer 302 14 21
 onderwerp art.10 BRO-overleg
 voorontwerp-bestem-
 mingsplan Hoornwijck

uw kenmerk 94.015165/OW
 uw brief van 7 okt.1994

datum 8 december 1994
 bijlage(n) -

VERBLIJFPL.: 12/12		
12/12	12/12	

1. Algemeen

Allereerst merken wij op dat het plangebied "Hoornwijck" strategisch is gesitueerd. Het vormt een schakel in de stadsrandzone Vlietranden die zich uitstrekt van Leidschendam naar Delft en de oostelijke stadsrand vormt van de Haagse agglomeratie. Over een groene invulling van deze zone bestaat al meer dan 10 jaar in intergemeentelijk verband overeenstemming. Een dergelijke invulling wint aan waarde nu in Leido en Ypenburg nieuwe stadsdelen worden gerealiseerd.

Anderzijds is het plangebied "Hoornwijck" één van de plaatsen waar de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gehecht aan het bestaande stedelijke gebied en zijn verkeersaders. De uitwerking van het bestemmingsplan zal dan ook een goede ontsluiting van de bouwlocatie Ypenburg mogelijk moeten maken. Deze toekomstige infrastructuur is tevens in belangrijke mate bepalend voor het (bereikbaarheids)profiel welke voor Hoornwijck wordt nagestreefd. Momenteel wordt door de vervoerregio een studie verricht inzake de vervoerwaarde en exploitatie van het toekomstige tramnet voor de Haagse agglomeratie. De resultaten van deze "Agglonet-studie" komen medio 1995 beschikbaar. Vervolgens zullen beslissingen kunnen worden genomen over de tram- en busverbindingen naar Hoornwijck en Ypenburg. Deze strategische ligging vraagt extra aandacht bij de bestemmingsbe-
 palingen en inrichting.

2. Relatie tot Vlietranden

Wij verzoeken u ervoor zorg te dragen dat een geleidelijke overgang ontstaat van de te realiseren bebouwing naar de voor recreatieve doeleinden te bestemmen deelgebieden; tevens dient een goede aansluiting te ontstaan op de bestaande en geplande recreatieve voorzieningen in de Vlietranden. Daarbij denken wij ook aan het fietspad parallel aan rijksweg 13 waarvan het trace is gereserveerd in het goedgekeurde bestemmingsplan Westvlietweg 1992 van de gemeente Leidschendam.

Beantwoording**2. Relatie tot Vlietranden**

Een geleidelijke overgang naar de voor recreatieve doeleinden te bestemmen deelgebieden is reeds aanwezig. De hoogte van de te bebouwen zones langs deze gebieden variëren van 12 tot 15 meter.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijk
Reactie : Stadsgewest Haaglanden

- 2 -

Wij stellen het op prijs als in toelichting en voorschriften het belang van deze geleidelijke overgang tot uiting wordt gebracht. Mogelijkerwijs heeft dit enige consequenties voor de toegestane maximale bebouwingshoogte van 30 m in deelgebied IIA buitenschil en 60 m in deelgebied III, als ook voor de situering van de bebouwingsgrens nabij de gemeentegrens met Leidschendam.

3. Verkeer en Vervoer

Wat betreft de functie van het plangebied als verkeersschakel met de bouwlocatie Ypenburg constateren wij dat in artikel 6 van de voorschriften voldoende rekening wordt gehouden met de te zijner tijd te realiseren openbaar vervoerinfrastructuur.

Wij stellen u voor in de voorschriften en op de plankaart de volgende wijzigingen aan te brengen:

- . bij artikel 10 in de doeleindenomschrijving van lid A.1 het woord "alsmede" te plaatsen direct na de klasse aanduiding van wegen, dus nog vóór de woorden: "het openbaar vervoer" en het woord "alsmede" voor de woorden "fiets- en voetpaden" te schrappen.
- . de aanduiding voor V(b) op de plankaart identiek te maken met de in de legenda opgenomen typering.

Voorts geven wij u in overweging te bezien of in artikel 12 lid A.1 bij de bestemmingen Vs(w) + V(b) en Vs(w) + V(c) moeten worden toegevoegd de woorden "het openbaar vervoer" alsmede enkele andere delen uit artikel 10 lid A.1 van de voorschriften.

4. Lokatiebeleid kantoren en bedrijven

Vervolgens vragen wij uw aandacht voor de afspraken die in stadsgewestelijk verband zijn gemaakt over het lokatiebeleid voor kantoren en bedrijven voor de periode tot 2005.

Deze afspraken zijn na zorgvuldige voorbereiding en intensief overleg met alle huidige stadsgewestgemeenten definitief vastgesteld door het algemeen bestuur van Haaglanden in zijn vergadering van 28 september 1994.

Uw gemeente heeft in het voortraject na het aanbrengen van enige wijzigingen ten aanzien van de lokatie Hoornwijk ingestemd met dit stadsgewestelijke lokatiebeleid.

Wij vinden het dan ook vanzelfsprekend dat deze voor Hoornwijk gemaakte afspraken korrekt en volledig in toelichting, voorschriften en plankaart worden weergegeven. Wij betreuren dat dit niet is gebeurd.

Om misverstanden te voorkomen leggen wij nogmaals vast wat met betrekking tot de lokatie Hoornwijk is afgesproken:

- a. tot 2000 kan in een specifiek kantorenmilieu maximaal 50.000 m² kantoorvloeroppervlak worden gerealiseerd;
- b. tot 2000 kan 3 ha bedrijfsterrein in de categorie modern+ worden ontwikkeld, alsmede 3 ha hoogwaardig bedrijfsterrein;
- c. de resterende ruimte zal pas na 2005 in ontwikkeling kunnen worden genomen afhankelijk van ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijfsterreinenmarkt. Voor kantoren is daarbij de maximum capaciteit vastgesteld op 60.000 m².

Ten aanzien van alle afspraken is overeengekomen deze twee-jarlijks te evalueren. Tevens is uit een oogpunt van flexibiliteit afgesproken dat gemeenten met lokaties in hun eigen gemeente onderling kunnen schuiven.

Beantwoording

Op kaartblad 2 (Ruimtelijke en functionele structuur) wordt aan de groene relatie met de Vlietrand vorm gegeven door verschillen in hoogte. Langs de Vliet is de hoogte globaal weergegeven door in Gebied I slechts de maximale hoogte van 30 meter aan te duiden. In navolging van het stedenbouwkundig plan "Hoornwijck" dd. 22 september 1992 is het echter de bedoeling langs de Vliet een hoogte van 15 meter aan te houden. Om deze hoogte te waarborgen is kaartblad 2 dienovereenkomstig aangepast. Voor het overige zijn de bestaande hoogten langs de Vliet aangehouden.

De voorgestelde fietsverbinding wordt momenteel nog onderzocht in het kader van het bestemmingsplan "Ypenburg". Eventueel zal de verbinding tevens een rol spelen voor de ontsluiting van het toekomstige woongebied Ypenburg. Binnen het bestemmingsplan is de aanleg van deze route overigens mogelijk gemaakt in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3 lid 3c).

3. Verkeer en vervoer

Bij artikel 10 in de doeleindenomschrijving van lid A.1. is het woord "alsmede" direct naar de klasse-aanduiding van wegen geplaatst, dus nog voor de woorden: "het openbaar vervoer" en het woord "alsmede" voor de woorden "fiets- en voetpaden" is geschrapt.

De aanduiding voor V(b) op de kaart is identiek gemaakt met de in de legenda opgenomen typering.

In artikel 12 lid A.1. zijn aan de bestemmingen "Vs(w) + V(b)" en "Vs(w) + V(c)" de woorden "het openbaar vervoer" alsmede enkele andere delen uit artikel 10 lid A.1. van de voorschriften toegevoegd, zoals fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen, bermen, sloten, bermsloten en groenvoorzieningen, met daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes, andere bouwwerken en/of andere werken.

4. Locatiebeleid kantoren en bedrijven

Verwezen wordt naar bijlage 2, waarin één en ander is verwoord.

Artikel 6, gefaseerde ontwikkeling

In de 1e alinea zijn de woorden "in de tweede fase zal ten hoogste 100.000 m² b.v.o. of 6 ha aan (hoogwaardige) bedrijven worden ontwikkeld" vervangen door "in de tweede fase zal 3 ha bedrijfsterrein in categorie modern + worden ontwikkeld, alsmede 3 ha hoogwaardig bedrijfsterrein".

Na de woorden "in de derde fase" is ingevoegd "niet eerder dan 2005".

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijk
Reactie : Stadsgewest Haaglanden

- 3 -

In dat geval doet de betrokken gemeente een konkreet voorstel aan het stadsgewest omtrent de voorgenomen beleidswijziging zowel wat betreft de op korte termijn te ontwikkelen lokaties als ook de compensatie door tempori-sering van andere lokaties.

Omdat de evaluatie van het kantoren- en bedrijfsterreinenbeleid voorzien is in 1996 en uw college ons geen voorstel heeft kenbaar gemaakt om de fasering van lokaties voor kantoren en bedrijfsterreinen binnen de gemeente Rijswijk onderling te verschuiven, zien wij geen aanleiding om van het onlangs definitief vastgestelde lokatiebeleid af te wijken.

Wij adviseren u dan ook om de voor Hoornwijk gemaakte regionale afspraken in toelichting, voorschriften en voorzover noodzakelijk op de plankaart weer te geven.

Dit houdt ondermeer in:

- artikel 6, gefaseerde ontwikkeling, le alinea
 - . vervangen van de woorden "in de tweede fase zal ten hoogste 100.000 m2 b.v.o. of 6 ha aan (hoogwaardige) bedrijven worden ontwikkeld" door: "in de tweede fase zal 3 ha bedrijfsterrein in de categorie modern+ worden ontwikkeld, alsmede 3 ha hoogwaardig bedrijfsterrein".
 - . invoegen na de woorden "in de derde fase": ",niet eerder dan in 2005,"
- artikel 6, uitwerking, administratieve bepalingen
 - . toevoegen aan punt 3: "B en W gaan niet over tot vaststelling van de uitwerking dan nadat hiervoor een positief advies is uitgebracht door het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden waaraan een evaluatie van het regionale lokatiebeleid voor kantoren en bedrijven ten grondslag heeft gelegen".
 - . toevoegen nieuw punt: "5. De uitwerking van deelgebied III kan niet eerder dan in 2005 ter hand worden genomen".
 - . toevoegen: een vrijstellingsbevoegdheid van B en W om van dit punt 5 af te wijken indien vooraf een positief advies is uitgebracht door het stadsgewest Haaglanden waaraan een evaluatie van het regionale lokatiebeleid voor kantoren en bedrijven ten grondslag heeft gelegen.
- artikel 24 procedureregels, punt 9
 - . invoegen na de woorden "geen goedkeuring behoeft": "en tevens van het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden een positief advies is ontvangen waaraan een evaluatie van het regionale lokatiebeleid voor kantoren en bedrijven ten grondslag heeft gelegen".

Met bovenstaande aanpassingen wordt vastgehouden aan de in regionaal verband gemaakte en te maken afspraken inzake het lokatiebeleid. De daarin opgenomen betrokkenheid van het stadsgewest is nodig voor het geval uw college vanwege marktontwikkelingen tussen nog niet ontwikkelde lokaties onderling binnen Rijswijk wil schuiven. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om, op basis van de overeengekomen tweejaarlijkse evaluatie, ontwikkelingen die thans voor de periode vanaf 2005 zijn voorzien een andere fasering te geven.

Beantwoording

Artikel 6, uitwerking, administratieve bepalingen

Aan punt 3 is toegevoegd "burgemeester en wethouders gaan niet over tot vaststelling van de uitwerking dan nadat hiervoor een advies is uitgebracht door het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden waaraan een evaluatie van het regionale locatiebeleid voor kantoren en bedrijven ten grondslag heeft gelegen".

Een nieuw punt is toegevoegd te weten "5. De uitwerking van deelgebied III kan niet eerder dan in 2005 ter hand worden genomen".

Toegevoegd is een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders om van dit punt 5 af te wijken indien vooraf een advies is uitgebracht door het stadsgewest Haaglanden waaraan een evaluatie van het regionale locatiebeleid voor kantoren en bedrijven ten grondslag heeft gelegen.

Artikel 24, procedureregels, punt g

Na de woorden "geen goedkeuring behoeft" is ingevoegd "en tevens van het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden een advies is ontvangen waaraan een evaluatie van het regionale locatiebeleid voor kantoren en bedrijven ten grondslag heeft gelegen".

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : Stadsgewest Haaglanden

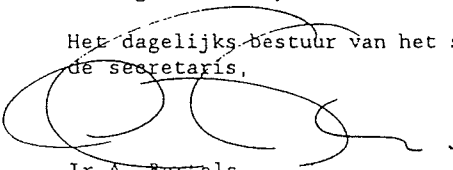
- 4 -

5. Tenslotte

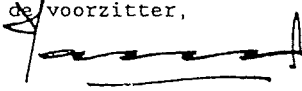
Wij zijn ons ervan bewust dat het bovenstaand advies enkele wijzigingen met zich brengt in het voorontwerp-besemmingsplan Hoornwijck. Gezien de strategische ligging van het plangebied en de regionale afspraken over de invulling verzoeken wij u echter om het voorontwerp in de hierboven beschreven zin aan te passen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de gemeenschappelijke regeling stadsgewest Haaglanden zenden wij een kopie van deze brief aan het College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden,
de secretaris,


Ir A. Bartels

de voorzitter,


Mr dr A.J.E. Havermans

Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : Rijkswaterstaat



Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Directie Zuid-Holland

Aan

Het College van Burgemeester en
 Wethouders van Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

GEREGISTREERD	BAF
1 DEC. 1994	
OW	
94018957	

Contactpersoon

A. Boot

Verzenddatum
 30 NOV. 1994

Ons kenmerk

RXS/144484

Onderwerp

Vooroverleg ontwerp-bestemmingsplan 'Hoornwijk'.

Doorkiesnummer

010 - 402 65 76

Bijlage(n)

Uw kenmerk

94015165/OW d.d. 7 oktober 1994

Geacht College,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoornwijk', dat u mij toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Locatiebeleid.

Gezien de huidige openbaar vervoersontsluiting van het plangebied ben ik van mening dat er momenteel niet kan worden gesproken van het bereikbaarheidsprofiel behorende bij een z.g. 'A- of B-locatie', conform de criteria van het Rijkbeleid inzake het terugdringen van de automobiliteit door middel van een gericht locatiebeleid. De gedachte kantorenontwikkeling binnen het plangebied past dan ook niet in bedoeld Rijkbeleid. In overeenstemming met het standpunt van de Provinciale Planologische Commissie als aangegeven in haar brief van 1 maart 1993, ref. PPC/GIJS/93.104.(1), is naar mijn mening een ontwikkeling als B-locatie niet ondenkbaar mits de openbaar vervoersontsluiting op B-locatieniveau is zeker gesteld.

In het concept Vinex-convenant Stadsgewest Haaglanden is ook, zoals bekend, de locatie 'Hoornwijk' als z.g. 'B-locatie' met de aanduiding '*' aangegeven, hetgeen inhoudt dat de B-status afhangt van de zekerheid over ligging en realisering van de vereiste infrastructuur voor openbaar vervoer, hetgeen mijns inziens thans (nog) niet het geval is. Ik handhaaf mitsdien vooralsnog mijn standpunt zoals aangegeven in mijn bezwaarschrift inzake uw ontwerp-structuurplan 'Rijswijk op weg naar het jaar 2000', namelijk dat de onderhavige locatie in de planperiode niet benut dient te worden als B-locatie, vanwege het niet voldoen aan de daarvoor geldende criteria.

VERBLIJFPL:

1/20	2/12
------	------

BeantwoordingLocatiebeleid

Voor de zekerheidsstelling van de openbaarvervoersontsluiting wordt verwezen naar bijlage 3. Tevens wordt verwezen naar het commentaar dat is geleverd op de bezwaarschriften ingediend in het kader van het "Structuurplan, Rijswijk op weg naar het jaar 2000". Hierin wordt aangegeven dat de ontwikkeling van Hoornwijck in overeenstemming is met het RVVP. Onder de voorwaarde dat de tramlijn naar Ypenburg wordt aangelegd als onderdeel van de regio-rail wordt aan Hoornwijck de status van B-locatie toegekend.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : Rijkswaterstaat

Rijksweg A4.

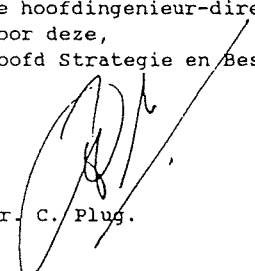
Een gedeelte van de rijksweg A4 is in het plan opgenomen met de bestemming 'verkeersdoeleinden, subbestemming klasse a-V(a)-'. In de bebouwingsbepalingen van het bij deze bestemming behorende artikel 10 van de voorschriften, wordt onder lid B, sub 1 bepaald, dat de maximale hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 15 meter mag bedragen. In verband met de reeds aanwezige lichtmasten op het gebied van de autosnelweg welke genoemde hoogte overschrijden, verzoek ik deze maximale bepaling te laten vervallen, dan wel deze te stellen op 20 meter.

Tweede aansluiting op de stadsautoweg N730 (voormalige rijksweg A13).

In het plan wordt rekening gehouden met een tweede aansluiting op de rijksweg N730. Hiervan wordt melding gemaakt op pagina 32 en op kaartblad 11 (Verkeer en Vervoer) in de toelichting, alsmede in artikel 3 van de voorschriften 'Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen', onder sub 3c. Ik teken hierbij aan dat in de huidige in uitvoering zijnde plannen van mijn directie, er géén rekening wordt gehouden met een tweede aansluiting. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling ter plaatse van de op- en afritten in het knooppunt Ypenburg, welke thans door middel van verkeersregelinstanties zijn /worden geregeld. Dit aspect is niet meegenomen in de afspraken (overeenkomst) die in het kader van de reconstructie van het knooppunt Ypenburg met uw gemeente is gesloten. Het verdient derhalve aanbeveling in het ambtelijk overleg hieromtrent een nadere invulling te geven.

Ik verzoek u bij de verdere procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoornwijck' met het vorenstaande rekening te houden. Uw brief gericht aan het Ministerie van Verkeer en Waterstaat te Den Haag kunt u hiermede tevens als afgedaan beschouwen.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
de hoofdingenieur-directeur,
voor deze,
hoofd Strategie en Bestuur,



mr. C. Plug.

BeantwoordingRijksweg A4

In het bestemmingsplan is in artikel 10, lid B sub I, van de voorschriften opgenomen dat de maximale hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 20 meter mag bedragen.

Tweede aansluiting op de stadsautoweg N730

In het regulier ambtelijk overleg met Rijkswaterstaat is reeds gesproken over deze tweede aansluiting. In het kader van de herverdeling van wegen is de bedoelde aansluiting overgedragen aan de gemeente. Het is de bedoeling om de definitieve aansluiting te bekijken in relatie tot de ontwikkelingen op Ypenburg.

Rijkswaterstaat zal worden betrokken bij deze ontwikkelingen, alsmede de ontsluitingsstructuur op het rijkswegennet.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : Rijksdienst voor de Monumentenzorg



RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Bijroedplein 41-3703 CD Zeist

Postbus 1001 3700 BA Zeist

☎ | 03404-83211

fax | 03404-16189

Postbank 425120

Aan Burgemeester en Wethouders van
 Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

GEMEENTE RIJSWIJK	B&F
INLEIDING: 23 DEC. 1994	
VERGADERING: <i>W</i>	
REGIO: <i>94020290</i>	

uw brief/kenmerk
 7 oktober 1994

ons nummer
 94/8063

behandeld door
 TV

onderwerp
 Ontwerp-bestemmingsplan
 Hoornwijck; overleg ex artikel 10 BRO

bijlage

datum
 15 december 1994

22 DEC. 1994

Geacht College,

Bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In mijn reactie van 16 oktober 1992 op het voorontwerp structuurplan heb ik onder andere opgemerkt dat vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt gezien een meer aangescherpte visie op de positie en de belevingswaarde van de Vliet en zijn directe omgeving op zijn plaats zou zijn. Ik constateer dat u noch in het structuurplan noch in onderhavig bestemmingsplan daar consequent gevolg aan hebt gegeven.

Hoewel de betekenis van de landgoederenzone in bovengenoemd bestemmingsplan wel onder de aandacht wordt gebracht, en de waarden die daarop betrekking hebben in kaart zijn gebracht, zijn de cultuurhistorische waarden aan de geplande kantorenontwikkeling ondergeschikt gemaakt. Over de ontwikkelingen in Hoornwijck heeft de PPC Gedeputeerde Staten destijds negatief geadviseerd. Niettemin heeft G.S. op 5 oktober 1993 via een afwijking van het streekplan ingestemd met een eerste fase kantoorontwikkeling van 50.000 m2 bruto oppervlak in de Hoge Broekpolder.

In plaats van een bestemmingsplan voor uitvoering van deze eerste fase ligt er een plan dat een aanzienlijk groter bouwprogramma omvat. Dit terwijl er, zoals uit informatie van de zijde van de betrokken departementen blijkt, er geen duidelijkheid is over een openbaar vervoerslijn richting Ypenburg en de vraag naar kantoorruimte aanzienlijk is teruggelopen.

VERBLIJFPL.: <i>W</i>	
<i>2/12</i>	

Beantwoording

Voor de ontsluiting van Hoornwijck en het aantal kantoorlocaties in de regio wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3.

1. Het onderbreken van de landgoederenzone

De bestemming -KB- is opgenomen in het noordelijk deel van het plangebied omdat de horecafunctie is vertrokken. In de landgoederenzone langs de Vliet zijn nu reeds vele kantoren gevestigd.

Het is de bedoeling om in deze zone het landgoedachtig karakter te waarborgen. Om hieraan vorm te geven is de hoogte zodanig aangepast dat het karakter van het gebied gehandhaafd blijft. De maximale hoogte in de zone met de bestemming -KB- grenzend aan de Vliet wordt 15 meter, en zal via een zone met een hoogte van 20 meter geleidelijk oplopen naar 30 meter.

Inzake de ontwikkeling van de recreatieve zone Vlietrand op Rijswijks grondgebied heeft de gemeente Rijswijk een convenant aangegaan met de provincie Zuid-Holland. Het convenant houdt verband met schriftelijke afspraken die tussen de gemeente Rijswijk en de provincie Zuid-Holland zijn gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling van Hoornwijck. Bij brief van 5 oktober 1993 hebben gedeputeerde staten toegezegd medewerking te zullen verlenen aan de ontwikkeling van de eerste fase van Hoornwijck, mits de gemeente zich onder meer verplicht een bijdrage van maximaal 5 miljoen gulden, inclusief BTW, gefaseerd ter beschikking te stellen, ten behoeve van de ontwikkeling van de recreatieve zone van de Vlietrand.

De gemeente Rijswijk heeft bij brief van 2 juli 1993, gericht aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland verklaard de bijdrage gefaseerd beschikbaar te zullen stellen; de gemeente zal daarbij als kostendrager de ontwikkeling van de volledige locatie Hoornwijck aanwenden.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijk
Reactie : Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Hoewel in het bestemmingsplan aandacht wordt gevestigd op cultuurhistorische waarden en de monumentale bebouwing met bijbehorende parkaanleg is geïnventariseerd, worden de landgoederenzone langs de Vliet en het contrasterende open polderlandschap daarachter, door het geplande nieuwe bouwvolume volledig overstemd.

Kansen om de groene Vlietzone, inclusief het landgoederenlandschap vanaf de A4 te ervaren, het poldergebied (volgens het streekplan) zo open mogelijk te houden en een eventuele groene relatie met de lokatie Ypenburg te leggen worden niet benut.

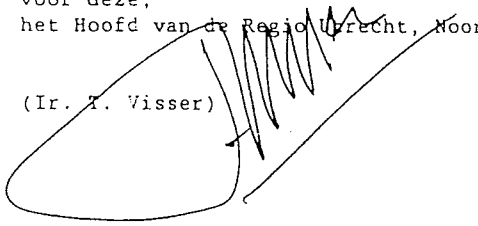
Samenvattend kom ik tot de conclusie dat het plan in deze vorm afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Problematisch vanuit cultuurhistorisch oogpunt en landschapswaarde acht ik met name:

- 1 - het onderbreken van de landgoederenzone door middel van een kantorenbestemming in het noordelijk deel van het plan
- 1 - de bebouwingshoogte van deelplan I in relatie tot de landgoederenzone
- 2 - de inpassing van de huizen met erven Zuidhoorn en Pongong (in het plan zijn deze huizen opgenomen in een kantorenbestemming waarbinnen tot 30m kan worden gebouwd).
- 3 - deelgebied IIa langs de rijksweg, waarvan de bebouwing afbreuk doet aan het open landschap van de Hoge Broekpolder.

Moge ik u verzoeken mij van de verdere planvorming op de hoogte te houden.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
voor deze,
het Hoofd van de Regio Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland,

(Ir. T. Visser)



Beantwoording

2. Bebouwingshoogte van deelplan I

Op kaartblad 2 (Ruimtelijke en functionele structuur) is aan de groene relatie met de Vlietrand vorm gegeven door verschillen in hoogte. Langs de Vliet is de hoogte globaal weergegeven door in Gebied I slechts de maximale hoogte van 30 meter aan te duiden. In navolging van het stedenbouwkundig plan "Hoornwijck" dd. 22 september 1992 is het echter de bedoeling langs de Vliet een hoogte van 15 meter aan te houden. Om deze hoogte te waarborgen is de kaart dienovereenkomstig aangepast.

3. Inpassing Zuidhoorn en Pongong

Het landgoed Zuidhoorn is op kaartblad 2 opgenomen door middel van de bestemming "M" (Maatschappelijke doeleinden, kantoren en bedrijven). Het is de bedoeling om het gebouw als zodanig te handhaven binnen het gebied, alsmede de waardevolle beplanting.

Pongong heeft de status van gemeentelijk monument, en is ook als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. De mogelijkheid wordt open gehouden om het pand voor horeca te gebruiken.

4. Open landschap van de Hoge Broekpolder

Door verschillen in hoogte aan te geven in de deelgebieden wordt in het plan een geleidelijke overgang gecreëerd naar de groengebieden. Zie voor het overige de reactie op de PPC betreffende de groene relatie met Ypenburg.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Rijksdienst voor het
 Oudheidkundig
 Bodemonderzoek

Kerkstraat 1
 3811 CV Amersfoort
 Telefoon 033-634233

ROB

dir. prof. dr. W.J.H. Willems

nummer
 uw brief
 onderwerp

94.765/SB/TH
 94015165/OW
 vooroverleg ex artikel
 10 BRO, voorontwerp-
 bestemmingsplan
 Hoornwijk

Aan het College van Burgemeester en
 Wethouders van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH Rijswijk

Amersfoort, 1 november 1994

Geacht College,

Naar aanleiding van Uw verzoek om een reactie op het voorontwerp-
 bestemmingsplan Hoornwijk (d.d. 7 oktober 1994) deel ik U het
 volgende mede. Zoals reeds blijkt uit het voorontwerp-
 bestemmingsplan bevinden zich in het plangebied oudheidkundige
 waarden. Om bescherming oudheidkundige waarden in het plangebied
 te garanderen heb ik de volgende aanmerkingen en stel ik de
 volgende aanpassingen in de tekst voor (met verwijzing naar
 hoofdstuk, paginanummer):

(III 2, p.22)

In de beschrijving van het gebied en de daarin gelegen zichtbare
 monumenten dient reeds melding te worden gemaakt van de bewoning
 die hier in de Romeinse tijd heeft plaatsgehad. Aan de
 noordwestzijde van de Vliet, waarvan de loop nagenoeg samenvalt
 met de voormalige gracht van Corbulo, heeft de Romeinse stad
 Forum Hadriani gelegen. In het plangebied en in het aan de
 noordoostzijde grenzende terrein is een grote nederzetting uit de
 Romeinse tijd aangetroffen.

(III 7, p.30)

Met het idee om de hogere kreekruigen te accentueren stemt de ROB
 in, mits de beplanting geen schade toebrengt aan de
 archeologische waarden. Vanwege de hoge kans op de aanwezigheid
 van archeologische resten op kreekruigen en de relatief ondiepe
 ligging van deze resten juist op kreekruigen, bestaat het gevaar
 dat de archeologische waarden worden aangetast door deze
 accentuering. Bij de bepaling van de beplantingswijze dient dan
 ook contact te worden opgenomen met de ROB.

(III 13, p.40)

In het plangebied is reeds één terrein gewaardeerd als 'terrein
 van hoge archeologische waarde' en staat in het Centraal
 Monumentenarchief (CMA) geregistreerd onder het nummer 39G-22
 (zie bijlage 1). Hierin bevinden zich de resten van een inheems-
 Romeinse nederzetting, gelegen op een kreekrug, en mogelijk een

VERBLIJFPL.:		
5/20	4/11	
bijlagen		

Beantwoording

(III 13, p. 40)

In de toelichting is melding gemaakt van de bewoningsplaatsen uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen.

(III 8, p. 32) en (III 13, p. 40)

Aspecten als de "beplantingswijze" en "inventarisatie van archeologische aspecten" hebben geen betrekking op het bestemmingsplan doch op het inrichtingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds een besluit genomen over het inrichtingsplan Hoornwijck. Hierin is onder meer opgenomen dat archeologisch onderzoek kan worden verricht in het plangebied. Bij de uitvoering van het plan is nader contact opgenomen met het R.O.B..

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek



blad
 nummer
 datum

2
 1 november 1994

huisterp uit de late middeleeuwen. Ook buiten dit monument zijn enkele Romeinse vondsten gedaan (zie bijlage 1, Centraal Archeologisch Archief-code: 30GZ-103 en 30GZ-113). Tevens bevinden zich in het plangebied de resten van de Zustermolens (CAA-code: 30GZ-63) aan de bijbehorende Molensloot, die reeds op een kaart uit 1551 zijn afgebeeld. Tevens bevinden zich onder het zandlichaam van de Rijswijkseweg de resten van een 16e eeuwse kapel.

De inventarisatie van archeologische vindplaatsen die vooraf dient te gaan aan de bouwwerkzaamheden zal in overleg met de ROB plaatsvinden.

(VI.2, p.55)

Ik verzoek U ook de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) op te nemen in de lijst van diensten en instanties waaraan het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 10 van het BRO 1985 zal worden toegestuurd.

(Plankaart)

Evenals de bouwkundige monumenten dient op de plankaart ook het terrein van hoge archeologische waarde (CMA 30G-22) aangegeven te worden (zie bijlage 1).

Ik beveel aan voor terrein 30G-22 een aanlegvergunning te eisen voor grond- en andere werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm.

Hoogachtend,
 drs. K. van der Graaf
 plv. provinciaal archeoloog van
 Zuid-Holland
 voor deze,

drs. T. Hazenberg
 archeologisch medewerker

c.c. Kuiper Compagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en
 Architectuur B.V.
 Provincie Zuid-Holland afd. CUSOZA
 Provinciale Planologische Commissie

Beantwoording

(VI 2, p. 55)

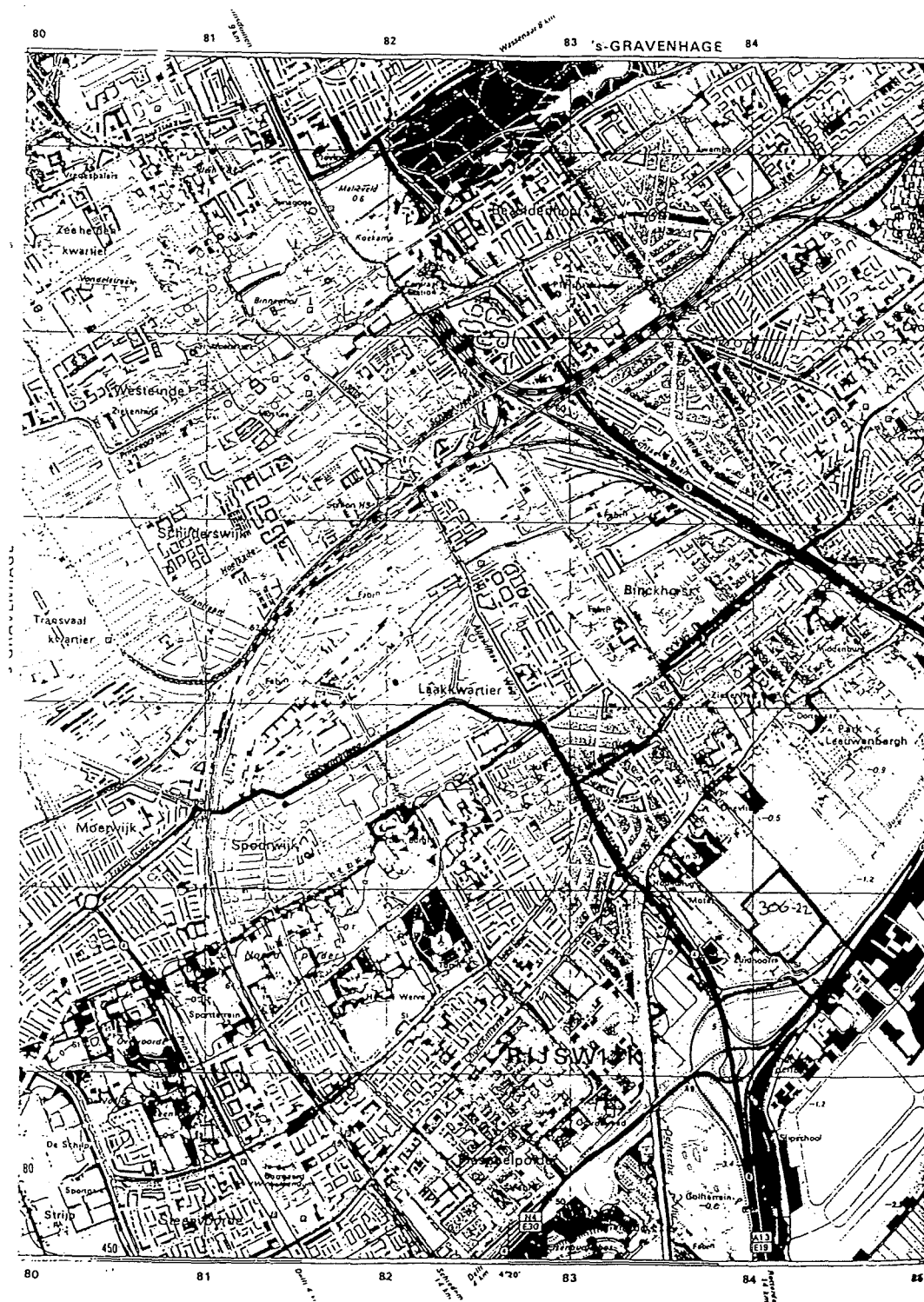
De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) is opgenomen in de lijst van diensten en instanties, waaraan een (voor)ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro 1985 zal worden toegestuurd.

(Kaart)

Het terrein van hoge archeologische waarde (CMA 30G-22) is door middel van een aanduiding, overeenkomstig bijlage 1, aangegeven op kaartblad 1.

Voor het terrein 30G-22 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de voorschriften voor werken- en werkzaamheden die dieper reiken van 30 cm.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijk
Reactie : Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek



Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : N.V. Electriciteitsbedrijf



n.v. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland

Von Geusastraat 193
 2274 RJ Voorburg

Postbus 909
 2270 AX Voorburg

Telefoon 070-3820028
 Telefax 070-3833901

VERBODEN	B&F
10 NOV. 1994	
OW	
94015165	

Het College van Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

Uw kenmerk
 94015165/OW

Ons kenmerk
 Tr/N 53-1-1917 vdWk/Zo/RS

Voorburg
 14 november 1994

Behandeld door:
 M.W.L. de Way

Betreft
 150 kV-verbinding Delft - Voorburg (KV-012);
 telecommunicatieverbindingen Voorburg - Delft
 (KT-014) en Delft ODS6a - Voorburg (KT-154);
 voorontwerp-bestemmingsplan "Hoornwijk".

Bijlage(n)
 11

Met referte aan:

- ons schrijven d.d. 14 juli 1994, kenmerk Tr/N 53-1-1257 vdWk/RdJ, aan Kuiper Compagnons waarin ons bedrijf op verzoek gegevens heeft verstrekt ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan "Hoornwijk";
- uw schrijven d.d. 7 oktober 1994, kenmerk 94015165/OW, waarbij wij in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening de navolgende stukken ontvingen;
- toelichting en voorschriften van het voorontwerp-bestemmingsplan "Hoornwijk", nr. 317.442.006, d.d. 4 oktober 1994;
- plantekening KC, nr. 317.442.006 van juni 1993, laatstelijk gewijzigd d.d. 4 oktober 1994,

berichten wij u als volgt.

Zoals blijkt uit de plantekening, zijn in het gebied waarop het voornoemde bestemmingsplan van toepassing zal zijn, de volgende elektriciteitswerken van ons bedrijf aanwezig:

VERBLIJFPL.: 9	
20	16/11

Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : N.V. Electriciteitsbedrijf



-2-

Kenmerk: Tr/N 53-1-1917 vdWk/Zo/RS

- de ondergrondse 150 kV-verbinding Delft - Voorburg (KV-012), te weten het kabelverbindingsgedeelte, dat is gelegen aan de noordzijde van de Jan Thijssenweg en de oost- en westzijde van de Rotterdamseweg, inclusief de bijbehorende locatie met het oliedrukstation nr. 11;
- de ondergrondse telecommunicatieverbinding Voorburg - Delft (KT-014), te weten het kabelverbindingsgedeelte dat is gelegen aan de noordzijde van de Jan Thijssenweg en de westzijde van de Rotterdamseweg;
- de ondergrondse telecommunicatieverbinding Delft ODS 6A - Voorburg (KT-154), die in dezelfde kabelsleuf is gelegen als de voornoemde 150 kV-verbinding.

In verband hiermede zouden wij het volgende onder uw aandacht willen brengen.

1. Algemeen.

Zoals door ons eerder is aangegeven, worden voor het grondgebied van de gemeente Rijswijk de mogelijkheden onderzocht voor een nieuw tracé voor een 150 kV-kabelverbinding van ons bedrijf tussen het Rijn-Schiekanaal c.q. de Vliet en de Brasserskade te Delft, gelegen ten oosten van rijksweg 13, waarbij rijksweg 4 zal moeten worden gekruist, alsmede het verkeersplein Ypenburg. Voor het vervangen van de huidige oliedrukkabels door kunststofkabels wordt gedacht aan een ander beloop van het tracé. Het onderzoek voor een gewijzigd tracé strekt zich uit over het bestemmingsplan Hoornwijck en het toekomstige uitbreidingsplan Ypenburg.

Wij namen er nota van, dat op een aantal plaatsen in het bestemmingsplan met ons voornemen voor een vervangende kabelverbinding reeds rekening wordt gehouden.

Zo is op bladzijde 36 van de toelichting melding gemaakt van onze plannen, waarbij op figuur 12 op bladzijde 37 een gedacht tracé tussen de Vliet en rijksweg 4 is aangegeven.

Verder staat in artikel 23 - "Algemene wijzigingsbevoegdheid van B&W" op bladzijde 48 van de voorschriften het volgende vermeld:

"Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : N.V. Electriciteitsbedrijf



-3-

Kenmerk: Tr/N 53-1-1917 vdWk/Zo/RS

f. - het realiseren van een ondergrondse 150 kV-verbinding tussen de op de kaart globaal aangegeven aanduidingen "A" (nabij de Vliet) en "B" (bij de Rijksweg A4), waarbij de bepalingen van artikel 16 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing zullen zijn."

2. Plantekening van het voorontwerp-bestemmingsplan.

- 2.1. Aan de plantekening ontlelen wij, dat mede ter bescherming van de belangen van onze bestaande 150 kV- en telecommunicatieverbindingen een strook grond met een breedte van ten minste 7 meter is aangegeven en tevens is bestemd voor "Leidingenstrook", subbestemming "Ondergrondse 150 kV-verbinding" respectievelijk "Telecommunicatieverbinding".

Ter informatie doen wij u hierbij een afdruk van de desbetreffende plantekening toekomen, waarop in rode kleur de ligging van onze 150 kV-kabels en het bijbehorende oliedrukstation is aangegeven, alsmede in groene kleur de telecommunicatiekabels.

Voorts doen wij u een afdruk toekomen van de overzichtstekeningen EZH, nrs. KV 12-1-1, wijz. F; KVT 14-1-1, wijz. F en KVT 154, wijz. D, alsmede de detailtekeningen EZH, nrs. WK 373, wijz. A; WK 374, wijz. E; WK 2097, wijz. D; WK 2098, wijz. C; WK 2099, wijz. G; WK 2100, wijz. M en WK 2101, wijz. F.

- 2.2. Aan de plantekening ontlelen wij, dat het oliedrukstation nr. 11 gelegen aan de oostzijde van de Rotterdamseweg op de plantekening met een afzonderlijke bestemming "Nutsvoorzieningen" is aangegeven.

3. Voorschriften van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Artikel 16 - "Leidingenstrook".

Wij namen er nota van, dat er onder meer ter bescherming van onze hoogspannings- en telecommunicatieverbindingen een afzonderlijk artikel in de voorschriften is opgenomen voor de bestemming "Leidingenstrook".

Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : N.V. Electriciteitsbedrijf



-4-

Kenmerk: Tr/N 53-1-1917 vdWk/Zo/RS

In dit artikel is voorts ter meerdere zekerheid een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Onzes inziens heeft het stelsel van de aanlegvoorschriften enige aanvulling. Derhalve verzoeken wij u lid C - "Aanlegvergunningen" aan te vullen met een nieuw sub f: het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
(Zie Nota Planbeoordeling 1993, bladzijde 59).

Wij vertrouwen erop, dat in het onderhavige bestemmingsplan met onze verdere opmerkingen rekening zal worden gehouden en zien uw berichten met een exemplaar van het gewijzigde bestemmingsplan vóór de tervisielegging gaarne tegemoet.

Hoogachtend,
N.V. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland

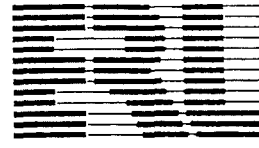
drs. ir. H.G. Marsman
hoofd Transport

Beantwoording

Algemeen

Artikel 16 "Leidingenstrook" is onder lid C - aanlegvergunningen aangevuld met sub f: "Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen".

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : N.V. Energiebedrijf Rijswijk-Leidschendam



Het college van burgemeester
 en wethouders van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

NV Energiebedrijf
 Rijswijk – Leidschendam

bezoekadres:
 schoolstraat 31
 correspondentie adres:
 postbus 5201
 2280 he rijswijk
 telefoon (070) 319 85 00
 telefax (070) 319 85 70

uw brief dd 7 oktober 1994/94015165/OW
 ons kenmerk 94.1380.Ve/C/BB
 onderwerp voorontwerp bestemmingsplan
Hoornwijck

RIJSGEMEENTE RIJSWIJK	B&F
14 NOV. 1994	
94017669	

datum 9 november 1994

bijlage(n) 1

Naar aanleiding van het door u toegezonden voorontwerp bestemmingsplan Hoornwijck verzoeken wij u voor ons bedrijf in dit gebied een perceel grond te reserveren. Dit ten einde een nieuw 25/10 kV-inkoopstation te kunnen stichten ten behoeve van de toekomstige energievoorziening van de uitbreidingsplannen Hoornwijck en Ypenburg. Tevens is het eventueel mogelijk, indien u dit wenst, de taak van het inkoopstation Steenplaatsbrug door het nieuw te bouwen station te laten overnemen.

De afmetingen van het benodigde terrein zullen circa 40 x 50 m dienen te bedragen.

Op bijgaande tekening is een gebied aangegeven waar wij betreffend 25/10 kV-inkoopstation zouden willen realiseren.

Wij zien uw bericht met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend

 directeur.

VERBLIJFPL.:		
1/10	16/11	

Beantwoording

Het gewenste nieuwe 25/10 kV-inkoopstation past binnen de omschrijving van fase 2.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : N.V. Energiebedrijf Rijswijk-Leidschendam

HOORNWIJCK



Lokatie nieuw te plaatsen

25 - 10 kV inkoopstation NV ERL

Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : N.V. Nederlandse Gasunie

N.V. Nederlandse Gasunie

1994	94F
DEC. 1994	
OW	
94019223	

Het College van Burgemeester en
 Wethouders van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH Rijswijk

Gasunie

Postbus 124
 2280 AC Rijswijk
 Verrijn Stuartlaan 14
 Telefoon 070-3196196
 Telex 32382
 Telefax 070-3989615
 BTW-nummer NL007239348B01
 Handelsregister Groningen 29700

Ons kenmerk: TN/WG 94.4529
 Uw kenmerk : 94015165/OW

Datum: 5 december 1994
 Doorkiesnummer: 070-3196160

Onderwerp: vooroverleg obp "Hoornwijk"

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 7 oktober, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO deed toekomen, zouden wij het volgende willen opmerken.

Zoals ook op de plankaart is aangegeven is in het gebied waarop dit plan betrekking heeft een gastransportleiding gelegen van onze maatschappij. De ligging van de leiding is echter niet geheel overeenkomstig onze gegevens op de plankaart aangegeven. Ter informatie doen wij u hierbij de plankaart weer toekomen waarop de ligging van de leiding in blauw is aangegeven en verzoeken u de plankaart dienovereenkomstig te doen aanpassen.

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gas-transportleidingen is van toepassing de circulaire van het Ministerie VROM DGMH/B nr. 0104004 d.d. 26 november 1984. Zoals u al stelt in de toelichting is het uitgangspunt van deze richtlijn, dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de zogeheten toetsingsafstand te realiseren.

In de toelichting wordt gesteld dat planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot kleinere afstanden dan de toetsingsafstanden. Een dergelijke afwijking is echter slechts dan toegestaan indien, na onderzoek door de leidingbeheerder, is gebleken dat de ontwerpfactor van de leiding in overeenstemming is met de ontwerpfactor welke vereist is voor de te creëren gebiedsklasse (hoofdstuk 4 van de richtlijn).

De onderhavige 30" leiding heeft een ontwerpfactor die overeenkomt met gebiedsklasse 3. Op basis van tabel 2 van de genoemde circulaire zijn in dit gebied woonwijken en/of recreatieterreinen en/of industrieterreinen toegestaan. Voor de ontwikkelingen die u voorstaat binnen de toetsingsafstand, namelijk bijzondere objecten categorie I, is gebiedsklasse 4 noodzakelijk.

VERBLIJFPL.:

5/20	7/12	

Beantwoording

De kaart is dienovereenkomstig aangepast.

Indien uit planologische, technische en/of economische overwegingen een kleinere afstand dan de toetsingsafstand wenselijk blijkt te zijn, zal hierover contact worden opgenomen met de leidingbeheerder. Ditzelfde geldt voor uit het plan voortvloeiende werkzaamheden in de directe nabijheid van de leiding en het verlenen van een vrijstelling ingevolge artikel 3 van de voorschriften.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : N.V. Nederlandse Gasunie

N.V. Nederlandse Gasunie

Gasunie

Het College van Burgemeester en
 Wethouders van de gemeente Rijswijk

Datum: 5 december 1994
 Bladnummer: 2

Op basis van paragraaf 6 van de voornoemde circulaire is verandering van gebiedsklasse toegestaan mits de staat van de leiding dit toestaat.

Op grond van de leidingspecificaties is een opwaardering van de ontwerpfactor in dit geval toegestaan, hiermee komt de ontwerpfactor in overeenstemming met gebiedsklasse 4.

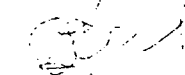
Mochten er uit het plan werkzaamheden voortvloeien in de directe nabijheid van de leiding wordt u verzocht contact op te nemen met de heer R. Zwart van onze operationele staf te Beverwijk, telefoon 02510 - 86174.

In art 3 wordt de mogelijkheid gecreëerd tot het verlenen van vrijstelling nadat de Inspecteur Milieuhygiëne is gehoord. Wij zijn van mening dat ook onze maatschappij, als leidingbeheerder, gehoord dient te worden.

In art. 8 (pagina 28) wordt verwezen naar artikel 15, ons inziens moet dit art. 16 moet zijn. Tevens verzoeken wij u om art. 16 lid C I aan te vullen met: "Het permanent opslaan van goederen; Het aanbrengen van een open of gesloten wegdek"

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en vragen u, voorzover het onze belangen betreft, onze maatschappij op de hoogte te houden van het verdere planproces.

Hoogachtend,



J.J.M. van der Voort

Beantwoording

Artikel 15 is gewijzigd in artikel 16.

Artikel 16 lid c I is aangevuld met de zinsnede: "het aanbrengen van oppervlakteverhardingen".

De zinsnede "het permanent opslaan van goederen" dient op basis van zakelijk recht te worden geregeld.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : Eerstaanwezend-Ingenieur-Directeur van het Ministerie van Defensie

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
 Directie Zuid-Holland
 Afdeling Beheer Ruimtelijke Ordening
 en Milieu

Postbus 11117
 2301 EC Leiden

Telefoon (071) 169.135
 Telefax (071) 169.233

Aan
 College van Burgemeester en Wethouders
 van de Gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

GEMEENTE RIJSWIJK	B&F
DATUM ONTV: - 1 NOV. 1994	
ONST.H.AFD/AFD: <i>OW</i>	
REG.NO: <i>94016201</i>	

Uw brief

Uw kenmerk

Ons nummer
 94077722

Datum

31 OKT. 1994

Onderwerp
 Overleg ex Art. 10 Bro
 ontwerp-bestemmingsplan
 "Hoornwijck".

In antwoord op uw brief d.d. 7 oktober 1994, kenmerk 94015165/OW betreffende overleg ex Art. 10 Bro inzake ontwerp-bestemmingsplan "Hoornwijck", deel ik u mede dat dit ontwerp mij geen reden geeft tot het maken van opmerkingen.

De Eerstaanwezend-Ingenieur Directeur,
 voor deze,
 het Hoofd Afdeling Beheer, Ruimtelijke Ordening
 en Milieu,

[Handwritten signature]
Mr A.B. DALMIJN

VERBLIJFPL.:		
<i>5/10</i>	<i>1/11</i>	

Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : Hoogheemraadschap van Delfland



HOOGHEEMRAADSCHAP VAN DELFLAND

Postadres: Bestuur, Administratieve Dienst en
 Stafdienst POA, Postbus 3061, 2601 DB Delft;
 Technische Dienst, Postbus 2936, 2601 CX Delft.
 Bezoekadres: Phoenixstraat 32, Delft;

Telefoon: 015-608108, Fax 015-124968
 Postrekeningen: 43457 Algemeen,
 2004 Omslag, 25480 Verontreinigingsheffing

Aan het college van burgemeester en
 wethouders van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

GEEMEENTE RIJSWIJK	R&F
DATUM ONTV: 19 DEC. 1994	
INZ. AFD. AFD: aw	
REG. NO: 401999	

Ons kenmerk : 94.04522
 Uw brief d.d.: 07.10.1994
 Uw kenmerk : 94015165/OW
 Bijlage(n) :
 Onderwerp : Voorontwerp-bestemmings-
 plan Hoornwijk.

Dienst/afdeling: AD/TD
 Contactpersoon :
 Doorkiesnummer :
 Delft

16 DEC 1994		PL: 10/12
10	21	

Geacht college,

Bij uw bovenvermelde brief heeft u ons het voorontwerp van het bestemmingsplan Hoornwijk toegezonden. Het bestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Hoofdstuk "toelichting".

In de hoofdstukken III.3 (blz. 26) en III.8 (blz. 32) wordt ingegaan op de benodigde waterberging in het plangebied en de mogelijke uitbreiding van boezemwater langs de Kansjesmolensloot.

De aangegeven 2 ha van het huidige wateroppervlak kan niet volledig als waterbergend oppervlak worden aangemerkt. In het plangebied is circa 1,5 ha waterberging op polderpeil aanwezig. Het resterende wateroppervlak bevindt zich op gestuwde peilen en draagt slechts in geringe mate aan de waterberging bij. Afhankelijk van de inrichting van het gebied kan mogelijk meer water op het polderpeil worden gebracht, waarbij echter rond bestaande bebouwing een gestuwd peil nodig zal blijven. Gelet op de beperkte oppervlakte van de aanwezige waterberging en de toename van het verharde oppervlak dient rekening te worden gehouden met een vergroting van de waterberging. De benodigde oppervlakte is afhankelijk van de inrichting van het plangebied en de toelaatbare peilstijging.

De voorgestelde lokatie voor het extra-boezemwater ligt niet in dat deel van Delflands boezem waar een uitbreiding prioriteit heeft. Gelet op de wens om meer water op polderpeil te realiseren, kan de betreffende lokatie beter daarvoor worden aangewend.

Tegen de tekst van hoofdstuk III.11 (blz. 36), betreffende het gestelde over de waterhuishouding, hebben wij bedenkingen. Het in de Hoge Broekpolder gelegen plangebied watert weliswaar in zuidelijke richting af, maar aan de daarvoor benodigde hoofdstructuur, de hoofdwatergangen, is niet de bestemming water toegekend.

BeantwoordingToelichting

Indien eventueel een tekort zal ontstaan aan waterberging wordt dit gecompenseerd in het aan te leggen groengebied.

De voorgestelde locatie voor het extra boezemwater zal, gezien het feit dat uitbreiding hier geen prioriteit heeft, worden aangewend om meer water op polderpeil te realiseren.

In de tekst van hoofdstuk III.11 (bladzijde 38), betreffende het gestelde over de waterhuishouding, is de hoofdwatgang langs de Rotterdamseweg middels een aanduiding op de kaart als watgang bestemd.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : Hoogheemraadschap van Delfland

2

De bestemmingen water zijn alleen toegekend aan het boezemwater, waarvan de centraal door het plangebied lopende Kansjesmolensloot het overtollige water door het nabij de A 4 aanwezige poldergemaal uitgemalen water naar de Delftsche Vliet afvoert.

Binnen het plangebied is momenteel één, langs de Rotterdamseweg gelegen, hoofdwatgang aanwezig. Indien bij de uitwerking van het inrichtingsplan blijkt dat deze niet kan worden gehandhaafd, dient - in nader overleg met Delfland - te worden aangegeven waar een nieuwe hoofdwatgang komt. In de toelichting behoort daarom aangegeven te worden dat er bij de inrichting van het plangebied rekening dient te worden gehouden met een hoofdwatgang. Aan de hoofdwatgang en de erlangs gelegen 4 m brede stroken, worden ingevolge Delflands Algemene Keur nadere eisen gesteld.

Hoofdstuk "voorschriften".

In artikel 3 worden op bladzijde 10 de waterstaatsdoeleinden genoemd. Naast de boezemkaden dient ook de Postenkade, de op de grens met de gemeente Leidschendam gelegen polderkade tussen de Hoge Broekpolder en de Tedingerbreekpolder, als waterkering te worden beschermd. Zoals hiervoor reeds is vermeld, dient rekening te worden gehouden met een vergroting van de waterberging.

In artikel 14 (waterkering) wordt aangegeven dat Delflands Algemene Keur op de betreffende gronden van toepassing is. Aangezien de Keur ook op de overige gronden van toepassing is als de belangen van de waterkeringen en de waterhuishouding erbij zijn betrokken, heeft het onze voorkeur om de betreffende opmerking op te nemen in de paragraaf waterstaatsdoeleinden van artikel 3 (beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen).

Overig.

De Postenkade volgt het plaatse van de toegangsweg en het parkeerterrein van Drievliet globaal de gemeentegrens. Op kaartblad 1 kan dat, overeenkomstig de bijgevoegde kopie van die kaart, worden aangegeven.

Op kaartblad 3 is de beplanting van de boezemkaden langs de Kansjesmolensloot als te handhaven groenstructuur aangegeven. Aangezien de wortelstelsels van bomen en hoogopgaande beplanting schade kunnen toebrengen aan de kade, moet het mogelijk blijven om de op de kaden aanwezige bomen en overige beplanting te kunnen rooien. Voor vervangende beplanting kan bij ons college vergunning worden aangevraagd.

In het bestemmingsplan wordt niet op de afvoer van het afvalwater ingegaan. Voor de nieuwe bouwlocaties in de Haagse regio is het van belang te onderkennen dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie Houtrust een capaciteitsprobleem heeft. Om er zeker van te zijn dat het afvalwater van de nu te ontwikkelen bouwlocaties op een verantwoorde wijze, overeenkomstig de huidige en toekomstige wettelijke normen, kan worden verwerkt, dient er binnen korte termijn overeenstemming te komen over een binnen Haaglanden gelegen locatie voor een nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Wij verzoeken u bij de uitwerking van het bestemmingsplan met de bovengenoemde opmerkingen rekening te houden. Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat tijdig de benodigde vergunningen, in overleg met Delflands Technische Dienst, aangevraagd dienen te worden. Tevens achten wij tijdig overleg over het rioleringsstelsel in het betreffende gebied zeer wenselijk.

Beantwoording

Indien bij het opstellen van het inrichtingsplan blijkt dat de hoofdwatgang niet kan worden gehandhaafd, zal in overleg met Delfland een nieuwe locatie worden gekozen. Hierbij zal rekening worden gehouden met de nadere eisen ingevolge Delflands Algemene Keur.

Voorschriften

In artikel 3 op bladzijde 10 van de voorschriften is de Postenkade als een waterkering opgenomen, die beschermd moet worden.

In de paragraaf waterstaatsdoeleinden artikel 3 (beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen) is toegevoegd dat Delflands Algemene Keur hierop van toepassing is.

Overig

De Postenkade is overeenkomstig de aanduiding op het bijgevoegde kaartje op kaartblad 1 overgenomen.

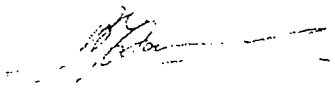
Met betrekking tot de overige punten zal getracht worden in goed overleg met de betreffende afdelingen bij de uitvoering van het plan tot goede oplossingen te komen.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijck
Reactie : Hoogheemraadschap van Delfland

3

Voor nader overleg en/of informatie kunt u contact opnemen met het districts-
hoofd te Pijnacker, ing. C.W. Vink, tel. 01736-99131.

de secretaris-rentmeester,


mr. B.J. Douwes.

Hoogachtend,
dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland,
de dijkgraaf,


drs. P. Zevenbergen.

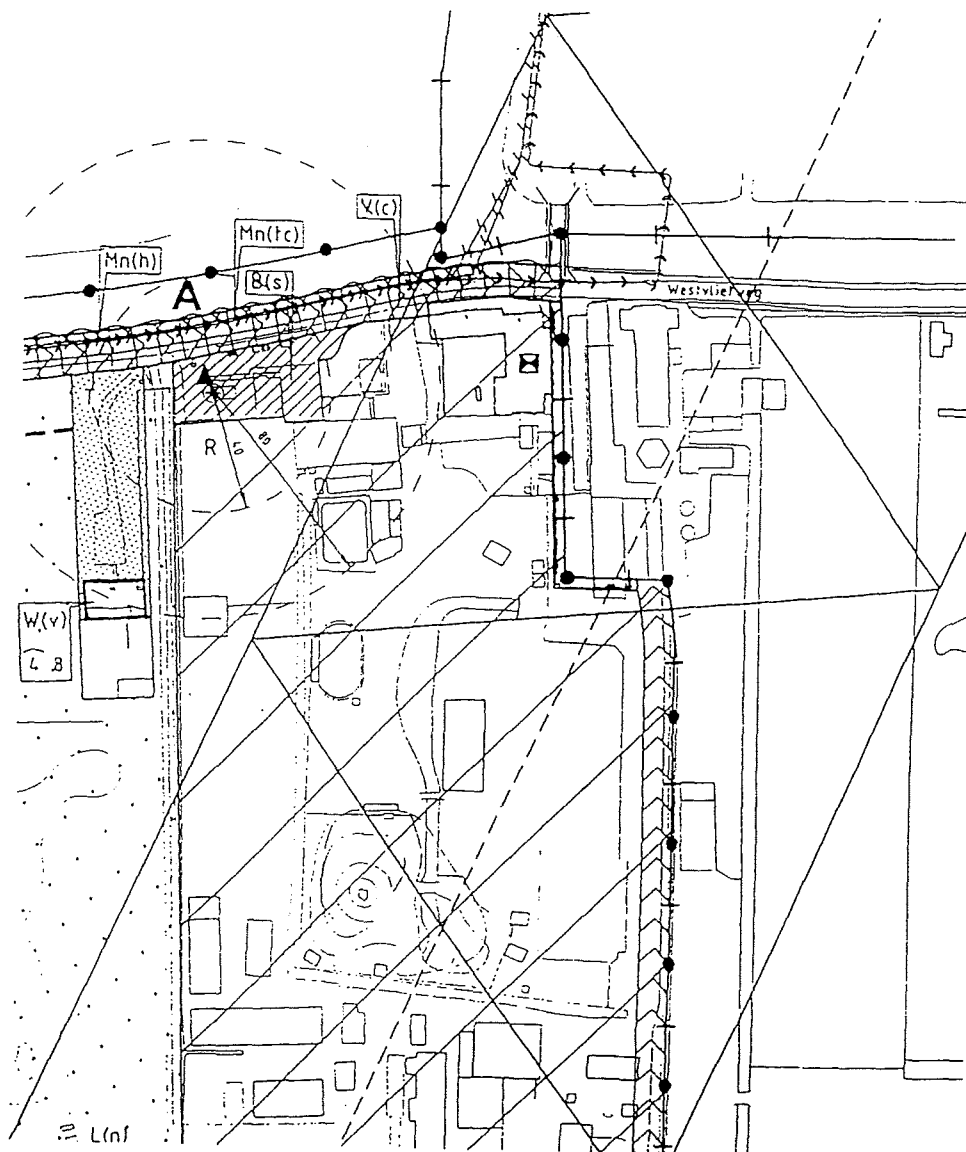
Beantwoording

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : Hoogheemraadschap van Delfland

bijlage bij brief 94.04522

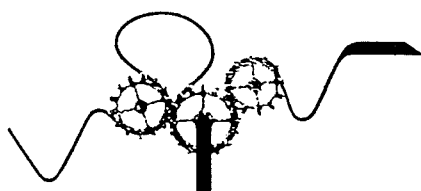
bestemmingsplan Hoornwijk; kaartblad 1

overzicht op te nemen bestemming waterkering
 ter plaatse van het parkeerterrein van Drievliet



Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : Industrieschap de Plaspoelpolder

het Industrieschap de Plaspoelpolder



Industrieschap de Plaspoelpolder
 Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

B&F
1994
OW
94019215

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

Uw brief : 7-10-1994
 Uw kenmerk : 94015165/OW
 Ons kenmerk :
 Bijlage(n) : geen
 Onderwerp : vooroverleg ex artikel 10 BRO
 voorontwerp-bestemmingsplan
 Hoornwijck

Rijswijk, 05 DEC. 1994

Geacht college,

Namens het Dagelijks Bestuur van het Industrieschap De Plaspoelpolder bericht ik u het volgende. Met instemming heeft het Industrieschap kennisgenomen van het voorontwerp-bestemmingsplan Hoornwijck. Het bestemmingsplan en de daarbijbehorende toelichting zijn een uitstekende juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van (een deel van) het gebied tot een kantoren- en bedrijvenlocatie.

Het Industrieschap gaat ervan uit dat het gewenste bouwvolume (50.000 vierkante meters b.v.o. kantoren, 100.000 vierkante meters of 6 hectare hoogwaardig bedrijfsterrein en 50.000 vierkante meters kantoren of bedrijven) met het voorliggende bestemmingsplan ruim kan worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van Hoornwijck is een snelle realisatie van de hoogwaardige railverbinding naar Ypenburg (via Hoornwijck) van groot belang. Wij hechten zeer aan een snelle realisering daarvan.

In artikel 6, lid A, van de voorschriften wordt bepaald dat bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1, 2 of 3 van de in de bijlage bij de voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In verband met de afzet van de ter zamen acht het Industrieschap het gewenst de potentiële doelgroep op voorhand zo groot mogelijk te houden.

VERBLIJFPL.:		
3/12	7/12	

Beantwoording

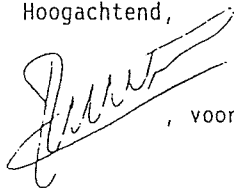
Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijk
Reactie : Industrieschap de Plaspoelpolder

-2-

Daarom verzoek ik u in overweging te willen nemen om ook bedrijven onder de categorie 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten waar mogelijk, gelet op de woonbestemming, toe te staan. Omdat het Industrieschap niet de intentie heeft de grond te verkopen aan milieuhinderlijke bedrijven zou dit in de voorschriften kunnen worden opgenomen door middel van een vrijstellingsbepaling waarin bedrijven in categorie 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn, voorzover deze bedrijven naar hun aard en milieuhygiënische invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met de in de categorie 3 genoemde bedrijven.

Tot slot spreek ik de hoop uit dat het voorontwerp-bestemmingsplan zonder noemenswaardige vertraging rechtskracht zal verkrijgen, opdat het Industrieschap op korte termijn de uitgifte ter hand kan nemen.

Hoogachtend,

 , voorzitter.

 , secretaris.

(94015165a.ow)
SR/

Beantwoording

In de voorschriften is een vrijstellingsbepaling opgenomen, waarin bedrijven in categorie 4 van de in de bijlage van de voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn, voor zover deze bedrijven naar hun aard en milieuhygiënische invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met de in categorie 3 genoemde bedrijven. De vrijstelling is van toepassing verklaard op fase 2 van het bestemmingsplan.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : PTT Telecom

ptt telecom

Burgemeester en Wethouders van de
 gemeente Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

GEMEENTE RIJSWIJK	B&F
DATUM INCHT: 24 OKT. 1994	
DISTRICT: DW	
REG.NO: 94016301	

Uw kenmerk
 94015165/OW

Uw brief van
 07-10-'94

Ons kenmerk
 SSV 94227/153.2 (033) 69 2456

Bijlage(n)
 1

Datum 20 OKT. 1994

Onderwerp
 Bestemmingsplan Hoornwijk

Geachte mevrouw/heer,

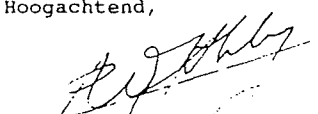
Het bestemmingsplan Hoornwijk dat ik voor overleg ex art. 10 BRO mocht ontvangen ligt onder een tweetal straalverbindingen van PTT Telecom BV. Deze trajecten zijn juist op uw plankaart aangegeven, alleen is de hoogte van het meest westelijk gelegen straalpad (64) gewijzigd in 58. Dit heeft overigens geen gevolg voor uw maximale bouwhoogten.

Ik verzoek u deze hoogte op de plankaart en op de bladzijden 37 en 48 van de toelichting te corrigeren.

Voor het kenbaar maken van bedenkingen door andere onderdelen van PTT Telecom cq. KPN worden alle rechten voorbehouden.

Voor het betrekken van mijn afdeling bij het overleg ben ik u erkentelijk.

Hoogachtend,


 Ing. C.W.J. van Holsteijn
 Hoofd Straal- en Satellietverbindingen

VERBLIJF	
11	25/10
11	10

Beantwoording

De kaart en de toelichting zijn gecorrigeerd.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : Gemeentebestuur Voorburg



Gemeente Voorburg

Postbus 905
 2270 AX Voorburg
 Telefoon 070-3575111
 Bezoekadres
 Herenstraat 42
 Telex 31148
 Telefax 070-3694008

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
 van Rijswijk
 Postbus 5305
 2280 HH RIJSWIJK

GEMEENTE RIJSWIJK	B&F
DATUM ONTV:	27 DEC. 1994
DNST/H.AFD/AFD:	aw
REG.NO:	94020306

Uw brief
 7 oktober 1994

Uw kenmerk
 94015165/OW

Ons kenmerk
 OW/BRO/HW/94/7200

Doorkiesnummer
 070-3694261

Behandeld door
 H.G.J. Wensveen

Onderwerp
 voorontwerp bestemmingsplan
 Hoornwijck

Datum
 23 december 1994

Bijlage

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Hoornwijck. Bij onze reactie op het voorontwerp zoeken wij aansluiting bij onze eerdere reactie op het structuurplan Rijswijk, waarbij met name ingegaan is op de locatie Hoornwijck.

In het schrijven van de directeur Openbare Werken van 24 september 1993 werd aandacht gevraagd voor de onderbreking van de groene Vlietrand. Gepleit werd om een maximale omvang van groene elementen na te streven. In dat kader werd uw opzet ondersteund om in de richting van de Vliet de bebouwing afnemend grootschalig en stedelijk van karakter te doen zijn.

De door u voorgestelde hoogte van de bebouwing in zone I past ons inziens echter niet in dit streven. De aldaar gedachte bouwhoogte van zes lagen doet naar ons oordeel afbreuk aan het profiel van de Vlietrand zoals we dat nu kennen en betekent een aantasting van het bijzondere landschappelijke karakter van de Vlietrand.

Wij achten het terugbrengen van de maximale bouwhoogte, in relatie met de in de landgoederenstrook gesitueerde bebouwing, derhalve gewenst.

Met betrekking tot deze landgoederenstrook merken wij op dat onduidelijk is wat de maximaal toelaatbare goothoogte is van de hoofdgebouwen. In artikel 9, lid B, onder 1 van de voorschriften, zijn weliswaar bebouwingsbepalingen opgenomen, doch deze hebben slechts betrekking op 'andere bouwwerken' en niet op hoofdgebouwen.

VERBLIJFPL.: w		
9/7	28/12	

Beantwoording

Op kaartblad 2 (Ruimtelijke en functionele structuur) wordt aan het landschappelijk karakter van de Vlietrand vorm gegeven door verschillen in hoogte. Langs de Vliet is de hoogte globaal weergegeven door in Gebied I slechts de maximale hoogte van 30 meter aan te duiden. In navolging van het stedenbouwkundig plan "Hoornewijck" dd. 22 september 1992 is het echter de bedoeling langs de Vliet in de zone met de bestemming -KB- een hoogte van 15 meter aan te houden. Om deze hoogte te waarborgen is kaartblad 2 dienovereenkomstig aangepast.

De maximumgoot- en bebouwingshoogten van de bebouwing in de landgoederenstrook zijn als zodanig aangegeven op de kaart en in de voorschriften. In artikel 9, lid B1, is het woord "andere" geschrapt.

Gemeente : Rijswijk
Plan : Hoornwijk
Reactie : Gemeentebestuur Voorburg

- 2 -

Voor wat betreft de omvang en fasering van de kantoren- en bedrijventerreinen merken wij het volgende op. Het verbaast ons enigszins te moeten vaststellen dat de afspraken zoals deze in stadsgewestelijk verband zijn gemaakt met betrekking tot het locatiebeleid voor kantoren en bedrijven in de voorliggende plannen slechts gedeeltelijk worden nagekomen.

Immers in stadsgewestelijk verband is met betrekking tot Hoornwijk bepaald dat tot 2005 maximaal 50.000 m² als specifiek kantorenmilieu kan worden ontwikkeld en voorts 3 ha bedrijfsterrein in de categorie modern, alsmede 3 ha in de categorie hoogwaardig.

De resterende te ontwikkelen kantorenruimte met een maximum omvang van 60.000m² zou pas na 2005 kunnen worden gerealiseerd, zulks afhankelijk van de ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

In de beschrijving in hoofdlijnen behorende bij artikel 6 geeft u onder punt 4 'gefaseerde ontwikkeling' echter aan dat in de tweede fase 100.000 m² bvo of 6 ha (hoogwaardig) bedrijfsterrein kan worden ontwikkeld, terwijl de derde fase ruimte biedt voor ten hoogste 50.000 m² bvo aan kantoren.

Voor wat betreft de tweede-fase-ontwikkeling zou aanpassing op grond van de hiervoor vermelde afspraken op zijn plaats zijn.

Met betrekking tot de derde fase is het opnemen in het voorontwerp van een uitspraak over deze fase niet op zijn plaats omdat, indien de afspraken in gewestelijk verband worden nagekomen en voor 2005 daar geen ontwikkelingen plaatsvinden, in het bestemmingsplan bepalingen zouden worden opgenomen die de maximale werkingsduur van het plan overstijgen.

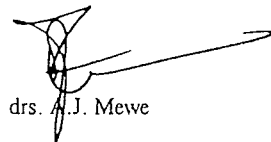
Wij verzoeken u derhalve het voorontwerp aan te passen op deze punten en af te stemmen op de afspraken zoals deze bij de vaststelling van de stadsgewestelijke nota 'locatiebeleid voor kantoren en bedrijven' zijn gemaakt.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

coll.:

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOORBURG,
 De secretaris, De burgemeester,


 drs. A.J. Mewe


 Eenhoorn

Beantwoording

Het bestemmingsplan "Hoornwijck" is in overeenstemming met de afspraken die zijn vastgelegd in de nota "Locatiebeleid Stadsgewest Haaglanden" van februari 1994. Voor het overige wordt verwezen naar bijlage 2.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijk
 Reactie : Gemeentebestuur Nootdorp



Burgemeester en wethouders van
 Rijswijk

Postbus 5305
 2280 HH Rijswijk

GEEMEENTE RIJSWIJK	B&F
15 DEC. 1994	
OW	
94019730	

Uw brief van: 20 oktober 1994
 Uw kenmerk : 94015726/ow
 Ons kenmerk : 94.1981
 Onderwerp : vooroverleg ex. 10
 BRO voorontwerp bp.
 Hoornwijk

Beh. door : X. Quelle
 Doorkiesnr.: 01731 - 4126

Nootdorp, 14 DEC. 1994

Geacht College,

Overeenkomstig uw verzoek sturen wij u onze reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan Hoornwijk.

Wij merken op, dat toetsing van het voorontwerp-bestemmingsplan door het Samenwerkingsverband Ypenburg, de facto het atelier Ypenburg, gewenst is, in verband met het raakvlak tussen het plan Ypenburg en dit plan.

Wij vragen ons af waarom de ontsluiting van Ypenburg niet direct in het bestemmingsplan Hoornwijk is opgenomen, maar geregeld via een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ons is opgevallen dat het voorontwerp-bestemmingsplan Hoornwijk niet in overeenstemming is met de regionale afspraken zoals neergelegd in het rapport "Locatiebeleid Stadsgewest Haaglanden" dd. augustus 1993.

Op blz. 33 van de toelichting, op figuur 11, verkeer en vervoer, missen wij het fietspad aan de noord-oostzijde van het bestemmingsplan zoals neergelegd in het stedenbouwkundig plan Buitenplaats Ypenburg (fly-over over rijksweg A4) en neergelegd in het concept fietsnetwerk Stadsgewest Haaglanden. In dit laatste stuk is fietsroute B3 (term van de projectgroep fiets Haaglanden) langs de oostzijde van het bestemmingsplan opgenomen, langs Drievliet richting Centraal Station Den Haag. Graag zouden wij van u vernemen de reden om het fietspad niet in uw bestemmingsplan op te nemen.

Postbus 28
 2630 AA Nootdorp
 Dorpsstraat 40
 2631 CT Nootdorp
 Tel.: 01731 - 4100
 Fax: 01731 - 4199

Rek.nrs.
 Postbank 62962
 Rabobank
 13.73.08.000
 BNG 28.50.06.142

VERBLIJFPL.	
180	19/12

Beantwoording

Inzake het (voor)ontwerp-bestemmingsplan is overleg gevoerd met medewerkers van het samenwerkingsverband Ypenburg.

De ontsluiting van Ypenburg is geregeld via een uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO (zie tevens kaartblad 3 "Verkeer en Vervoer"). De Stadsautoweg is qua tracé vastgelegd.

Wij zijn van mening dat de plannen van Ypenburg hierdoor niet worden geschaad.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de regionale afspraken zoals neergelegd in het recente rapport "Locatiebeleid Stadsgewest Haaglanden" van februari 1994. Overigens is aan de opmerkingen van het Stadsgewest Haaglanden over Hoornwijck tegemoet gekomen.

De voorgestelde fietsverbinding wordt momenteel nog onderzocht in het kader van het bestemmingsplan "Ypenburg". Eventueel zal de verbinding tevens een rol spelen voor de ontsluiting van het toekomstige woongebied Ypenburg. Aangezien het fietspad nog onderwerp van discussie is, is het nog niet als zodanig bestemd.

In de voorschriften is de aanleg van een fietspad wel mogelijk gemaakt in artikel 3 lid 3 c (langzaam verkeer) van de beschrijving in hoofdlijnen.

Gemeente : Rijswijk
 Plan : Hoornwijck
 Reactie : Gemeentebestuur Nootdorp

Wij verwachten u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten,
 Burgemeester en Wethouders van Nootdorp,
 de Secretaris de Burgemeester,

(mr. P. Clabbers)

(H.J. Schartman)

Afschrift verzonden aan:
 - Stadsgewest Haaglanden.

bijlagen

INHOUD BIJLAGEN

1. Het verslag van de informatie-/inspraakavond dd. 30 november 1994.
2. De brief van het college van burgemeester en wethouders aan de Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland dd. 28 december 1994.
3. De brief van de vervoerregio Haaglanden aan het college van burgemeester en wethouders dd. 14 december 1994.

Bijlage 1

**Het verslag van de
informatie-/inspraakavond**

NOG NIET VASTGESTELD

VERSLAG VAN DE DOOR DE COMMISSIE R.O.G. GEHOUDEN OPENBARE HOORZITTING VAN 30 NOVEMBER 1994 OVER HET (VOOR)ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "HOORNWUICK" IN HET GEMEENTEHUIS VAN RIJSWIJK

Aanwezig: de heer T.L.N. Weterings, voorzitter; mevrouw M.J.R. André, de heren A.M. Bos, B.A. Kruger, R. Smith, J.F.T. Zilverentant, leden; mevrouw E.M. Klok, notulist; diverse belangstellenden, adviseurs en ambtenaren.

Afwezig: de heren F.A.M. Wulffers en J.A. van Zijderveld, leden.

De voorzitter heet alle aanwezigen welkom en opent de hoorzitting. Wat betreft de orde van de vergadering meldt spreker dat bij de ingang van de zaal een presentielijst is neergelegd. Degenen die een afschrift van het verslag toegestuurd wensen te krijgen dienen hierop hun naam te vermelden. Spreker inventariseert wie van de aanwezigen een mondelinge reactie wenst te geven op het (voor)ontwerp-bestemmingsplan.

Hierna geeft spreker het woord aan de heer Smits. Hij spreekt namens de Stichting Zuidhollands Landschap. Voor de tekst van de voordracht van de heer Smits wordt verwezen naar bijlage 1.

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan de volgende spreker; de heer Nederpelt. Hij spreekt namens de fietsersbond E.N.F.B..

Spreker wil in een drietal punten een korte toelichting/aanvulling geven op zijn inspraakreactie. Het eerste punt heeft betrekking op de doortrekking van een fietsverbinding vanaf Drievliet naar het zuiden van het plangebied. Hiervoor wordt gepleit door de werkgroep Fiets van de regio Haaglanden. De gemeente Rijswijk is mede vertegenwoordigd in deze werkgroep.

Ten tweede zou hij graag willen dat in het plan verduidelijkt wordt wat precies wordt bedoeld met langzaam verkeer. Het komt voor in bestemmingsplannen dat met langzaam verkeer alleen voetgangers bedoeld worden. Spreker acht dit van belang voor de uitvoering van het beleid.

Verder heeft spreker de wens dat in de toelichting bij het plan wordt ingespeeld op het terugdringen van de automobilititeit. Aangegeven zou moeten worden welke maatregelen hiervoor worden genomen.

De heer Smit vraagt naar aanleiding van de schriftelijke reactie van de ENFB wat wordt bedoeld met veilige parkeerplaatsen.

De heer Nederpelt maakt hierbij onderscheid tussen fysieke/technische beveiliging en sociale beveiliging. Met het eerste bedoelt hij parkeerplaatsen van waaruit het stelen van een fiets wordt bemoeilijkt; hierbij kant worden gedacht aan de fietseustallingen bij het zwembad. Met het tweede bedoelt hij fietsenstallingen die centraal/zichtbaar georiënteerd zijn.

In de situatie van Hoornwijk, in het natuurgebied, heeft de beveiliging betrekking op het waarborgen van sociale controle; het aanleggen van zichtbare fietsenstallingen.

Mevrouw André informeert wat de mening is van de ENFB over de fietsverbinding langs de Vliet.

De heer Nederpelt zegt dat ook dit fietspad de aandacht heeft van de ENFB. Dit wordt onder meer vermeld in het rapport van de ENFB over de fietsverbindingen in Rijswijk. Dit rapport is op 11 september j.l. gepresenteerd in de verkeerscommissie aan onder meer de betrokken wethouder.

De heer Zilverentant vraagt waarom de ENFB een extra fietsverbinding wenst langs het plangebied? In het gebied zelf zijn ook diverse fietspaden geprojecteerd.

De heer Nederpelt reageert dat hij pleit voor het realiseren van de bedoelde verbinding, omdat deze onderdeel uitmaakt van een hoofdnetwerk van fietspaden in de regio.

De volgende spreker die het woord wenst te voeren is de heer Faaij. Hij spreekt namens Familiepark Drievliet B.V.. Voor de tekst van de voordracht van deze spreker wordt verwezen naar bijlage 2.

De heer Zilverentant informeert welke uitbreidingsmogelijkheden Drievliet maximaal nodig heeft.

De heer Faaij zegt dat reeds sinds 1986 gesprekken over uitbreiding worden gevoerd met de gemeente Rijswijk. Verder wil spreker vermelden dat er in het park ongeveer 140 mensen werkzaam zijn.

De heer Zilverentant vraagt voorts waar zich nu de parkeerplaatsen voor Drievliet bevinden.

De heer Faaij reageert dat er nu al een tekort is aan parkeerplaatsen voor het park Drievliet. Dit tekort zal in de toekomst alleen maar toenemen.

De heer Bos vraagt welk deel van het beschikbare areaal voor intensieve recreatie in het bestemmingsplan te weten 12 ha. de heer Faaij op doet.

De heer Faaij zegt dat hij in de onderhandelingen met de gemeente inmiddels overeenstemming heeft bereikt over een uitbreiding van 1,5 ha. De gewenste uitbreiding voor de komende 10 á 15 jaar is ongeveer 4 ha. Dit is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering. Hij heeft begrepen dat een uitbreiding met 12 ha. niet zal lukken. Uiteraard zou hij een dergelijke uitbreiding wel wensen.

De heer Kruger vraagt of over de uitbreiding van Drievliet is onderhandeld met de gemeente Leidschendam.

De heer Faaij zegt dat het groengebied van Leidschendam is bestemd voor de golfbaan.

Mevrouw van Stoltz vraagt of rekening is gehouden met geluidsoverlast bij de uitbreiding van Drievliet.

De heer Faaij geeft aan dat het de bedoeling is om de attracties binnen de beschikbaar gestelde ruimte te hergroeperen. De minst lawaaiige activiteiten zullen aan de randen worden geplaatst en de lawaaiige activiteiten in het midden van het terrein.

De heer Verboon vraagt of mevrouw Philipsen haar brief kan voorlezen.

Mevrouw Philipsen leest de reactie voor. Zie bijlage 3.

De heer Bos vraagt over hoeveel stallen wordt gepraat.

Mevrouw Philipsen zegt dat het gaat om ongeveer 30 paarden en 30 stallen. De paarden lopen niet buiten.

De heer Zilverentant informeert sinds wanneer het bedrijf bestaat.

Mevrouw Philipsen zegt dat het bedrijf sinds 4 á 5 jaar op de huidige plaats is gevestigd.

Tot slot geeft de voorzitter het woord aan de heer Vierhout. De heer Vierhout spreekt namens de vereniging "Dorus Rijkers Scouting". Spreker informeert of de commissie is geïnformeerd over het collegestandpunt de vereniging op de huidige plaats te handhaven.

De voorzitter geeft aan dat de commissie hiervan op de hoogte is gebracht. Vervolgens sluit spreker de bijeenkomst als er verder geen vragen of sprekers meer zijn en wenst de aanwezigen wel thuis.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken en Gewest op

, voorzitter

, secretaris



Familiepark DRIEVLIET B.V.
Jan Thijssenweg 16 (wijk 9), 2289 AB Rijswijk

Telefoon (070)	
Familiepark:	399 93 05
Paviljoen-snackbar:	390 38 93
Fax:	399 78 27
Giro:	18.48.61
Bank: Rabo	
Leidschendam-Voorburg:	12.76.75.183
Inschrijvingsnr. K.v.K. Den Haag:	49926

Rijswijk, 30 november 1994

Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening,
Openbare Werken en Gewest
Postbus 5305
2280 HH RIJSWIJK

Geachte Commissie,

Al 57 jaar heeft de gemeente Rijswijk een attractiepark binnen de gemeentegrenzen die duidelijk in een regionale en landelijke recreatieve behoefte voorziet.

Door de steeds groter wordende bezoekersstroom is Drievliet al in 1986 begonnen besprekingen te voeren met de gemeente Rijswijk over een gebiedsuitbreiding van attractiepark en parkeerplaatsen. Vanaf die tijd wordt de economische groei van Familiepark Drievliet namelijk ernstig gestagneerd door een gebrek aan ruimte. Op drukke dagen lopen er te veel bezoekers op een te kleine ruimte en zijn er onvoldoende parkeerplaatsen.

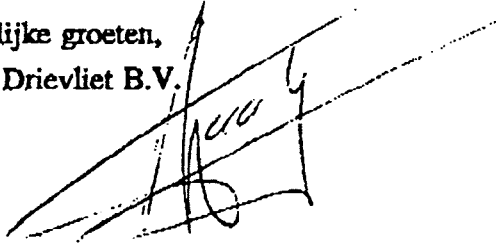
Wij zijn dan ook erg verheugd dat in het voorontwerp-bestemmingsplan Hoorwijk er rekening gehouden wordt met onze wensen, alleen met de toebedeelde 1,5 ha. zijn wij het absoluut oneens. Momenteel heeft Familiepark Drievliet ruim 2,5 ha. in gebruik als attractiepark en ruim 2,5 ha. in gebruik als parkeerruimte.

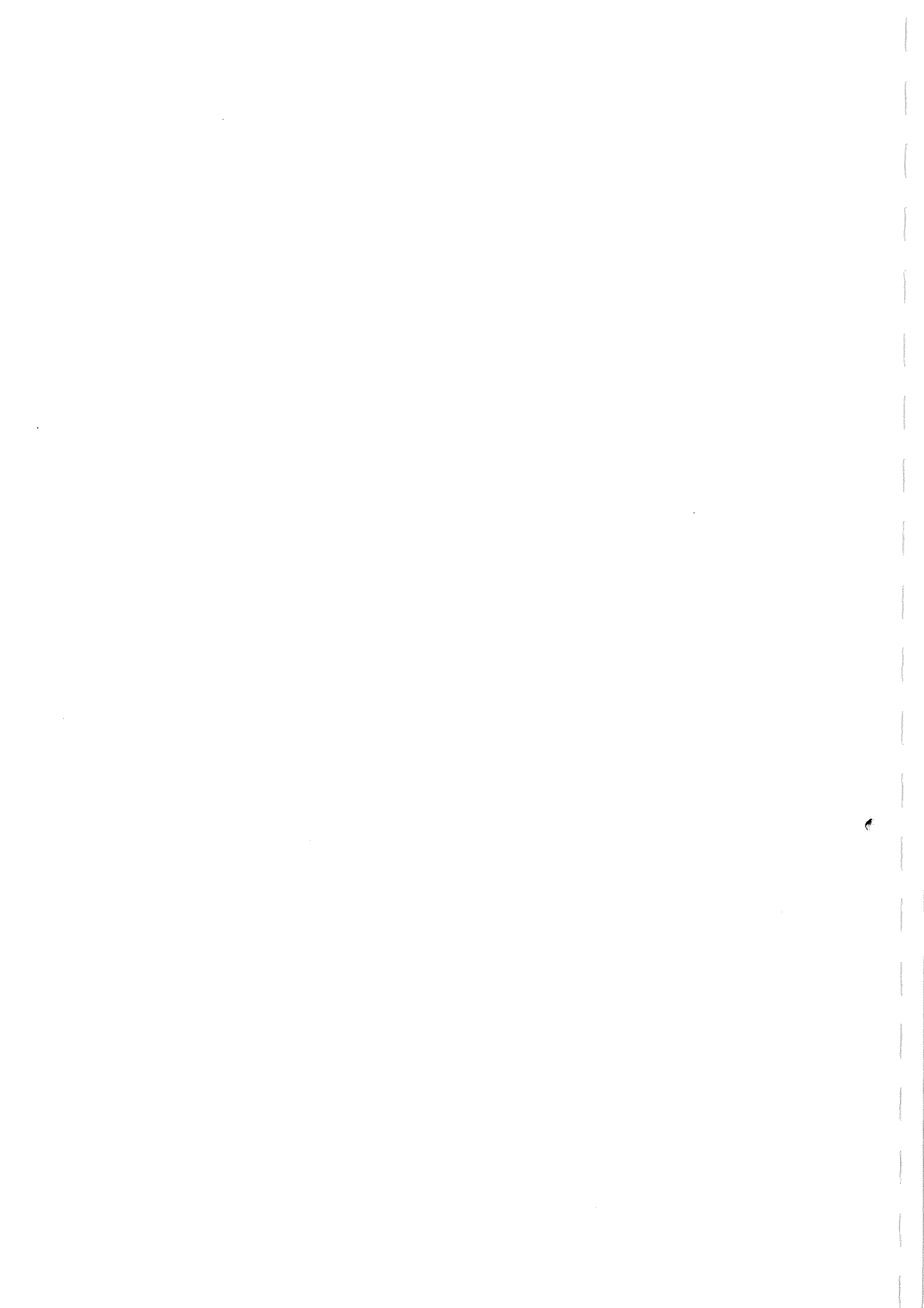
Slechts 1,5 ha. om het Familiepark ruimer op te zetten en om meer parkeerplaatsen te creëren is veel te weinig. Zeker met de kennis dat een gedeelte van de huidige parkeerruimte in de toekomst komt te vervallen en dat er naast de ruimere opzet van het park ook ruimte gereserveerd dient te worden voor elementen die de attractiewaarde van het park verhogen om zodoende de concurrentiepositie en continuïteit te garanderen.

Volgens het voorontwerp-bestemmingsplan Hoorwijk is er een oppervlakte van ca. 12 ha. gereserveerd voor intensieve recreatie. Wij vragen u onze situatie nogmaals te bekijken en hopen overeenstemming te bereiken over een afdoende gebiedsuitbreiding binnen deze 12 ha.

Met vriendelijke groeten,
Familiepark Drievliet B.V.

A.G. Faaij







Memorie van toelichting op onze inspraakreactie op het vooront- werp-bestemmingsplan Hoornwijck.

Geachte leden van de Raadscommissie RO, OW en Gewest,
M. de Voorzitter,

Hoewel onze inspraakreactie duidelijk is willen wij graag nog
een enkele verduidelijking of aanvulling geven op de inhoud.

Visies van hogere overheden

In het eerste deel van onze brief, over het beleid van hogere
overheden, noemen wij het geldende provinciale ruimtelijke
beleid. Dit is neergelegd in het Streekplan Zuid-Holland-West
1987. Het zal u bekend zijn, dat daarin het hele gebied tussen
de Vliet, RW A13, RW A4 en het bedrijventerrein Westvlietweg
de aanduiding "Ontwikkelingszone voor recreatie, natuur- en
landschapsbouw" heeft.

Verder vermelden wij het provinciale groenbeleid.

Dit is enerzijds vastgelegd in het Provinciale Beleidsplan
Natuur en Landschap. De bijbehorende kleurenkaart is afgedrukt
in de jongste aflevering van ons tijdschrift. Een exemplaar
ervan overhandigen wij u graag. Zoals u op de kaart (blzn 10
en 11) ziet is in overeenstemming met het streekplan het
onderwerpelijke gebied aangeduid als "Randstadgroenstructuur
gepland tot 2000", met andere woorden: op korte termijn te
realiseren onderdeel van de Randstadgroenstructuur.

Een andere uitwerking van het provinciale groenbeleid vormt de
Bosnota voor Zuid-Holland 1991-1995. Op bladzijde 26 daarvan
vinden we een tekening die een "contramal" wil zijn voor het
verstedelijkte gebied en waar de Provincie bos, parkbos of
bospark wil totstandbrengen. Ook hieruit blijkt overduidelijk
de intentie van de Provincie om tussen Vliet, RW A13, RW A4 en
RW A12 tot bosontwikkeling te komen. Op bladzijde 18 wordt de
Vlietzone Leiden-Den Haag-Delft-Rotterdam zelfs genoemd als
"drager van recreatie(bos)gebieden".

De plotselinge ommezwaai van Gedeputeerde Staten om, ondanks
de negatieve adviezen van de PPC en de Statencommissies ROV en
ABZ, toch medewerking te verlenen aan de verstedelijking zoals
het gemeentebestuur van Rijswijk wenst, is dan ook voor ons
onbegrijpelijk.

GS vonden het dan ook nodig om in de Nota Beslispunten voor
het nieuwe streekplan uitvoerig in te gaan op hun ommezwaai
(er wordt een hele bladzijde -29- aan gewijd). Zij tekenen
er bij aan dat de gemeentelijke plannen weer verder reiken.
Die zullen beoordeeld moeten worden in het kader van het
nieuwe streekplan.



Gemeentelijke visie gedateerd/financiële haalbaarheid.

Wij hebben een vraagteken geplaatst bij de financiële haalbaarheid van het plan, die aangetoond behoort te zijn in het slothoofdstuk van de toelichting. Wij hebben in onze vooroverlegreactie reeds de woorden "economische recessie" gebruikt, "tekenen van herstel", maar ook "de kantorensector nog niet terug op het niveau van zeven jaar geleden". Toen begon de gemeente met de gedachten van kantorenbouw in Hoornwijck. Wij twijfelen inderdaad aan de financiële haalbaarheid van het plan, gezien de leegstand in de Plaspoelpolder, het her in te richten Laakhavengebied en de nieuwe bedrijvzones in de bouwlocaties Ypenburg en Leidschenveen. Wij voegen er aan toe, dat in de Staatscourant van 24 november j.l. een artikel stond (zie achtervoegsel) "Vrees voor tekort aan werklocaties volkomen ongegrond". Het is een korte weergave van het rapport van de RPD Werklocaties 1994. Voor u allen verplichte literatuur.

Compensatie.

In onze vooroverlegreactie hebben wij gevraagd bij de financiële berekening de eis van compensatie voor verloren gaande natuur- en landschapswaarden mee te nemen. Daartoe zou nauwkeurig moeten worden nagegaan hoeveel bos, houtopstanden en landschappelijk waardevol gebied verloren zouden gaan bij realisering van dit bestemmingsplan, waar compenserend bos kan komen tegen welke kosten en met welke geldstorting gerekend moet worden voor de rest.

Huidige functies.

In onze brief hebben we erop aangedrongen duidelijkheid te verschaffen over alternatieven voor de huidige functies motel, bejaardenhuis en manège. Ongetwijfeld zijn ook aan verplaatsing hiervan kosten verbonden.

Visies van andere overheden.

In afwijking van de volgorde van onze brief vestigen wij eerst nu uw aandacht op het Groenstructuurplan 1992 van de gemeente Den Haag. Zij heeft uiteraard geen zeggenschap over uw grondgebied, maar heeft het nodig geoordeeld om over de gemeentegrenzen heen te kijken teneinde een goed onderbouwde visie te kunnen ontwikkelen voor het gemeentelijk groenbeleid. De gemeente Den Haag heeft geconstateerd dat zijzelf en de randgemeenten de grenzen van hun expansiemogelijkheden naderen en dat mede daarom nieuwe uitbreidingsgebieden in de planning zitten: Leidschenveen, Ypenburg en Wateringen. Willen we de bevolking en het bedrijfsleven van Groot Den Haag een leefbaar woon- en werkgebied gunnen, dan zal het nodig zijn binnen Groot Den Haag grote parken te behouden danwel te realiseren. Wij citeren blz. 15/16: "Met de toekomstige bouwlocatie 'Ypenburg' komt de huidige stadsrand van de Haagse agglomeratie -de Hoge Broekpolder- in de stad te liggen. De Hoge Broekpolder zou in de toekomst enerzijds een belangrijkelement in de verbinding met het Groene Hart kunnen vormen (de relatie met Randstadgroenstructuurprojecten) en anderzijds als 'het vierde stadspark' tussen de bestaande agglomeratie en de te bouwen gewestelijke uitbreiding op Ypenburg kunnen fungeren (N.B. het vierde stadspark na Haagse Bos, Zuiderpark en Scheveningse Bosjes).



Belangrijk voor de verankering van de Hoge Broekpolder in de toekomstige regio is een corridorwerking parallel aan de Vliet en de verbinding met de stad, bouwlokatie Ypenburg en het Bieslandse Bos (tussen Delft en Zoetermeer) daarachter. Het beeld van het toekomstig groengebied zou een hoogwaardig stadspark in een verstedelijkt landschap (bedrijven, woningen) kunnen zijn. Juist het middel water en de bouwontwikkeling in het gebied zijn de ingrediënten die in de Hoge Broekpolder een nieuw stadspark voor Den Haag met een geheel eigen identiteit kunnen creëren."

Slotadvies.

Wij vragen van u de politieke moed om de voorzitter te verzoeken de verdere behandeling van dit bestemmingsplan op te schorten voor intern beraad in uw fractie, met uw partijbestuur, zonodig in een extra ledenvergadering. Daarin zou de vraag aan de orde moeten komen: Gaan we door op de ingeslagen weg of moeten we alsnog halthouden ter wille van de leefbaarheid van Groot Den Haag?

Een terechte tegenvraag zal dan zijn of de gemaakte kosten allemaal voor niets zijn geweest. Wij menen van niet. De geleverde stedenbouwkundige arbeid kan gebruikt worden voor een partiële bestemmingsplan voor de landgoederen langs de Vliet en het landgoed Zuidhoorn.

Rotterdam, 30 november 1994.

H. Smits

Vrees voor tekort aan werklokaties blijkt volkomen ongegrond

Ned. Soc. 24-11-94 m.b. 217

Van een dreigend tekort aan bedrijfsterreinen en kantoorlokaties in Nederland is geen sprake. In 1993 is 838 ha bedrijfsterrein uitgegeven en bij gelijkblijvende vraag zou de huidige voorraad van 4995 ha (bij een inventarisatie begin dit jaar) nog zes jaar in de vraag kunnen voorzien. Worden ook de geplande bedrijfsterreinen (4102 ha bij dezelfde inventarisatie) meegenomen dan is er genoeg voorraad om elf jaar aan de vraag te voldoen. Dit blijkt uit het rapport 'Werklokaties 1994' van de Rijksplanologische Dienst naar aanleiding van zijn jaarlijkse inventarisatie van 'werklokaties'.

In 1993 is 506.000 m² kantoorvloeroppervlak gerealiseerd of in gebruik genomen. Als er rekening wordt gehouden met de nog te realiseren en geplande capaciteit, dan kan bij een gelijkblijvende vraag binnen vijf jaar voor tien jaar aan de vraag worden voldaan.

Aan de daling van de uitgifte van bedrijfsterreinen gedurende de laatste jaren lijkt een einde te komen. In 1992 was nog sprake van een forse daling van 18% (van 1105 ha naar 909 ha). Begin dit jaar was het verschil met 1992 nog maar -8% (72 ha).

Op landelijk niveau is de capaciteit op kantoorlokaties ook ruim voldoende. Binnen vijf jaar wordt 5,5 miljoen m² vloeroppervlak gerealiseerd en nog eens 6,6 miljoen m² is gepland in de jaren daarna. In 1993 is ruim een half miljoen m² vloeroppervlak gerealiseerd of in gebruik genomen.

Bij een gelijkblijvende vraag betekent dit dat in Nederland binnen vijf jaar al voldoende voorraad is om voor tien jaar aan de vraag te kunnen voldoen.

In en om de Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht zal en kan volgens de planning ongeveer 70% van het totaal vloeroppervlak gerealiseerd worden. Het stadsgewest Amsterdam alleen al is goed voor bijna de helft daarvan (3,7 miljoen m²). Buiten de Randstad zijn in de stadsgewesten grote verschillen in de kantoorontwikkeling. Het gemiddeld te realiseren oppervlak ligt daar op 180.000 m². De stadsgewesten Groningen (344.000 m²), Arnhem (260.000 m²), Breda (244.000 m²) en Tilburg (332.000 m²) zitten ruim boven dit gemiddelde. Laag scoren Vliessen/Middelburg (30.000 m²) en de Limburgse stadsgewesten (Venlo, 22.000 m²; Sittard, 77.000 m²; Heerlen, 30.000 m² en Maastricht, 70.000 m²).

De publikatie 'Werklokaties 1994' is tegen betaling te bestellen bij de Rijksplanologische Dienst, afdeling Monitoring Ruimtelijke Ontwikkelingen, IPC 354, Postbus 30940, 2500 GX Den Haag.

Aantekenen,
Burgemeester & Wethouders
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

GEMEENTE RIJSWIJK	B&F
DATUM ONTV: - 8 NOV. 1994	
DNST./A.FD./AFD: OLW	
REG.NO: 94017246	

Rijswijk, 4 november 1994.

Betreft: (voor) ontwerp bestemmingsplan Hoornewijk

Geacht college,

gezien het (voor)ontwerp bestemmingsplan alsmede het stedenbouwkundig plan Hoornewijk van aug. 1992, tekent ondergetekende bedenkingen aan tegen hetgeen daarin gesteld wordt met betrekking tot de bestemming van de locatie gelegen aan de Rotterdamseweg 3^A.

Op genoemde locatie bevindt zich niet alleen mijn woonhuis doch ook de bedrijfsruimte van waaruit ik mijn bedrijfsvoering verricht, bestaande uit het stallen/africhten en fokken van paarden.

De inkomsten die ik geniet, betrek ik uit deze bedrijfsvoering.

De toekomstige ontwikkelingen voor het gebied Hoornewijk zoals neergelegd in de plannen wijzen sterk af van de bestaande situatie. Te voorzien valt dat de huidige bestemming op genoemde locatie zal worden weg-

VERBLIJFPL		
1/RO	8/11	

Gaarne zou ik U willen verzoeken over te gaan tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan, of indien en voor zover U het stedenbouwkundig plan alsmede het bestemmingsplan wenst te handhaven, tot een compensatie regeling te willen overgaan.

Dit middels een schadelessstelling en/of het vinden van een ander pand alsmede een locatie waarop voortzetting van de huidige bedrijfsvoering zal kunnen plaatsvinden.

Mw. V. Philipsen^A
Rotterdamseweg 3
228g AC Rijswijk

Bijlage 2

**De brief van het college van
burgemeester en wethouders aan de
Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland**



Provinciale Planologische
Commissie Zuid-Holland
t.a.v. de heer drs. H.M. Zaalberg
secretaris van de Commissie
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Uw brief :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 94019906/OW
Bijlage(n) : één
Onderwerp : voorontwerp-bestemmingsplan
Hoornwijck

28 DEC. 1994

Verzonden d.d. 29 DEC. 1994

Geachte commissie,

Op 15 december 1994 vond in de vergadering van de PPC Zuid-Holland de behandeling plaats van het voorontwerp-bestemmingsplan Hoornwijck.

Over dit plan is door de dienst Ruimte en Groen een pre-advies uitgebracht, waarin werd voorgesteld de gemeente Rijswijk te berichten met het ontwerp in te stemmen.

De PPC heeft dit advies niet overgenomen. Besloten is om de afzonderlijke reacties van de rijksleden in het kader van het artikel 10 BRO-overleg te verwerken in het PPC-advies.

De discussie in de PPC-vergadering geeft ons aanleiding om een aantal punten onder de aandacht van uw commissie te brengen, omdat wij het gevoel hebben dat over een aantal zaken misverstanden kan zijn ontstaan.

1. In de discussie werd verwezen naar de brief van Gedeputeerde Staten van 5 oktober 1993.
Bij dat besluit is het streekplan op een klein onderdeel gewijzigd, te weten: de realisering van fase 1, inhoudende 50.000 m2 kantoor-vloeroppervlakte.

Tevens is besloten om onder bepaalde condities medewerking te verlenen aan fasen 2 en 3, inhoudende 100.000 m2 kantoorvloer-oppervlakte of 6 ha hoogwaardig bedrijfsterrein (fase 2) en 50.000 m2 b.v.o. kantoren en/of bedrijven (fase 3). De totale door Gedeputeerde Staten voorgestane programmering houdt in hetzij 200.000 m2 b.v.o. kantoren, hetzij 100.000 m2 b.v.o. kantoren en 6 ha hoogwaardige bedrijfsterrein.
De ontwikkeling van fase 2 en 3 is afhankelijk gesteld van de ontwikkeling van Ypenburg en de kwaliteit van het openbaar vervoer. Voorts dient de programmering te passen in het regionale beleid terzake.

De beide laatste fasen zullen worden beoordeeld in het kader van de komende integrale herziening van het streekplan Zuid-Holland West. In de PPC-vergadering werd de opvatting verkondigd, dat het instemmen met fase 1 automatisch impliceert, dat ook akkoord gegaan moet worden met fasen 2 en 3.

Met nadruk willen wij stellen dat dit niet het geval is. De ontwikkeling van Hoornwijck zal geheel conform het bovenvermelde besluit van Gedeputeerde Staten geschieden.

2. Binnen de regio zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de programmering en fasering van de bedrijfs- en kantorenlocaties van de Haagse regio. Deze bepalen dat op Hoornwijck 50.000 m² b.v.o. kantoren mag komen. Daarnaast zal 6 ha bedrijfsterrein worden ontwikkeld, waarvan 3 ha voor 1995. De restcapaciteit, te weten: 60.000 m² b.v.o. kantoren mag pas ontwikkeld worden na 2005. De totale plancapaciteit bedraagt 110.000 m² b.v.o. kantoren en 6 ha hoogwaardig bedrijfsterrein. De afwijking van het door Gedeputeerde Staten voorgestane programma is gelegen in het feit dat het Stadsgewest Haaglanden kiest voor 6 ha bedrijfsterrein in plaats van de mogelijke 100.000 m² b.v.o. kantoren. Het Gewest Haaglanden heeft geadviseerd deze afspraken nauwkeuriger in het bestemmingsplan op te nemen. Aan dat advies zullen wij gevolg geven. Daarnaast wijzen wij op een andere regionale afspraak om tweejaarlijks de afspraken te evalueren en zonodig bij te stellen als de marktverwachtingen daartoe aanleiding kunnen geven. Locaties kunnen daardoor qua ontwikkelingstermijn naar voren worden gehaald.
3. Uit de discussie in de PPC is ons gebleken dat u een harde financiële randvoorwaarde bij de gemeente veronderstelde voor wat betreft de ontwikkeling van Hoornwijck.

Wij merken hierbij op, dat het juist is, dat de gemeenteraad besloten heeft om met het te verwachten positief exploitatieresultaat van Hoornwijck het spoortunnelproject te financieren. Het is duidelijk dat het exploitatieresultaat afhankelijk is van de toegelaten ontwikkelingen welke planologisch geregeld moeten worden. Dit impliceert dat de exploitatie van Hoornwijck los gezien kan worden van de gemeentelijke financiering van het spoortunnelproject.

Indien door de planologisch toegestane ontwikkelingen het exploitatieresultaat niet toereikend zal zijn om aan de financiële verplichting van de spoortunnel te voldoen, zal de gemeente andere bronnen hiervoor moeten aanwenden.

Terzijde kan nog worden opgemerkt, dat het Industrieschap De Plaspoelpolder de locatie Hoornwijck reeds heeft gekocht. In de koopakte is een minimum-koopsom vastgesteld, welke geënt is op een minimale ontwikkeling van het plangebied. De koopsom zal worden bijgesteld als de ontwikkelingen dit toelaten. Op deze wijze berust het risico van de ontwikkeling van Hoornwijck bij het Industrieschap De Plaspoelpolder en het risico van de financiering van de spoortunnel bij de gemeente.

4. Er is ook een koppeling gelegd tussen de ontwikkeling van Hoornwijck en de recreatieve inrichting van de Vlietranden. De gemeenteraad heeft zeer recent besloten hiervoor een groenconvenant te sluiten met de provincie Zuid-Holland.

Afhankelijk van de ontwikkelingen is de bijdrage gesteld op maximaal f. 5.000.000,00. Dit betekent dat de bijdrage is gerelateerd aan de te realiseren b.v.o. kantoren en/of de te realiseren m2 bedrijfs-terrein. De mening, dat de bijdrage alleen op de kantorenontwikkeling is gebaseerd, is derhalve onjuist.

5. Een ander punt dat nadere toelichting behoeft, is de ontwikkeling van de stationslocatie in relatie tot Hoornwijck. Binnen de programmering van de regio is de ontwikkeling van beide locaties voorzien binnen dezelfde periode. Het gemeentelijke beleid is hierop afgestemd met dien verstande dat wanneer een bedrijf zich bij ons meldt, gekeken zal worden of het voor de stationslocatie danwel voor Hoornwijck in aanmerking komt. Binnen het B-profiel van beide locaties zitten toch wel enige nuanceverschillen qua bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het moge duidelijk zijn dat de gemeente op deze wijze twee locaties kan aanbieden.

Kandidaten met een bedrijf met een duidelijk B-profiel worden eerst verwezen naar de stationslocatie. Binnen deze locatie kunnen binnen de planperiode ca. 120.000 m2 b.v.o. aan kantoren worden gerealiseerd.

6. Ten aanzien van de ontwikkeling van het openbaar vervoer kan meegedeeld worden dat dit onder de verantwoordelijkheid van de vervoerregio wordt uitgevoerd. Over de zekerheidsstelling van de uitvoering verwijzen wij u naar bijgevoegde brief van de Vervoerregio Haaglanden.

Tevens wordt wellicht ten overvloede gewezen op artikel 5 van het VINEX-uitvoeringsconvenant voor het Stadsgewest Haaglanden. Daarin staat dat ten behoeve van de openbaar vervoer-infrastructuur f. 200.000.000,00 beschikbaar wordt gesteld voor ondermeer van de bouwlocatie Ypenburg/Nootdorp (tram, bus-infrastructuur). Een deel van de OV-infrastructuur loopt via Hoornwijck.

Wij vertrouwen erop dat vorenstaande reactie op de PPC-behandeling aanleiding zal zijn uw ingenomen standpunt in die zin bij te stellen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Rijswijk,

 , burgemeester.

 , secretaris.



Bijlage 3

**De brief van de vervoerregio Haaglanden
aan het college van burgemeester en wethouders**

Aan:
Burgemeester en Wethouders van Rijswijk
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

Kerkplein 3 (Berlagehuis)
postbus 66
2501 CS Den Haag
telefoon 070 - 302 14 00
telefax 070 - 361 79 01

Postbank 3893131
bank BNG: 28.50.25.499

ons kenmerk	01.VV.94.264	uw kenmerk	-	datum	14 december 1994
doorkiesnummer	302 14 10	uw brief van	-	bijlage(n)	-
onderwerp	Prioriteitstelling infrastructuur in MIT 1995 - 1999				

De prioriteitstelling van de openbaar vervoerprojecten en de daarbij behorende investeringsbijdragen zijn vastgelegd in het MIT 1995 - 1999. In dit MIT zijn vanaf 1998 reeds de investeringsbijdragen opgenomen voor ontsluiting van de VINEX-locaties.

Momenteel wordt door de vervoerregio het regionaal meerjarenprogramma infrastructuur voorbereid dat eerst voor de periode 1996 - 2000 zal uitkomen. Daarin zullen de railverbindingen naar de VINEX-bouwlocaties belangrijke prioriteit krijgen.

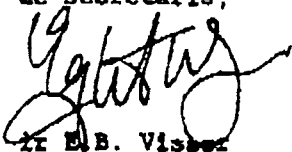
Voor uw gemeente - en voor de regio - is een hoogwaardige openbaar vervoer railinfrastructuur naar de bouwlocatie Ypenburg van belang. Deze lijn verbindt Den Haag met Ypenburg en voert via de Haagweg langs de te ontwikkelen kantoren- en bedrijfslocatie 'Hoornwijck'.

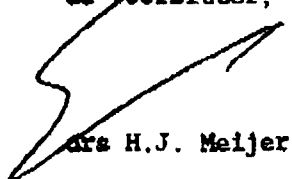
De realisering van deze tramverbinding is onlosmakelijk verbonden aan de besluitvorming omtrent de ontwikkeling van de VINEX-bouwlocatie Ypenburg. Daartoe zijn in het VINEX-uitvoeringsconvenant afspraken gemaakt met het rijk.

Vanuit de vervoerregio wordt nadrukkelijk gestreefd naar een vroegtijdige realisering van de railverbindingen naar de te ontwikkelen bouwlocaties. De start van de aanleg van de railverbinding naar Ypenburg is voorzien in 1998.

Wij gaan ervan uit u hiermee op voldoende wijze te hebben ingelicht.

De bestuurscommissie van de vervoerregio Haaglanden,
de secretaris, de voorzitter,


ir E.B. Visser


drs H.J. Meijer

BVH.304

Het Kerkplein is bereikbaar met tramlijn 3.

