



**Nota van Inspraak en Overleg
Voorontwerpbestemmingsplan
“Vrijenban”** d.d. 3 mei 2011

10 april 2012

1. Toelichting op de Nota van Inspraak en Overleg

Behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan "Vrijenban" van 3 mei 2011

Op 3 mei 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk het voorontwerpbestemmingsplan Vrijenban vrijgegeven. Het plan lag - overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening - voor zes weken ter inzage. Dit was van vrijdag 6 mei tot en met donderdag 16 juni 2011. Een papieren versie van het plan lag bij de publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein. Een pdf-versie van het plan stond op de gemeentelijke website, www.rijswijk.nl. De digitale, direct doorklikbare versie van het plan was te vinden op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 11 mei 2011 (dus in de periode van de terinzagelegging) organiseerde de gemeente een inloopbijeenkomst, waarbij iedereen vragen kon stellen over het plan. De bewoners en ondernemers in het plangebied waren hiervoor persoonlijk uitgenodigd, maar het stond iedereen vrij om te komen. Er was een vrij hoge opkomst.

Ook werd het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan een aantal overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er werd een kennisgeving gemaild naar 17 overlegpartners, met daarin de verwijzing naar de digitale vindplaatsen van het plan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 8 inspraakreacties ontvangen. En 6 van de 17 benaderde overlegpartners hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Van de benaderde overlegpartners die niet gereageerd hebben, wordt aangenomen dat zij kunnen instemmen met het plan. Met het oog op de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de namen en adresgegevens van de indieners van de inspraakreacties niet weergegeven. Separaat is een lijst beschikbaar met de namen en adresgegevens van de indieners van de inspraakreacties. Om dezelfde reden zijn de inspraakreacties niet als bijlage bij deze nota opgenomen.

In deze Nota van Inspraak en Overleg beantwoordt het college van burgemeester en wethouders formeel de inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn in paragraaf 2 en 3 samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is ook aangegeven of naar aanleiding van de reactie wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Tot slot maakt ook een aantal ambtelijke reacties enkele wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze staan beschreven in paragraaf 4.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de verwerking van de ambtelijke reacties wordt de fase van het voorontwerpbestemmingsplan afgesloten. De wijzigingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarmee de wettelijke bestemmingsplanprocedure start.

2. OVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1. Bro

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Hoogheemraadschap van Delfland Reactie bij brief d.d. 8 juni 2011, ontvangstdatum d.d. 9 juni 2011		
	Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het plan. Aan alle aspecten, die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.	Wij nemen kennis van de reactie en verwerken het positieve wateradvies in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.	TL: aanvullen paragraaf 4.6.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	N.V. Nederlandse Gasunie Reactie bij brief d.d. 6 juni 2011, Ontvangstdatum d.d. 8 juni 2011	N.B. Naar aanleiding van de door Gasunie ingediende vooroverlegreactie heeft op 20 december 2011 een overleg plaatsgevonden om de vooroverlegreactie nader te bespreken. De resultaten van dat overleg zijn in onderstaande beantwoording opgenomen.	
a.	Het via een projectbesluit geregelde verleggen van een bestaande gasleiding is in het bestemmingsplan overgenomen. De uiteindelijke aanleg kent echter een iets ander tracé. Verzoek dit te wijzigen in het bestemmingsplan.	Het is wenselijk om de juiste ligging van de leiding in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen, zowel vanuit het oogpunt van bescherming van de leiding alsook vanuit het oogpunt van de bescherming van de omgeving (externe veiligheid). Het tracé van de leiding zal dan ook worden aangepast aan het inmiddels iets gewijzigde tracé. Ook het gewijzigde tracégedeelte aan de westzijde van de Vliet zullen wij meenemen in dit bestemmingsplan.	VB: aanpassen leidingtracé
b.	Bij onderhavige gasleiding hoort een belemmeringenstrook van tweemaal 4 meter. Verzoek deze breedte aan te houden i.p.v. 5 meter.	De ontwerpdruk van de betreffende leiding is 40 bar. Op basis van artikel 5 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen geldt hier inderdaad een belemmeringenstrook van 4 m ter weerszijden van de leiding. Dit zal worden aangepast op de verbeelding en in paragraaf 4.4. van de toelichting.	VB: aanpassen breedte belemmeringenstrook naar 4 m TL: aanpassen par. 4.4.
c.	Ontwikkeling Vrijenbanselaan: onvoldoende rekening gehouden met aanwezige aardgasleiding: <ol style="list-style-type: none"> 1. bestemming "Water – 2" kan niet mogelijk gemaakt worden boven de transportleiding of belemmeringenstrook; deze dient obstakelvrij te zijn. Door afgraven en/of verbreden van watergangen ontstaat er onvoldoende dekking voor de gasleiding. 2. Bestemming "Verkeer – 3" kan niet zonder meer worden toegestaan boven en/of in de directe nabijheid van de gastransportleiding i.v.m. mogelijke zettingen en toegang tot de leiding voor beheer en onderhoud. 3. Bestemming "Bedrijf" maakt ongewenste ontwikkelingen 	Over de ontwikkeling van deze locatie wordt sinds 2008 overleg gevoerd met de Gasunie. De Gasunie wil echter met deze vooroverlegreactie met name duidelijk maken dat ontwikkelingen niet 'zonder meer' mogelijk zijn, omdat de draagkracht ter plaatse matig is. Dit is bij zowel de gemeente als de ontwikkelende partij bekend. Het volgende is afgesproken: <ol style="list-style-type: none"> 1. Het gaat hier om de intekening van de bestemming "Water - 2" zoals op onderstaande uitsnede van de verbeelding met rood is omcirkeld. In de tekening is ook de contour te zien van de oorspronkelijk, of huidige, watergang. In het voorontwerp was die watergang vergroot. Vanwege de hoge kosten voor het ontzien van de gasleiding, zal deze watergang echter onveranderd blijven. De verbeelding zal op dit 	VB: aanpassen bestemming "Water – 2" en "Verkeer – 3". RE: aanvullen artikel 17.4.1. onder e met de term 'waterberging'. TL: aanpassen par. 2.3.1.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

mogelijk boven de gasleiding: verharding, permanent opslaan van goederen en/of indrijven van voorwerpen. Niet toelaatbaar.

4. Binnen bestemming "Bedrijf" is functieaanduiding 'waterberging' opgenomen. Bouw slechts mogelijk na compensatie van verhard oppervlak. Vanwege waarborg veilig en bedrijfszeker gastransport, is deze ontwikkeling niet toelaatbaar.

onderdeel worden aangepast. Hiermee vervalt het bezwaar van de Gasunie.



2. Het gaat om het gedeelte van de verbeelding, hierboven blauw omcirkeld. Naar aanleiding van de opmerking van de Gasunie, en de consequenties van het handhaven van deze uitrit, is besloten deze te laten vervallen. Dat betekent dat de verbeelding op dit onderdeel moet worden aangepast. Hiermee vervalt het bezwaar van de Gasunie.
3. De belangen van de leiding worden beschermd via de opgenomen dubbelbestemming "Leiding – Gas" (artikel 17). Deze dubbelbestemming waarborgt dat voor iedere activiteit, anders dan ten behoeve van de leiding, schriftelijk advies in wordt gewonnen bij de beheerder van de leiding; de Gasunie dus. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren en beheren van de leiding. Het artikel zal iets worden aangevuld; zie onder

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>d.</p> <p>4. In artikel 17.4.1. van de regels wordt een verbod gegeven om boven de leidingenstrook waterlopen aan te brengen. Hieronder wordt ook 'waterberging' verstaan; voor de duidelijkheid zullen wij dat toevoegen. Het stedenbouwkundige ontwerp voor de ontwikkelingslocatie aan de Vrijenbanselaan zal op dit onderdeel worden aangepast in de zin dat de nieuwe waterpartij niet boven de leiding wordt gerealiseerd. De tekst in de toelichting (paragraaf 2.3.1.) wordt hierop aangepast.</p> <p>Met de Gasunie is verder afgesproken dat, buiten het bestemmingsplan om, over uitvoeringsaspecten (zoals ophogen en bouwen) met hen in overleg wordt gebleven om gezamenlijk te bekijken welke maatregelen getroffen kunnen worden om een veilige ligging van de leiding te garanderen.</p>	
d.	<p>Artikel 17 "Leiding – Gas" beschermt de gasleiding onvoldoende. Ook onderstaande werken zijn zonder omgevingsvergunning verboden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aanbrengen/rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen; 2. aanleggen van wegen of paden en aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; 3. permanent opslaan van goederen. <p>In artikel 17.4.2. "uitzondering" onder a. staat nu 'ondergeschikte betekenis'; erg onduidelijk. Verzocht wordt dit eruit te halen, zodat er geen twijfel kan bestaan.</p>	<p>De eerste twee aangegeven werken zullen worden opgenomen in het lijstje in artikel 17.4.1. van de dubbelbestemming "Leiding – Gas". De derde is geen 'werk' maar heeft betrekking op gebruik. Daartoe zal derhalve een specifieke gebruiksregel (en afwijking daarvan) worden opgenomen in de dubbelbestemming "Leiding – Gas".</p> <p>De bepaling 'van ondergeschikte betekenis' uit artikel 17.4.2. onder a. wordt verwijderd.</p>	<p>RE: aanvullen en aanpassen artikel "Leiding – Gas".</p>
e.	<p>Toelichting: verwezen wordt naar leiding W-514-01-KR-022. De KR-022 is de aanduiding van een specifiek gedeelte van de leiding W-514-01. Hierdoor is het onduidelijk dat de QRA is uitgevoerd voor deel KR-020 t/m KR-025. Verzocht wordt bij de verwijzing naar de leiding enkel gebruik te maken van W-514-01.</p>	<p>De aanduiding 'KR-022' wordt verwijderd.</p>	<p>TL: aanpassen paragraaf 4.4.</p>
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.	<p>Provincie Zuid-Holland Reactie bij brief d.d. 15 juni 2011, ontvangstdatum 17 juni 2011</p>		
a.	<p><u>Milieuzonering en bedrijvigheid:</u> In paragraaf 4.5. ontbreekt een toelichting op de ruimtelijke consequenties van de geurcontouren van DSM in relatie tot het plangebied.</p>	<p>De constatering is terecht. De tekst over DSM in paragraaf 4.5. moet worden aangevuld. Er staat nu dat 'DSM door zijn omvang een bepaalde milieubelasting voor de omgeving met zich meebrengt en dat de woningen aan het zuiden van de Delftweg hier het meeste mee te maken hebben'. Dit zal worden</p>	<p>TL: - aanvullen paragraaf 4.5. met tekst over geur/DSM - verwerken rapportage</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>aangevuld met de volgende tekst:</p> <p>“het gebied Vrijenban (inclusief de ontwikkelingslocatie aan de Vrijenbanselaan) ligt geheel binnen de 1 ge/m³-geurcontour van DSM Gist. Uit het geuronderzoek Rijswijk-Zuid (KuiperCompagnons/Witteveen + Bos, Geuronderzoek Rijswijk-Zuid, 14 december 2010) blijkt echter dat slechts geurhinder ontstaat binnen de 3 ge/m³-contour. Het komt er op neer dat uit onderzoek blijkt dat de feitelijke geurhinder veel beperkter is dan de huidige vastgelegde geurcontouren doen vermoeden. De waarde van 3 ge/m³ is in het onderzoek gemotiveerd op basis van de hedonische waarde, hinderonderzoeken en geurklachten. Vrijenban ligt niet binnen deze 3 ge/m³-contour. Nieuwe woningen mogen slechts worden gebouwd binnen de 1 ge/m³-geurcontour als dat goed gemotiveerd wordt.. Specifiek voor de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen aan de Broekmolenweg, is een uitgebreide motivering geschreven, opgenomen in de onderzoeksrapportage ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van DGMR. Deze rapportage wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting. Het komt er op neer dat uit onderzoek blijkt dat de feitelijke geurhinder veel beperkter is dan de huidige vastgelegde geurcontouren doen vermoeden.”</p>	<p>‘Bedrijven en milieuzonering’ voor Broekmolenweg 14.</p> <ul style="list-style-type: none"> - opnemen rapportage ‘Bedrijven en milieuzonering’ voor Broekmolenweg 14 als bijlage bij TL
b.	<p><u>Externe veiligheid:</u> In de omgeving van het plangebied liggen de risicobronnen DSM, TNO, Defensie, A13 en een aardgastransportleiding. Figuur 4.6 in de toelichting maakt alleen het invloedsgebied van DSM inzichtelijk. Voor de A13 moet een toetsingszone van 200 meter aangehouden worden en voor de buisleiding een toetsingszone van 140 meter. Aangegeven wordt dat de risicoberekeningen voor de A13 en buisleiding worden geactualiseerd. Beoordeling van de verantwoording van het GR kan dan ook pas plaatsvinden in de fase van het ontwerpbestemmingsplan. Het is wenselijk om een concept van de verantwoording zo vroeg mogelijk (vooruitlopend op het ontwerp-BP) ter advisering aan de provincie voor te leggen.</p>	<p>Het is juist dat de in de vooroverlegreactie genoemde risicobronnen in de omgeving van het plangebied liggen. Deze zijn ook genoemd in paragraaf 4.4. van de toelichting. Figuur 4.6. laat naast het invloedsgebied van DSM ook de 10⁻⁶-risicocontour zien evenals de 10⁻⁶-risicocontour van TNO-defensie, de Van Houwelingencontouren van TNO en de invloedsgebieden van de A13 en de buisleidingen. De in figuur 4.6. opgenomen uitsnede van de signaleringskaart externe veiligheid is echter wel verouderd en moet worden geactualiseerd. Inmiddels zijn namelijk nieuwe onderzoeken en nieuwe informatie beschikbaar gekomen waardoor diverse contouren en invloedsgebieden zijn gewijzigd. De Van Houwelingencontouren rondom TNO liggen bijvoorbeeld anders. De C-contour, die eerst nog in Vrijenban leek te liggen, is een stuk kleiner waardoor deze het plangebied niet meer raakt. De in het voorontwerp opgenomen ‘veiligheidszone – munitie’ kan daarom komen te vervallen.</p>	<p>TL:</p> <ul style="list-style-type: none"> - actualiseren figuur 4.6. - aanvullen paragraaf 4.5. met diverse nieuwe onderzoeken en de tekst zoals hiernaast opgenomen - aanvullen paragraaf 4.5.: verantwoording opstellen <p>RE + VB: laten vervallen veiligheidszone – munitie</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p><i>DSM</i> Voor DSM is inmiddels een QRA¹ beschikbaar gekomen. Deze QRA is opgesteld in het kader van de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid en wordt opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Het invloedsgebied bedraagt 1500 meter; dit valt over vrijwel heel Vrijenban. Uit de berekeningen blijkt dat de 10⁻⁶-risicocontour grotendeels op het bedrijfsterrein van DSM blijft. De 10⁻⁷-contour valt gedeeltelijk over Rijswijks grondgebied, maar niet over de wijk Vrijenban.</p> <p>In de QRA zijn binnen het invloedsgebied de bevolkingsgegevens geïnventariseerd. Daarbij zijn de ontwikkeling van woonwagencentrum Molenhof, De Ruijt II en het kantoorgebouw/autobedrijf aan de Vrijenbanselaan (allen gelegen in het bestemmingsplangebied) reeds meegenomen. Het groepsrisico is berekend voor de huidige en toekomstige situatie. In vergelijking met de huidige situatie neemt het groepsrisico in de toekomst toe, zij het beperkt. Deze toename komt alleen voor rekening van het plan Rijswijk-Zuid, waar een hele woonwijk zal verrijzen. Geconcludeerd kan worden dat alle ontwikkelingen die buiten de 10⁻⁷-contour zijn gelegen, vrijwel geen invloed hebben op het GR. Dat geldt ook voor het nieuwe wijzigingsgebied 'Broekmolenweg'. Specifiek voor deze locatie is een afzonderlijk externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd (door DGMR) waaruit ook blijkt dat het GR als gevolg van dat plan niet verandert. Deze rapportage wordt ook opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Er is voor de ontwikkelingslocatie in het plangebied een beperkte verantwoording van het GR noodzakelijk. De beperkte verantwoording is (conform het Bevi) ook nodig voor het <i>conserverende</i> gedeelte van het bestemmingsplangebied, omdat het geheel binnen het invloedsgebied van DSM ligt. In de (beperkte) verantwoording moet de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid, het aantal mensen en de grootte van het GR aan de orde komen. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.</p> <p><i>Aardgastransportleiding</i> Het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen onderzoek</p>	
--	--	---	--

¹ SAVE, *Groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM Gist B.V.*, projectnummer 110178-202763, revisie 03, 4 april 2011

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>is specifiek uitgevoerd voor de ontwikkeling aan de Vrijenbanselaan en dateert van 2008. Dit onderzoek is inmiddels geactualiseerd (DHV, juli 2011). Uit het geactualiseerde onderzoek (dat wordt opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat de PR 10⁶-contour bij de leiding 0 meter bedraagt. Het plan aan de Vrijenbanselaan leidt wel tot een toename van het GR: van 0,01 tot 0,08 maal de oriëntatiewaarde. Het GR overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Dit betekent dat voor deze ontwikkelingslocatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR.</p> <p>Ten behoeve van de verlegging van een klein stuk van de betreffende leiding over de Delftse Vliet is in oktober 2010 een nieuwe QRA² opgesteld. Hieruit blijkt dat het GR van het nieuwe tracé voldoet aan de oriëntatiewaarde.</p> <p>Het wijzigingsgebied 'Broekmolenweg' ligt niet binnen het invloedsgebied van de leiding, dus daar is geen onderzoek en/of verantwoording nodig. Wel is het (conform het Bevb) nodig om voor het <i>conserverende</i> gedeelte van het bestemmingsplangebied dat binnen het invloedsgebied van de leiding ligt, een verantwoording te schrijven.</p> <p>In de beperkte verantwoording moet de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid, het aantal mensen en de grootte van het GR aan de orde komen. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.</p> <p>A13 De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen QRA is specifiek uitgevoerd voor de ontwikkeling aan de Vrijenbanselaan en dateert van 2008 (Circulaire vervoer gevaarlijke stoffen). Dit onderzoek is inmiddels geactualiseerd (DHV, juli 2011). Uit het geactualiseerde onderzoek (dat wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting) blijkt dat de A13 een veiligheidszone heeft van 17 meter. Hierbinnen vinden geen ontwikkelingen plaats. Bij de A13 hoort ook een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter uit de rechterrاند van de rechter rijstrook. Ook binnen deze zone vinden geen</p>	
--	--	--	--

² KEMA, *Kwantitatieve Risicotoetsing W-514-01-KR-019 t/m W-514-01-KR-023*, Rapportnummer 6691027-GCS 10-R.51439, Groningen, 21 oktober 2010

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>ontwikkelingen plaats. Uit de berekeningen blijkt dat er een toename is van het GR door de ontwikkeling aan de Vrijenbanselaan. Er is echter geen overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR. Aangezien er sprake is van een toename van het GR is een verantwoording nodig.</p> <p>Het wijzigingsgebied 'Broekmolenweg' ligt niet binnen de veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied van de A13, dus daar is geen onderzoek en/of verantwoording nodig.</p> <p>Voor de A13 is het dus nodig om de toename van het GR als gevolg van de ontwikkelingslocatie 'Vrijenbanselaan' te verantwoorden. Vanuit de cRNVGS is het niet nodig om het conserverende gedeelte van het bestemmingsplangebied dat binnen de veiligheidszone van de A13 ligt, te verantwoorden.</p> <p>De verantwoording zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.</p>	
c.	<p><u>Detailhandel:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Artikel 1.28 is niet in overeenstemming met artikel 9 lid 3b van de PVR. Het woord "zoals" moet worden geschrapt zodat sprake is van een limitatieve lijst. Ook moet "woninginrichtingen" worden vervangen door hetgeen is opgenomen in artikel 9, lid 3^e van de PVR met een ondergrens van 1.000 m². In artikel 3.1f moet worden toegevoegd "uitsluitend ter plaatse van" met een locatieaanduiding op de verbeelding en een regeling nevenassortiment zoals opgenomen in artikel 9 lid 4 PVR. Bij een afwijkingsprocedure zoals genoemd in artikel 3.5 dient een REO-advies toegevoegd te worden en een DPO-eis conform artikel 9 lid 6 PVR. De behoefte aan deze uitbreiding moet overigens eerst nog in de toelichting worden aangetoond. Als daar niet aan kan worden voldaan, wordt verzocht de afwijkingsprocedure te laten vervallen en te volstaan met een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid conform artikel 9 lid 2g PVR. 	<p>1. + 3.</p> <p>Lid 1.28 betreft de begripsbepaling van 'detailhandel in volumineuze goederen'. Dit begrip was nodig ter definiëring van de functieaanduiding 'detailhandel volumineus', die in het voorontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de bedrijvenstrook aan de Patrijsweg was opgenomen. Hier was maximaal 1.500 m² b.v.o. toegestaan (en 5.000 m² b.v.o. via een afwijking in lid 3.5.). Bij nader inzien is het niet de bedoeling om hier een dergelijke uitbreiding van het bestaande detailhandelsaanbod te faciliteren. Deze regeling (zowel de regeling bij recht als via een afwijking) wordt dan ook geschrapt. Hier tegenover staat dat het mogelijk moet zijn om in deze bedrijvenstrook kleinschalige, aan de bedrijvigheid ondergeschikte voorzieningen te vestigen. Het gaat bijvoorbeeld om een lunchroom of om detailhandel in levensmiddelen. Hiervoor zal in het ontwerpbestemmingsplan een regeling worden opgenomen die is afgestemd op de provinciale verordening. Verder moet aan de bestaande detailhandelsvestigingen de mogelijkheid worden geboden om maximaal 10% uit te breiden (conform de provinciale verordening). De regeling luidt als volgt:</p>	<p>RE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwijderen begrip 1.28 - Verwijderen lid 3.1. sub e en daarmee samenhangend lid 3.4. sub a. - Aanpassen lid 3.4. - Aanpassen lid 3.5. - Opnemen Staat van horeca-activiteiten als bijlage bij de regels - Opnemen nevenassortiments-regeling in "Bedrijf" t.b.v. de functie 'detailhandel'. <p>VB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwijderen aanduiding 'detailhandel volumineus'. - Definiëren begrip 'perifere detailhandel'

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>3.4. Specifieke gebruiksregels</p> <p>a. de bruto vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 8.500 m² voor wat betreft de functie als bedoeld in lid 3.1. sub h (nieuwe kantoren);</p> <p>b. nieuwe detailhandel of uitbreiding van de bestaande detailhandel is niet toegestaan;</p> <p>c. horeca is niet toegestaan;</p> <p>d. de oppervlakte van perifere detailhandelsvestigingen mag voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment; - Het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag neemt dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak; - Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur, én - Advies is verkregen van het Regionaal Economisch Overleg (REO). <p>3.5. Afwijken van de gebruiksregels</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:</p> <p>a. lid 3.4. sub b voor de vestiging van één nieuwe detailhandelsvestiging (waarbij, indien er sprake is van perifere detailhandel, het bepaalde in lid 3.4 sub d van overeenkomstige toepassing is), mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²; - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast; <p>b. lid 3.4. sub b, voor een uitbreiding van bestaande detailhandel tot maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak per vestiging; waarbij – indien er sprake is van perifere detailhandel – het bepaalde in lid 3.4. sub d van overeenkomstige toepassing is;</p> <p>c. lid 3.4. sub c, voor de vestiging van één horecavestiging uit categorie 1a uit de Staat van horeca-activiteiten, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 	<p>TL:</p> <ul style="list-style-type: none"> - afstemmen paragraaf 5.2. op bovenstaande wijzigingen.
--	--	--	--

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>200 m²; - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.</p> <p>2. Artikel 3.1.f regelt dat uitsluitend de <i>bestaande</i> detailhandel is toegestaan. Het is lastig, zo niet onmogelijk, om een functieaanduiding op te nemen exact ter plaatse van de bestaande detailhandelslocaties, omdat hier sprake is van bedrijfsverzamelgebouwen met verschillende bedrijfs- en/of detailhandelsvestigingen verdeeld over meerdere verdiepingen. Onder 'bestaand gebruik' wordt in de begripsbepalingen gesteld: "gebruik op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan". Naar onze mening is hiermee voldoende verzekerd dat er geen nieuwe detailhandel bijkomt. Wel wordt een beperkte uitbreiding gefaciliteerd alsmede de nieuwvestiging van één detailhandelsvestiging tot maximaal 200 m² b.v.o. De gewenste nevenassortimentsregeling, die bedoeld is voor nieuwe detailhandelsvoorzieningen, zal op uw verzoek worden opgenomen in de specifieke gebruiksregels in de bestemming "Bedrijf".</p>	
d.	<p><u>Kantorenontwikkeling:</u> De ontwikkeling van 8.500 m² zelfstandig kantoor langs de A13 is in strijd met artikel 7 PVR. Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de invloedssfeer van bestaande haltes (kaart 5 PVR) van het Zuidvleugelnet en buiten in een geldend bestemmingsplan opgenomen kantoorbestemmingen, mogen geen nieuwe kantoren mogelijk maken. Een uitzondering zoals bedoeld in artikel 7 lid 2 PVR is hier niet van toepassing. Op de PSV heeft de locatie de aanduiding "Stedelijk groen" en is zodoende niet aangemerkt als locatie voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Daarnaast is de ontwikkeling gelegen binnen een waterkering.</p>	<p>Over de ontwikkeling van het betreffende kantoor en autobedrijf aan de Vrijenbanselaan wordt al jaren geleden in regionaal en provinciaal EZ-verband gesproken. De gemeente Rijswijk was van mening dat hierover overeenstemming was bereikt en dat de ontwikkeling niet meer ter discussie zou staan.</p> <p>De aanduiding "Stedelijk groen" op deze locatie in de PSV is onjuist. De gemeente Rijswijk heeft al bij de eerste versie van de PSV en de PVR op dit punt een inspraakreactie ingediend waarin werd aangegeven dat deze locatie aangemerkt dient te worden als bedrijventerrein. Als reactie daarop heeft de provincie aangegeven dat Vrijenban wel correct als bedrijventerrein is opgenomen op de functiekaart. Gebaseerd op deze positieve beantwoording is de gemeente Rijswijk bij de verdere planontwikkeling uitgegaan van een positieve houding van de provincie om de locatie als bedrijven-/kantorenlocatie te benoemen. Volgens afspraken in regionaal verband heeft de gemeente Rijswijk de betreffende locatie aangemeld als kantorenlocatie bij het Stadsgewest Haaglanden. De locatie</p>	<p>Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>staat al jaren genoemd op de regionale planningslijsten van kantorenontwikkeling. Helaas was de locatie in de Actualisering 2011 van de PSV en PVR nog altijd niet correct aangeduid. Hiertoe hebben wij ons genoodzaakt gezien een zienswijze in te dienen.</p> <p>Buiten het feit dat er over de ontwikkeling van het kantoor al geruime tijd overleg plaatsvindt met de provincie en het Stadsgewest Haaglanden, kan worden aangedragen dat de locatie in stedenbouwkundig opzicht een 'restlocatie' is waarvan in twijfel kan worden getrokken hoe waardevol deze nog is in termen van 'groen' en 'openheid'. Gezien de ligging van de locatie tussen grootschalige infrastructuur, de bouw van Ypenburg aan de overzijde van de A13 en de grote mate van stedelijkheid in het gebied, achten wij het verantwoord om de locatie in te vullen met bebouwing. Er is sprake van een mooie (zicht)locatie langs de A13, waar bijvoorbeeld de bouw van woningen vanwege milieuaspecten niet mogelijk is. De realisatie van een kantoor en een autobedrijf met showroom is goed inpasbaar en een logische invulling.</p> <p>Het is correct dat de locatie is gelegen binnen (de zone bij) een waterkering. De dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" zoals opgenomen in het bestemmingsplan, beschermt de belangen van de waterkering afdoende. Ter plaatse van deze bestemming mogen namelijk pas bouw- of grondwerkzaamheden plaatsvinden als uit een afweging is gebleken dat de belangen van de waterkering zulks gedogen. Daarbij is advies van de waterbeheerder noodzakelijk.</p>	
e.	<p><u>Uitbreiding bedrijventerrein:</u> Op de onder d. genoemde locatie wordt ook een autobedrijf mogelijk gemaakt. Ook deze functie is gezien de aanduiding "Stedelijk groen" niet mogelijk. Overigens, bij een uitbreiding van 1 ha aaneengesloten percelen bedrijventerrein moet op grond van artikel 8 PVR een uitgebreide verantwoording worden opgenomen waarbij artikel 8 lid 1 PVR in acht wordt genomen.</p>	Zie de beantwoording van reactie 3d.	
f.	<p><u>Water:</u> Uit de toelichting blijkt niet of overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder. Aangegeven moet worden hoe het advies is verwerkt in de regels en op de verbeelding. Als wordt afgeweken van het wateradvies, moet daarvoor een motivering opgenomen worden.</p>	In paragraaf 4.6. van het voorontwerpbestemmingsplan, de waterparagraaf, is onder het kopje 'overleg' aangegeven dat tijdens de voorbereidingen voor de herziening van het bestemmingsplan voorbereidend overleg heeft plaatsgevonden met Delfland. De gemeente heeft de suggestie van Delfland opgepakt.	TL: aanvullen paragraaf 4.6. met positief wateradvies.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		De waterparagraaf is dus in samenspraak met Delfland opgesteld. Dit is bekrachtigd door de inmiddels ontvangen vooroverlegreactie van Delfland, waarin zij aangeeft dat aan alle aspecten, die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, invulling is gegeven (zie vooroverlegreactie #1). Dit positieve wateradvies zal worden vermeld in paragraaf 4.6. van het ontwerpbestemmingsplan.	
#	Reactie	Beantwoording	
4.	Veiligheidsregio Haaglanden Reactie bij brief d.d. 15 juni 2011, ontvangstdatum 20 juni 2011		
a.	De volgende bronnen (met invloedsgebied over dit plangebied) zijn van belang: <ol style="list-style-type: none"> 1. transportroute gevaarlijke stoffen A13. De studie van Tebodin uit 2008 is verouderd, nu geldt de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" waaruit blijkt dat de PR-contour van de A13 hier 17 m bedraagt. De ontwikkelingslocatie aan de Vrijenbanselaan ligt binnen het invloedsgebied van de A13. Meest waarschijnlijke scenario is een lekkage van een tankwagen (BLEVE). 2. Buisleiding: de leiding W-514-01-KR-020 t/m 025 met een dikte van 12,5 inch en 40 bar ligt langs de noordgrens van het plangebied en wordt nabij de Vliet iets verlegd. De 10^{-6}-contour loopt op de leiding zelf. Er zit minimaal 15 meter tussen de leiding en de geplande bebouwing. Het GR neemt toe van 1% tot 8% van de oriënterende waarde, aldus Gasunie. Meest waarschijnlijke scenario is beschadiging van de buisleiding door grondwerkzaamheden. 3. Inrichtingen: DSM Gist ligt op circa 60 meter van de zuidwesthoek van het plangebied en 500 meter van De Ruijt II. Volgens de QRA voor Rijswijk-Zuid (4 april 2011) ligt de 10^{-6}-contour deels buiten de terreingrens, maar buiten het plangebied Vrijenban. Het invloedsgebied is 1500 meter; over vrijwel heel Vrijenban dus (behalve de ontwikkelingslocatie aan de Vrijenbanselaan). De ontwikkelingen in Vrijenban zijn meegenomen in de QRA en hebben vrijwel geen invloed op het GR. Meest waarschijnlijke scenario is lekkage van H₂S. 4. Ten noordwesten van het plangebied ligt TNO. Hiervoor 	<ol style="list-style-type: none"> 1. A13: het klopt dat de studie van Tebodin uit 2008 is verouderd; dit onderzoek is inmiddels geactualiseerd. Dit onderzoek is inmiddels geactualiseerd (DHV, juli 2011). Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat de A13 een veiligheidszone heeft van 17 meter. Hierbinnen vinden geen ontwikkelingen plaats. Bij de A13 hoort ook een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter uit de rechterrاند van de rechter rijstrook. Ook binnen deze zone vinden geen ontwikkelingen plaats. Uit de berekeningen blijkt dat er een toename is van het GR door de ontwikkeling aan de Vrijenbanselaan. Er is echter geen overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR. Aangezien er sprake is van een toename van het GR is een verantwoording nodig. Deze zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. 2. Het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen onderzoek is specifiek uitgevoerd voor de ontwikkeling aan de Vrijenbanselaan en dateert van 2008. Dit onderzoek is inmiddels geactualiseerd (DHV, juli 2011). Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat de PR 10^{-6}-contour bij de leiding 0 meter bedraagt. De nieuwbouwplannen leiden wel tot een toename van het GR: van 0,01 tot 0,08 maal de oriëntatiewaarde. Het GR overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Dit betekent dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Hierin moet de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid, het aantal mensen en de grootte van het GR aan de orde komen. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. 	<p>TL:</p> <ul style="list-style-type: none"> - actualiseren figuur 4.6. - aanvullen paragraaf 4.5. met diverse nieuwe onderzoeken en de tekst zoals hiernaast opgenomen - aanvullen paragraaf 4.5.: verantwoording opstellen <p>RE + VB: laten vervallen 'veiligheidszone – munitie'</p>

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<p>is een contour "veiligheidszone – munitie" opgenomen. Hierbinnen is geen ontwikkeling voorzien.</p>	<p>3. Voor DSM is inderdaad deze QRA³ beschikbaar gekomen. De QRA is opgesteld in het kader van de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid. Het invloedsgebied bedraagt 1500 meter; dit valt over vrijwel heel Vrijenban. Uit de berekeningen blijkt dat de 10⁻⁶-risicocontour grotendeels op het bedrijfsterrein van DSM blijft. De 10⁻⁷ contour valt gedeeltelijk over Rijswijks grondgebied, maar niet over de wijk Vrijenban. Binnen het invloedsgebied zijn de bevolkingsgegevens geïnventariseerd. Daarbij zijn de ontwikkeling van woonwagencentrum Molenhof, De Ruijt II en het kantoorgebouw/autobedrijf aan de Vrijenbanselaan (allen gelegen in het bestemmingsplangebied) reeds meegenomen. Het groepsrisico is berekend voor de huidige en toekomstige situatie. In vergelijking met de huidige situatie neemt het groepsrisico in de toekomst toe, zij het beperkt. Deze toename komt alleen voor rekening van het plan Rijswijk-Zuid, waar een hele woonwijk zal verrijzen. Geconcludeerd kan worden dat alle ontwikkelingen die buiten de 10⁻⁷-contour zijn gelegen, vrijwel geen invloed hebben op het GR. Dat geldt ook voor het nieuwe wijzigingsgebied 'Broekmolenweg'. Specifiek voor deze locatie is een afzonderlijk externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd (door DGMR) waaruit ook blijkt dat het GR als gevolg van dat plan niet verandert. Deze rapportage wordt opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Er is voor de ontwikkelingen in het plangebied een beperkte verantwoording van het GR noodzakelijk. De beperkte verantwoording is (conform het Bevi) ook nodig voor het <i>conserverende</i> gedeelte van het bestemmingsplangebied, omdat het geheel binnen het invloedsgebied van DSM ligt. Hierin moet de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid, het aantal mensen en de grootte van het GR aan de orde komen. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.</p>	
		<p>4. Inmiddels is gebleken dat de Van</p>	

³ SAVE, *Groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM Gist B.V.*, projectnummer 110178-202763, revisie 03, 4 april 2011

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		Houwelingencontouren rondom TNO anders liggen. De C-contour, die eerst nog in Vrijenban leek te liggen, is een stuk kleiner waardoor deze het plangebied niet meer raakt. De in het voorontwerp opgenomen ; 'veiligheidszone – munitie' kan daarom komen te vervallen.	
b.	<p><u>Geadviseerde maatregelen:</u> In het plan zijn al diverse maatregelen opgenomen waardoor externe veiligheidsrisico's zijn verkleind. Kans- en effectreducerende maatregelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In geplande objecten (De Ruijt II, Vrijenbanselaan) een technische voorziening plaatsen zodat ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld. 2. Bij nieuwbouw Vrijenbanselaan zijn veilige vluchtmogelijkheden belangrijk: vluchtweg van de risicobronnen af. 3. Risicocommunicatie is belangrijk; wenselijke manier van reageren en alarmeren behandelen. Momenteel wordt een regionale risicocommunicatiecampagne ontwikkeld, mogelijk kan hier voor Vrijenban op worden ingespeeld. 4. Binnen het plangebied hebben de landelijke alarmsirenes mogelijk geen volledige dekking rond de nieuwbouw aan de Vrijenbanselaan. Geadviseerd wordt, om na te gaan of de sirenes daar daadwerkelijk niet te horen zijn. Als dat zo is, moeten de gebruikers op een andere manier worden gealarmeerd. <p>Maatregelen t.b.v. de hulpverlening:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is voldoende. De bereikbaarheid van Molenhof is beperkt. Er moet voor Molenhof in contact worden gebleven met het team Preparatie van de afdeling Risicobeheersing van de brandweer Delft-Rijswijk. 6. De huidige bluswatervoorzieningen, die voldoende zijn, moeten behouden blijven. 	<p>1. + 2. In de regels zal in de nadere eisen-leden de volgende regeling worden opgenomen:</p> <p>x.3 Nadere eisen</p> <p>x.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken; b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte; c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen; d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen. <p>x.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.</p> <p>3. Aan risicocommunicatie wordt in Rijswijk aandacht besteed. De stafafdeling Communicatie van de gemeente Rijswijk is aangehaakt bij de regionale pool risico- en crisiscommunicatie Haaglanden. In dit verband wordt gewerkt aan een risicocommunicatiecampagne 'wat doe je'. De mogelijkheden voor het plangebied worden momenteel</p>	<p>RE: nadere eisen-lid aanvullen in de artikelen 3 ("Bedrijf") t/m 15 ("Wonen – 4").</p> <p>TL: opstellen verantwoording GR mede op basis van informatie over risicocommunicatie en dekking van het sirenegeluid</p>

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>verkend.</p> <p>4. In overleg met de VRH hebben medewerkers van de gemeente Rijswijk op 1 november 2011 om 12.00 uur op de betreffende locatie gemeten, en ze hebben geconstateerd dat de sirenes zeer goed zijn te horen. Tussen het achtergrondlawaai en het sirenegeluid zat een verschil van circa 10 dB en het geluid komt ook nog eens van verschillende kanten. Dit geeft geen aanleiding om maatregelen te treffen.</p> <p>5. De locatie Molenhof maakt geen deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan "Vrijenban". In het kader van het (afzonderlijke) bestemmingsplan "Molenhof" heeft over dit aspect reeds overleg plaatsgevonden met de VRH. Er wordt momenteel gewerkt aan de verbetering van de bereikbaarheid van Molenhof. Afgesproken is toen dat bij de uitwerking van het plan Molenhof in contact wordt gebleven met de brandweer.</p> <p>6. De huidige bluswatervoorzieningen zullen door het bestemmingsplan "Vrijenban" niet wijzigen. De bestaande watergangen blijven gehandhaafd en zijn als zodanig bestemd.</p>	
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
5.	TenneT Holding B.V. Reactie bij brief d.d. 12 mei 2011, Ontvangstdatum d.d. 13 mei 2011		
	In het plangebied bevinden zich gedeelten van de in 150 kV- en telecommunicatieverbindingen Delft - Voorburg. Omdat deze al enige tijd buiten bedrijf zijn, hoeft hiermee geen rekening te worden gehouden. Wanneer gedeelten van de verlaten kabelverbindingen moeten worden verwijderd, moet een verzoek worden gericht aan TenneT. Zonder overleg verwijderen is niet toegestaan: dit is levensgevaarlijk en ook is registratie nodig ingevolge de wet WION.	<p>De door u genoemde verlaten kabelverbindingen hadden in het voorontwerpbestemmingsplan geen beschermende regeling en dit zal ook in het ontwerpbestemmingsplan zo blijven.</p> <p>De verwijdering van de kabels geschiedt buiten het bestemmingsplan om. Uiteraard treden wij met u in overleg op het moment dat de kabels moeten worden verwijderd en/of er anderszins grondwerk plaatsvindt.</p>	Geen aanpassingen benodigd.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
6.	KPN Telecom B.V. Reactie bij email d.d. 24 mei 2011		
	Bij de locatie voor het autobedrijf en het kantoor langs de A13 is een opstelpunt van KPN aanwezig met het bijbehorende tracé voor kabels (<i>bijlage bij reactie</i>). Blijft dit opstelpunt bestaan? Zo ja, dan ook graag het kabeltracé behouden.	Het huidige opstelpunt, de trafo aan de noordwestzijde van de ontwikkelingslocatie aan de Vrijenbanselaan, blijft behouden. De leiding die vanuit deze trafo naar de reclamemast (langs de A13) loopt, wordt net overlapt door het toekomstige gebouw. De	Geen aanpassingen benodigd.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		leiding zal dan ook op dat relatief kleine stukje verlegd moeten worden. Voordat dit gebeurt, zal uiteraard met KPN in overleg worden getreden. Dit gebeurt buiten het bestemmingsplan om, omdat het gaat om uitvoeringsaspecten.	
--	--	---	--

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

3. INSPRAAKREACTIES

#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
7.	Inspreker 1		
	Op het terrein Broekmolenweg 9 zit momenteel bouwmaterialen- en keukenbedrijf Verhaar. Bij vertrek van dit bedrijf kan het terrein bestemd worden voor woningbouw. Een woonfunctie past veel beter bij de omliggende woningbouw.	<p>Het gebied rondom de Vliet is al vanaf de Middeleeuwen aan beide zijden in gebruik voor diverse functies, zoals wonen en bedrijvigheid. Vanuit die optiek is het een logisch gegeven dat zich aan onder meer de Delftweg en de Broekmolenweg een verscheidenheid aan functies bevindt en dat naast wonen ook de functie werken plaatsvindt. Er is sprake van een historisch gegroeide situatie.</p> <p>Volgens de huidige maatstaven is het echter niet altijd wenselijk dat wonen naast werken is gesitueerd, omdat er sprake kan zijn van overlast (die overigens twee kanten op kan werken). De gemeente staat er dan ook niet onwelwillend tegenover om de betreffende locatie, Broekmolenweg 9, in de toekomst een woonfunctie toe te kennen. Echter, er zijn ons nog geen concrete plannen ter ore gekomen. Een bestemming kan alleen gewijzigd worden als er concrete plannen zijn, die op uitvoerbaarheid getoetst en onderzocht zijn (bijvoorbeeld geluid, flora en fauna, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid e.d.). Dat is niet het geval. Bovendien zijn de gronden niet in gemeentelijk eigendom en is het dus ook juridisch gezien niet mogelijk om nu de bestemming te wijzigen. Het is dan ook niet aan de orde om deze locatie in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming toe te kennen.</p> <p>Mocht er in de toekomst een plan worden ontwikkeld voor herontwikkeling van deze locatie, en de gemeente vindt dat een gewenste ontwikkeling, dan kan zo'n ontwikkeling desgewenst via een afzonderlijke planologische procedure mogelijk worden gemaakt.</p>	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
8.	Inspreker 2	NB reactie gericht aan de raad en aan het college. Reactie aan de raad is op basis van doorzendplicht door college in behandeling genomen.	
a.	De hoofdmaatvoeringen in de bestemmingsvlakken ontbreken. Het digitaal meten is voor de gemiddelde gebruiker niet mogelijk zonder geavanceerd tekenprogramma.	Het is niet gebruikelijk om maten in de bestemmingsvlakken op te nemen. Buiten het feit dat de wettelijk voorgeschreven tekensystematiek dat ook niet mogelijk maakt, zou de verbeelding erg onoverzichtelijk worden.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>De maten zijn op de papieren versie van de verbeelding het makkelijkste op te meten met een schaalstok. Omdat de verbeelding een schaal kent van 1 : 1000 (en de inzetten een schaal van 1 : 500) is dit vrij eenvoudig te doen.</p> <p>Op de digitale versie van het plan (via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn alle maten en afstanden op te meten via de knop 'afstand meten'. Verder zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes aangegeven.</p>	
b.	De ingetekende vakken zonder tekst of renvooverwijzing levert onduidelijke informatie. De lezer van het plan kan er zelf een betekenis aangeven, die hier niet bedoeld wordt.	<p>U bedoelt waarschijnlijk de digitale versie van het plan dat te zien is via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij zijn het met u eens dat het weglaten van de tekst of renvooverwijzingen op deze site de leesbaarheid van het plan niet ten goede komt, maar helaas is dit iets waar wij geen invloed op hebben. Hoe het plan zichtbaar is, is wettelijk voorgeschreven.</p> <p>U kunt de diverse teksten (bestemmingen, aanduidingen) oproepen door met de muis op een bepaald punt te klikken. Rechts in uw scherm verschijnt dan de bijbehorende tekst.</p> <p>Overigens zijn op de papieren versie van het plan én op de pdf-versie van het plan op de gemeentelijke website de teksten en renvooverwijzingen wel opgenomen.</p>	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
c.	Onnodige informatie uit het verleden moet worden gewist.	<p>U bedoelt waarschijnlijk de ondergrond, bestaande uit kadastrale en GBKN-lijnen, die op de papieren en pdf-versie van het plan onder de bestemmingen zichtbaar is. Mogelijk bedoelt u specifiek de voormalige situatie op de locatie van het nieuwe Mondriaancollege, die onder de nieuwe bestemmingen nog zichtbaar was. Hoewel wij begrijpen dat sommige lijnen voor verwarring kunnen zorgen, hechten wij er waarde aan u erop te wijzen dat de ondergrond geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze is ook niet juridisch bindend. De ondergrond fungeert feitelijk slechts ter oriëntatie bij de bestemmingen. De ondergrond wordt bij elke versie van het bestemmingsplan in geactualiseerde vorm onder de bestemmingen geschoven en deze ondergrond wordt, afzonderlijk van het bestemmingsplan, op gezette tijden bijgewerkt. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan zullen wij de ondergrond onder de bestemmingen actualiseren maar we kunnen niet garanderen dat alle verouderde situaties daar dan uit zijn.</p>	VB: ondergrond actualiseren

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

d.	<p>Bestemming "M-ON":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Binnen de bestemming kunnen de open vakken in de huidige bebouwing als gebouw ingevuld worden. Dit wordt bestreden. 2. Bij deze 200 m² kunnen ze nog 70 m² bijbouwen, dit moet geen optie zijn. 3. De luifel staat niet aangegeven. 4. De gebouwde entreevoorziening is niet getekend. 5. Non-informatie over mogelijke bouwsels uit het verleden staan getekend. Verwarrend. Als dit nieuwe plannen betreffen, weten de bewoners daar niets van. 6. De maximale goothoogtes staan niet ingevuld (bij de woningen wel). Gebouwhoogte van de school = nokhoogte? Deze hoogte mag niet een vrij te interpreteren maat blijven. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. U doelt op de binnentuinen / loggia's aan de noordzijde van het nieuwe Mondriaancollege. Deze zijn meeontworpen in het gebouw en het is dan ook niet waarschijnlijk dat deze worden volgebouwd. Het bouwvlak in het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat deze loggia's geen bouwvlak meer hebben. 2. Bij het Mondriaancollege is inderdaad een mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van 70 m² aan aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen. De hoogte van dit soort bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn. Het is wenselijk om deze regeling overeind te houden, omdat er mogelijkheden moeten zijn voor het bouwen van een fietsenstalling, opbergruimte, ingangsportaal en dergelijke. Wij hechten er waarde aan om deze mogelijkheid te behouden. 3. Aan de noordgevel van het gebouw is inderdaad een luifel (overkapping) aanwezig. Deze past in principe binnen de algemene regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; die tot 70m² zijn toegestaan buiten het bouwvlak. Echter, de betreffende luifel is hoger dan de toegestane 3 meter, hij is namelijk 4 meter. We zullen hiervoor in het bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding 'overkapping' opnemen. 4. De gebouwde entreevoorziening maakt onderdeel uit van het gebouw binnen het bouwvlak en hoeft daarmee niet afzonderlijk te worden aangegeven. 5. Zie het antwoord op inspraakreactie 8c. 6. Voor het Mondriaancollege is de maximale bouwhoogte niet op de verbeelding aangegeven, maar in de regels (artikel 8). In lid 8.2. onder b staat dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 11 meter. Voor dit gebouw is geen goothoogte opgenomen. Dit betekent dat de goothoogte maximaal gelijk mag zijn aan de bouwhoogte (= een plat dak). 	<p>VB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkleinen bouwvlak noordzijde Mondriaancollege - Opnemen 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' voor luifel <p>RE: opnemen regeling 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' voor luifel in artikel 8 (hoogte 4 m)</p>
e.	<p>Bestemming "V-3":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de groenstrook tussen V-3 Pauwhof en M-ON ontbreekt. 2. De inritten voor het parkeren op eigen erf van de Pauwhofwoningen staan niet aangegeven. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De bestemming "Groen" wordt alleen opgenomen voor de belangrijke groenstructuren in een gebied. Kleine (snipper)groengebiedjes en bermen worden niet tot "Groen" bestemd, maar tot "Verkeer – 1, 2 of 3" of een andere bestemming. Binnen zo'n verkeersbestemming is het namelijk ook mogelijk om de gronden voor groengebiedjes, perkjes en bermen te gebruiken. De 	<p>Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>door u bedoelde strook grond met struiken tussen de Pauwhof en het Mondriaancollege behoort niet tot de hoofdgroenstructuur en is daarom ook niet specifiek als "Groen" bestemd, maar als "Verkeer – 3".</p> <p>2. De woningen aan de Pauwhof parkeren inderdaad op eigen terrein. Dit is niet aangegeven met een verkeersbestemming, maar met een woonbestemming ("Wonen – 1"). Zoals in artikel 13 is te lezen, is binnen deze bestemming de functie 'parkeervoorzieningen' ook toegestaan.</p>	
f.	Bestemming "Groen": De groenstrook tussen Pauwhof en M-ON ook als deze op het bestemmingsvlak van Mondriaan zou liggen (er is een onduidelijke onderhoudsafspraken tussen gemeente Rijswijk en Mondriaan) dient te worden geformaliseerd. In dit plan blijft de onduidelijkheid daarover voortbestaan (V-3 grijs). Mondriaanrood voor groen; nu groen voor rood nietwaar?	Zie de beantwoording van reactie 8e1. Verder: het bestemmingsplan regelt niet wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud van bepaalde gebieden.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
g.	Bestemming "W-1" (voornamelijk Pauwhof 173): 1. maatvoering bouwvolume ontbreekt. 2. omdat de keukens in de Pauwhofwoningen aan de straatzijde zijn gelegen, is er in het geval van Pauwhof 173 een behoefte aan een voorziening in de voortuin: een prieel van beperkte afmeting. De smal uitlopende achtertuin laat dit niet toe. De brede grote voortuin echter wel. Verzocht wordt de bouw van een gemakkelijk demontebaar prieel bestemmingsplantechnisch mogelijk te maken. Als Mondriaan duizenden m ² meer in Pauwhof kan bouwen dan het bestemmingsplan toestond, kan een prieel van 6 à 7 m ² geen probleem zijn.	<p>1. Zie de beantwoording van reactie 8a.</p> <p>2. Vanuit het behoud van een goede beeldkwaliteit is het niet wenselijk om erfbebouwing op het voorerf bij woningen mogelijk te maken. Deze erfbebouwing zou namelijk voor iedereen zichtbaar zijn. Daarom biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor erfbebouwing aan de voorzijde en wij houden hieraan vast. Uitzondering vormt uiteraard de meeontworpen ingangsportalen bij de Pauwhofwoningen: deze zijn destijds meeontworpen bij de bouw en komen de beeldkwaliteit juist ten goede. Deze zijn meegenomen in de bestemmingsregeling.</p>	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
9.	Inspreker 3		
	Inspreker wil gehoord worden.	Wij hebben u bij brief d.d. eind juni 2011 uitgenodigd voor een gesprek, om uw mondelinge inspraakreactie te geven. Wij hebben van u geen reactie ontvangen en gaan er dan ook vanuit dat u het niet meer noodzakelijk vindt om een reactie te geven.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
10.	Inspreker 4		
a.	Inspreker wil gehoord worden.	Op 15 juni heeft u uw mondelinge inspraakreactie ingediend. Van het overleg heeft u een samenvatting gehad. De punten uit deze samenvatting worden hierna, gezamenlijk met de punten uit uw brief d.d. 11 juli 2011, als 'inspraakreactie' in de tweede kolom weergegeven waarna wij in de derde kolom	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		(‘beantwoording’) onze reactie daarop geven.	
b.	<p>Bezwaren tegen de aanwijzingen van voor- en achtererf van de woning De Ruijt 20. Hierover is al sinds 2004 discussie. De bepaling van de voorgevel is verkeerd aangezien de geplande voorgevel richting Delftweg wijst. De andere gevel die in de gemeentelijke tekening als achtererf wordt beschouwd, wijst richting De Ruijt, bevat het huisnummer, voordeur, brievenbus en hoofdontsluiting. Deze items zijn van invloed op de aanwijzing van voorgevel.</p>	<p>Het klopt dat er al jaren wordt gesproken over de aan- en uitbouwenregeling bij de kwadrantwoningen aan De Ruijt. Het is een ingewikkelde situatie door de bijzondere situering van de kwadrantwoningen. Hierbij zijn de uitgangpunten van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet gemakkelijk te verenigen met de algemene gedachte dat de voorgevel van een woning zich bevindt aan de zijde waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen (of de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd).</p> <p>In december 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk een nieuwe aan- en bijgebouwenregeling voor de kwadrantwoningen vastgesteld. Deze is als zodanig verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan “Vrijenban”. Het is juist dat deze op onderdelen niet overeenkomt met eerdere ideeën en afspraken. De wijzigingen komen vooral voort uit het feit dat met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vorig jaar de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen erg zijn verruimd. We vinden het wenselijk dat de mogelijkheden voor bijgebouwen beperkt zijn op de gronden die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied (zoals de weg of een plantsoen).</p> <p>Concreet voor uw woning zou het, als werd vastgehouden aan de eerder bedachte regeling, betekenen dat uw gehele tuin als achtererf zou worden beschouwd en u dit dus zou kunnen bebouwen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dus grotendeels vergunningsvrij volgens de nieuwe regelgeving. Dit vinden wij niet wenselijk. Het aanzicht op de tuinen bij uw woning, en dat geldt ook voor de andere woningen die aan het plantsoen of aan de weg grenzen, is beeldbepalend. De bebouwing en/of erfafscheiding die hier wordt opgericht moet zorgvuldig worden ontworpen. Anders zou het beeld op de woningen vanaf het plantsoen een rommelige ‘achterkant’-situatie worden.</p> <p>In beginsel (=bij recht) willen wij de opgenomen mogelijkheden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en erfafscheidingen in het voorerfgebied niet verruimen. Echter, we vinden dat, mits goed vormgegeven en met beperkte afmetingen, onder voorwaarden wel een en ander mogelijk zou moeten zijn. Wij willen daarin wel een toetsingsmoment hebben.</p>	RE: aanvullen artikel 15

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>Daarom zullen we in het bestemmingsplan een afwijkingsregeling opnemen binnen de bestemming “Wonen – 3” (=de bestemming voor de kwadrantwoningen), die als volgt luidt:</p> <p>15.3 Afwijken van de bouwregels Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het bepaalde in lid 15.2.2. onder f., en vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen toestaan buiten de aanduiding ‘erf’, op voorwaarde dat dit goed is ingepast in de omgeving en zoveel mogelijk (semi)transparant wordt uitgevoerd, en op voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: <ol style="list-style-type: none"> a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; b. een goede woonsituatie; c. de verkeersveiligheid; d. de sociale veiligheid; e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; 2. het bepaalde in lid 15.2.3. onder j2, en erf- en terreinafscheidingen toestaan tot een hoogte van maximaal 2,5 meter, op voorwaarde dat dit goed is ingepast in de omgeving en zoveel mogelijk (semi)transparant wordt uitgevoerd, en op voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: <ol style="list-style-type: none"> a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; b. een goede woonsituatie; c. de verkeersveiligheid; d. de sociale veiligheid; e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. 	
c.	In voornoemde situatie is het plaatsen van een hoge schutting uit privacy een moeilijke zaak, zowel aan de zijde van de voordeur (zicht op voordeur weg) als aan de achterzijde. Het voorontwerpbestemmingsplan is op dit punt ontoereikend. De buurman (nr. 12) heeft een schuur met vergunning voor in achtertuin in het geplande voorerf. Inspreker wil ook die mogelijkheid hebben. Uit de verleende (bouw)vergunningen voor een aanbouw en een schuurtje kunnen rechten worden ontleend.	Zie de beantwoording van inspraakreactie 10b.	RE: aanvullen artikel 15
d.	In het verleden is door diverse ambtenaren het nu opgegeven voorerf, als achtertuin bestempeld (zie bijlage: schets van P. de	Zie de beantwoording van inspraakreactie 10b. U bedoelt overigens brief 11.002928 i.p.v. 11.002929.	RE: aanvullen artikel 15

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<i>Vries en schets van dhr. Brugman, getekend namens B&W). In een brief van de gemeente aan dhr. Den Oord (11.002929) wordt gesteld dat deze situatie in goed overleg met de bewoners tot stand zou zijn gekomen. Dit is niet waar; er werd alleen gesproken over waar en welke aanbouw zou worden toegestaan. Over de aanwijzing van tuinen zijn vragen gesteld waarop nooit een reactie is gekomen. Het plaatsen van aanbouwen op de strook voorerf van huisnummers 20-16-12-8 is niet van toepassing daar alle vier de woningen al een uitbouw hebben.</i>		
#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
11.	Inspreker 5	N.B. door inspreker is op 7 december 2011 aanvullende informatie verstrekt (eerder verstrekte bouwvergunning, documentatie over overslagmachine en grove locatieschets voor gewenste overkapping/scherm).	
a.	De geprojecteerde woningbouw aan De Ruijt is ruimtelijk niet inpasbaar, daarom wordt zienswijze naar voren gebracht. Er is reeds een zienswijze naar voren gebracht in de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO (<i>bijlage bij inspraakreactie</i>). Deze dient als herhaald en ingelast te worden gezien. Ten onrechte wordt vooruitgelopen op de door het gemeentebestuur gewenste maar nog onzekere (en onaanvaardbare) ontwikkeling. Verzocht wordt de bestemming van de betreffende gronden voor woondoelinden ongedaan te maken.	Voor de 16 nieuwe woningen van het project "De Ruijt II" wordt, zoals u bekend, een afzonderlijke vrijstellingsprocedure doorlopen onder artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze procedure bevindt zich in een vergevorderd stadium: de ingediende zienswijze (waaronder de uwe) is beantwoord en de Verklaring van Geen Bezwaar is door de provincie afgegeven. De provincie heeft aangegeven dat zij instemt met de gemeentelijke weerlegging van de zienswijzen. Wij zijn hierna derhalve overgegaan tot het verlenen van de vrijstelling en de bouwvergunning. De beroepsperiode is thans gaande. Na inwerkingtreding van het vrijstellingsbesluit is sprake van een planologische bouwtitel. Deze wordt in het bestemmingsplan "Vrijenban" gecontinueerd. Omdat de vrijstellingsprocedure naar verwachting eerder is afgerond dan dat het bestemmingsplan "Vrijenban" wordt vastgesteld, hebben wij ervoor gekozen om het project als 'bestaande situatie' in het voorontwerpbestemmingsplan op te nemen.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
b.	Het bedrijf van inspreker is in het voorontwerp specifiek bestemd, gecombineerd met een uitsterfregeling. Dit is alleen toelaatbaar als zwaarwegende planologische belemmeringen daartoe nopen. Voorkomen moet immers worden dat gevestigde rechten en belangen van grondgebruikers mogen worden geschaad. Daarnaast moet worden voorkomen dat de flexibiliteit van de bedrijfsvoering onnodig wordt beperkt. Een maatbestemming kan niet worden gewijzigd, zelfs niet indien hiermee de milieubelasting op de omgeving zou verminderen. Sinds jaar en dag is gebleken dat diens bedrijfsactiviteiten ter plaatse ruimtelijk goed inpasbaar zijn en dat er geen zwaarwegende planologische belemmeringen	De huidige bedrijvigheid en de bedrijfswoningen bij Van Puffelen B.V. vinden hun grondslag deels in een bestemmingsplan (het oostelijke deel), en deels in vrijstellingen (het westelijke deel). Op het westelijke deel rust in het voorgaande bestemmingsplan namelijk een bestemming "Tuincentrum". De bedrijfsopstallen, -activiteiten en -woning die daar nu gevestigd zijn, zijn aanwezig op basis van vrijstelling van het onderliggende bestemmingsplan. Dat is op <i>bouwplanniveau</i> gebeurd en er is dus voor het westelijke deel van uw bedrijfsperceel geen sprake van – in planologische zin – ruimere bouw- of gebruiksmogelijkheden dan nu benut. Voor het oostelijke deel	TL: aanpassen paragraaf 4.5. inzake milieucategorie Van Puffelen B.V. RE: aanvullen lid 3.1.b. en regelen dat deze functie <i>uitsluitend</i> is toegestaan. RE: opnemen wijzigingsbevoegdheid voor het schrappen van de

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<p>bestaan tegen de bestaande bedrijfsvoering. Er moet een algemene positieve bestemming worden opgenomen, waarbij het bestaande gebruik integraal wordt toegelaten, evenals bedrijfsmatig gebruik met dezelfde of vergelijkbare situeringskenmerken. Dat het gemeentebestuur in de toelichting (p.42) zonder nadere ruimtelijk inhoudelijke motivering overweegt dat milieucategorie 3.1. beter zou passen i.v.m. omliggende bestaande woningen, doet daar niets aan af. Verzocht wordt, algemene bedrijfsdoeleinden t/m categorie 4.2. toe te staan.</p>	<p>zijn de in het voorgaande bestemmingsplan geldende mogelijkheden zo goed als mogelijk voortgezet. Het bouwvlak is hierbij juist iets verruimd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een beperking van de planologische rechten.</p> <p>We vinden het wenselijk om het bedrijf specifiek te bestemmen. In het ontwerpbestemmingsplan zal worden geregeld dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking' <i>uitsluitend</i> uw huidige bedrijfsactiviteiten (met bijbehorende bedrijfswoningen) zijn toegestaan. De aanduiding die dit regelt ('specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking') kan desgewenst met een wijziging van B&W worden verwijderd, als deze bedrijvigheid is beëindigd. Als dat is gebeurd, wordt teruggevallen op de algemene bestemming bedrijf, die bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1. toestaan. Dit geeft u als grondeigenaar alsdan wat ruimere mogelijkheden voor het vestigen van een ander bedrijf op deze locatie, mocht uw bedrijf naar elders vertrekken. En het geeft voor de gemeente de mogelijkheid om deze hoge milieucategorie-bedrijvigheid te schrappen als daar behoefte aan is. Omdat sprake is van een <i>wijzigingsbevoegdheid</i>, geen <i>verplichting</i>, is dit geenszins een beperking van de rechten. Het bestaande gebruik wordt integraal toegelaten.</p> <p>Provinciaal en gemeentelijk geldt het beleid om terughoudend te zijn met bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Dit omdat veelal geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Gezien de wijze van bestemmen van bedrijfswoningen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Plaspoelpolder" nemen wij een wijzigingsbevoegdheid op om de bestaande bedrijfswoningen, indien feitelijk beëindigd, te schrappen.</p> <p>In de omgeving zijn (bestaande) woningen gelegen. Ter bescherming van deze woningen is het niet wenselijk dat aan uw bedrijf(sperceel) ruimere mogelijkheden worden geboden. Of dat er, als uw bedrijf verhuist, op deze locatie een ander bedrijf van zo'n hoge milieucategorie komt. In onze optiek bestaan er dus juist voor deze specifieke wijze van bestemmen, inclusief de uitsterfregeling, zwaarwegende planologische redenen.</p> <p>Binnen de specifieke bestemming kunt u overigens de bedrijfsvoering wel degelijk veranderen, bijvoorbeeld om de</p>	<p>functieaanduiding 'bedrijfswoning'</p>
--	--	---	---

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>milieubelasting op de omgeving te verminderen. Het bestemmingsplan legt alleen maar vast wat <i>maximaal</i> is toegestaan (in dit geval een milieucategorie en type bedrijvigheid) en daarbinnen is een verandering zeker mogelijk. Zo'n verandering wordt overigens wel in het milieuspoor getoetst (Barim/Activiteitenbesluit).</p> <p>U heeft wel gelijk voor wat betreft de huidige milieucategorie van het bedrijf. Deze is niet 3.1., zoals de toelichting vermeldt, maar 4.2. Het bedrijf valt namelijk onder SBI-1993 nummer 9002.01 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten op Bedrijventerreinen (VNG, 2009) en is daarmee aan te merken als 'vuiloverslagstation'. Daarbij hoort een milieucategorie van 4.2. Wij zullen dit aanpassen in de toelichting en de milieucategorie aanvullend opnemen in de regeling bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking').</p>	
c.	<p>Het bedrijf van inspreker is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking'. Dit is in de regels gedefinieerd als groothandel in (metaal-) afval en schroot. De omschrijving is in tegenstrijd met de functieaanduiding; het begrip groothandel impliceert dat er alleen wordt verhandeld en niet dat er wordt verwerkt. De bestemmingsomschrijving is te beperkt. De bedrijfsactiviteiten worden deels wegbestemd. Het bedrijf is hier sinds 1964 gevestigd en heeft forse investeringen gedaan. Er is een revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer (oud) voor de hele inrichting. Inspreker is niet van plan de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving aan te passen aan de werkelijke bedrijfsactiviteiten.</p>	<p>Zoals ook in de beantwoording van inspraakreactie 11b is aangegeven, willen wij in het bestemmingsplan "Vrijenban" de huidige rechten vastleggen. Wij zijn het met u eens dat de omschrijving van de bedrijvigheid van Van Puffelen B.V. niet geheel correct is.</p> <p>De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking' blijft behouden, maar wordt als volgt omschreven: 'een (metaal-)afval en schrootverwerkend en verhandelend bedrijf'.</p>	RE: aanpassen lid 3.1.b.
d.	<p>P.42 TL: beschrijving van de milieuhinder is niet juist. Het bedrijf heeft geen milieucategorie van 3.2., maar van 4.2. Het bedrijf moet worden beschouwd als een afvalscheidingsbedrijf (SBI: 383202), of metaalrecycling/-verwerkingsbedrijf (SBI: 383202). In beide gevallen moet een richtafstand van 300 m aangehouden worden. Van groot belang dat de daadwerkelijke milieubelasting als uitgangspunt wordt genomen voor de integrale belangenafweging. Verzocht wordt de TL en Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen.</p>	<p>Het bedrijf valt niet onder 'afvalscheidingsbedrijf' of 'metaalrecycling/-verwerkingsbedrijf', maar onder SBI-1993 nummer 9002.01 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten op Bedrijventerreinen (VNG, 2009) en is daarmee aan te merken als 'vuiloverslagstation'. Daarbij hoort echter wel een milieucategorie van 4.2 en een richtafstand van 300 meter. Dit wordt, zoals ook al aangegeven in de beantwoording van inspraakreactie 11b, aangepast in het bestemmingsplan.</p>	<p>TL: aanpassen paragraaf 4.5. inzake milieucategorie Van Puffelen B.V.</p> <p>Re: aanvullen lid 3.1.b.</p>
e.	<p>1. Het bouwvlak in het voorontwerp is beperkt tot de zuidelijke helft van de gronden van inspreker. Dat mag voor 50% worden bebouwd, waarbij de hoogte maximaal 6 m mag bedragen. Echter, meerdere gebouwen op de gronden van inspreker zijn legaal opgericht met een</p>	<p>1. Het bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande rechten vast te leggen. De twee bedrijfsloodsen Broekmolenweg 21 en 25 hebben feitelijk een bouwhoogte van 8 m. Dit zal dan ook in het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd. De twee</p>	<p>1. VB en RE: aanpassen maximale goot- en bouwhoogtes</p> <p>2. Geen wijzigingen in</p>

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<p>bouwhoogte van 8 m.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Voorts wordt verzocht de grootte van het bouwvlak aan te passen dat inspreker voldoende reële uitbreidingsmogelijkheden wordt geboden die noodzakelijk zijn voor een duurzame voortzetting van de bedrijfsvoering. 3. Ook moet het mogelijk zijn om geluidsschermen ter hoogte van 9 m op te richten. Uit een recent gemeentelijk onderzoek blijkt immers dat een dergelijke schermhoogte geboden is met het oog op het naastgelegen woonwagencentrum. 4. Ook moet het mogelijk zijn om een overkapping te realiseren op de gronden zonder bouwvlak; dit ter reducering van de geluidsproductie van inspreker. Deze moet zodanig hoog zijn dat kranen en kippakken kunnen worden gelost (<i>voorbeelden als bijlage bijgevoegd</i>). De gewenste uitbreidingsmogelijkheden zijn mede ingegeven om milieuhinder nu en in de toekomst op een acceptabel en aanvaardbaar niveau te houden. 5. Ook moet aan inspreker de benodigde ruimte worden gegeven om de bedrijfsvoering zodanig te moderniseren en optimaliseren, dat een duurzame voortzetting van de bedrijfsvoering mogelijk blijft. Er zijn geen zwaarwegende stedenbouwkundige belangen die zich tegen een uitbreiding van de bouw mogelijkheden verzetten. 6. Het bebouwingspercentage moet worden verhoogd naar 100% en een maximale bouwhoogte van 15 meter moet mogelijk zijn. 	<p>bestaande bedrijfswoningen (nr. 19 en 23) hebben een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Ook dit wordt gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan "Vrijenban" is het respecteren en vastleggen van de bestaande rechten. Het bestemmingsplan beoogt niet, om uitbreidingsruimte te creëren voor uw bedrijf; zeker gezien de in de omgeving aanwezige woningen. De nu opgenomen bestemmingsregeling is op dit uitgangspunt gebaseerd en wij zijn niet voornemens van dit uitgangspunt af te wijken. 3. Zoals in artikel 3, lid 3.2. onder h6 is verwoord, mogen binnen de bedrijfsbestemming geluidwerende voorzieningen worden opgericht tot een hoogte van 6 m. Conform de milieuvergunning van uw bedrijf is aan de zijde van het woonwagencentrum (oostzijde) een scherm noodzakelijk/toegestaan van 7,5 meter. Uit de overwegingen in die milieuvergunning is voorts op te maken dat moet worden uitgegaan van een scherm aan de zijde van de trambaan (westzijde) met een hoogte van 4 meter. Deze beide schermen moeten dus mogelijk zijn. Daarom zullen we de regeling in lid 3.2. onder h6 aanpassen en de toegestane hoogte van geluidwerende voorzieningen stellen op 7,5 meter. Er is geen sprake van/noodzaak tot een scherm van 9 meter, zoals u stelt. 4. Indien een overkapping de geluidhinder of anderszins de (milieu)belasting naar de omgeving toe kan verminderen, moet de bouw hiervan volgens ons, onder voorwaarden, mogelijk zijn. We zullen daarom het bestemmingsplan in artikel 3 ("Bedrijf") een nieuw lid 3.4. opnemen, 'afwijken van de bouwregels', dat als volgt luidt: <p>Afwijken van de bouwregels burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a, en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf –</p>	<p>het plan noodzakelijk.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Aanpassen lid 3.2 onder h6 4. Opnemen afwijkingsregel voor het onder voorwaarden realiseren van een overkapping binnen 'specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking' 5. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk. 6. Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
--	--	---	---

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>metaalverwerking', buiten het bouwvlak een overkapping wordt gebouwd, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. De (milieu)belasting vanuit het bedrijf op de omgeving middels deze overkapping aantoonbaar wordt verminderd; b. De hoogte van deze overkapping maximaal 12 meter mag bedragen; c. De overkapping moet worden afgedekt met een kap; een platte afdekking is niet toegestaan; d. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: <ol style="list-style-type: none"> i. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; ii. een goede woonsituatie; iii. de verkeersveiligheid; iv. de sociale veiligheid; v. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. <p>5. Zoals al in de beantwoording van inspraakreactie 11b is verwoord, is het binnen het bestemmingsplan mogelijk om uw bedrijfsvoering aan te passen en/of te verbeteren, zolang de maximaal toegestane milieucategorie en de toegestane bebouwings- en bedrijfsfunctiemogelijkheden maar niet worden overschreden. Omdat u spreekt van een modernisering en verduurzaming, lijkt het ons redelijk om aan te nemen dat hiermee de milieucategorie van uw bedrijfsvoering de toegestane 4.2. niet zal overschrijden (maar deze juist naar beneden zal brengen). Het bestemmingsplan werpt hier dus geen belemmeringen op. Verder geeft de nu opgenomen wijze van bestemmen (namelijk een ruimer bouwvlak met een bebouwingspercentage van 50%) u al enige schuifruimte voor wat betreft de situering van uw huidige bedrijfspanden. Wij zijn niet voornemens om, zonder dat er sprake is van concrete bouwplannen, de bouwmogelijkheden te verruimen.</p> <p>6. Gezien het voorgaande verlenen wij hier geen medewerking aan.</p>	
--	--	---	--

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
12.	Inspreker 6		
a.	Complimenten voor de wijze waarop het concept ter inzage is gegeven en de geboden mogelijkheden voor het verkrijgen van toelichting en het indienen van commentaar.	Wij zijn verheugd dit te vernemen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
b.	Schoolbestemming "M-ON": 1. buiten het bouwvlak kan nog voor 70 m ² aan aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Dit mag in feite ook tot op de perceelsgrens. Kan er een afstandsmaat worden opgenomen, vergelijkbaar voor bedrijfsgebouwen? 2. Nog beter zou het zijn om aan het deel buiten het bouwvlak de bestemming verkeer en groen toe te kennen.	1. Aan de zijde van uw woning is er voor het erf van het Mondriaancollege sprake van een 'achtererfgebied' zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor), waardoor hier vergunningsvrij al ruime bouwmogelijkheden gelden. Zoals in bijlage II van het Bor, in artikel 2 is te lezen, is een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping (zoals een fietsenstalling of overkapping) van 10 m ² en 3 meter hoog, bijvoorbeeld al vergunningvrij als het op 1 meter afstand staat van het naburige erf. Gezien de ruime vergunningvrije bouwmogelijkheden uit deze 'hogere' regelgeving, vinden wij het niet wenselijk en niet logisch om een regeling op te nemen in het bestemmingsplan die beperkender is dan de huidige vergunningvrij bouwen-regeling. Er zou dan immers sprake zijn van een schijnregeling. Wel willen we de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het bestemmingsplan "Vrijenban" zoveel mogelijk gelijktrekken met de vergunningsvrij bouwen-regeling uit het Bor. Daarom zullen we voor wat betreft de mogelijkheid tot het oprichten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het Mondriaancollege, maar ook bij de andere soortgelijke bestemmingen (in casu alleen "Gemengd"), opnemen dat de afstand tot de perceelsgrenzen bij deze bouwwerken minimaal 1 meter dient te bedragen. 2. De bestemming "Groen" wordt alleen opgenomen voor de belangrijkste groenstructuren. De bestemming "Verkeer" alleen aan de openbare wegen en verblijfsgebieden. De door u bedoelde gronden behoren hier niet toe; ze behoren in functionele en ruimtelijke zin tot het Mondriaancollege met de betreffende bestemming "Maatschappelijk – Onderwijs". Wij zien geen aanleiding om het bouwvlak aan te passen.	RE: - aanvullen artikel 8, lid 8.2 onder d met afstandseis van 1 - idem voor de bestemming "Gemengd"

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

c.	Inspreker is met de school (Mondriaan) in overleg om een stukje grond over te nemen, nu nog de bestemming "Groen" (locatie ten westen van het vak M-ON, ca. 10 x 30 m). Als dit de bestemming M-ON krijgt, is die overname niet meer zomaar mogelijk (terwijl art. 8.1. wel groen toelaat).	Naar aanleiding van uw inspraakreactie hebben wij contact met u gezocht om te achterhalen om welk stukje grond het precies gaat. Het kan wenselijk zijn om een dergelijk stukje grond te bestemmen tot "Wonen", wanneer dit daadwerkelijk aan u verkocht is. U heeft aangegeven dat de koop niet rond kon worden gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan zal de wijze van bestemmen van uw perceel dan ook niet veranderen.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
d.	Par. 5.2.2. TL (artikel 8): "hiermee is enige afstand tot de woningen aan de overzijde van de straat gewaarborgd". Echter, dit geldt alleen voor de woningen aan de Pauwhof en niet de woningen ten westen van de school. Daarvoor is zelfs in de nieuwe situatie de afstand veel smaller geworden dan in de richting van de woningen aan het Pauwhof.	Het bouwvlak heeft tot doel de locatie aan te wijzen waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Het bouwvlak voor het Mondriaancollege, zoals opgenomen in de bestemming "Maatschappelijk – Onderwijs", is getekend rondom de feitelijk aanwezige nieuwe bebouwing op dit perceel. Deze nieuwe bebouwing is met een vrijstellingsprocedure al in een eerder stadium van een bouwtitel voorzien (2008). Wij zien geen aanleiding om het bouwvlak aan te passen.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
e.	Als op enig moment de schooleigenaar besluit om een bijgebouw te plaatsen tegen het aangrenzende perceel van inspreker, wordt diens tuin een 'gat' van 8 tot 11 m diep. Bij de buurman kan zich een vergelijkbare situatie voordoen. Dit is zeer onwenselijk en kan leiden tot planschade. En kan de gemeente zich daarbij wel beroepen op punt 8.3. vooral onder e. van de regels? Nergens staat dat ze dat altijd in positieve zin richting omwonenden zullen doen.	Zie de beantwoording van inspraakreactie 12b. De schooleigenaar heeft als gevolg van de vergunningvrij bouwen-regeling al behoorlijke mogelijkheden. De bestemmingsplanregeling wordt hier zoveel mogelijk op afgestemd. De nadere eisen-regeling, zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan in lid 8.3 onder e was opgenomen, wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd. Deze zijn te subjectief en onbegrensd en dienen geen nut. Dit geldt voor alle artikelen.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
f.	Het onomstreden maken van het bestemmingsplan met duidelijke zonering van groen- en verkeersgebieden past bij de in H3 van de TL genoemde planvisies (vooral de groenzone volgens figuur 3.2.).	De bestemming "Groen" wordt alleen opgenomen voor de belangrijkste groenstructuren. Het is niet nodig om de in het Groenbeleidsplan (figuur 3.2.) opgenomen 'hoofdboomstructuur' en 'boomstructuren' in het bestemmingsplan te regelen, omdat <i>bomen</i> in alle bestemmingen mogelijk zijn; hier is geen specifieke groenbestemming voor nodig. Wel zijn alle <i>groengebieden</i> ('wijkpark' en 'wijkgroen' uit figuur 3.2.) in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming "Groen". Een zelfde principe geldt voor verkeersgebieden. Wegen, straten, pleinen en openbare parkeergelegenheden hebben een verkeersbestemming, maar parkeerplaatsen op eigen terrein bijvoorbeeld niet. Die passen binnen de woon- of andere bestemming. Wij zien geen aanleiding om de wijze van bestemmen aan te	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		passen.	
g.	In het vak M-ON is (los van het bouwvlak) de situatie ingetekend van vóór de recente nieuwbouw. Beter om de nieuwe situatie als ondergrond mee te nemen. Het wordt dan ook duidelijk welke delen groenvoorzieningen betreffen.	De oude situatie was in het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad nog zichtbaar. Het gaat hier om lijnen in de ondergrond, die onder de bestemmingsvlakken ligt. De ondergrond was op dit punt nog niet voldoende actueel. Sommige ondergrondlijnen kunnen inderdaad voor verwarring zorgen, maar wij hechten er waarde aan u erop te wijzen dat de ondergrond geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze is dan ook niet juridisch bindend. De ondergrond fungeert feitelijk slechts ter oriëntatie bij de bestemmingen. De ondergrond wordt bij elke versie van het bestemmingsplan in geactualiseerde vorm onder de bestemmingen geschoven en deze ondergrond wordt, afzonderlijk van het bestemmingsplan, op gezette tijden bijgewerkt. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan zullen wij de ondergrond onder de bestemmingen actualiseren maar we kunnen niet garanderen dat alle verouderde situaties daar dan uit zijn.	VB: ondergrond actualiseren
h.	Rond de Pauwhof/Delftweg vindt verjonging plaats; sterke behoefte aan uitgebreidere speelvoorziening dan de twee kleintjes bij De Ruijt en het Pauwhof. Dit sluit aan bij de visie uit het groenbeleidsplan: recreatief groen. Het beste leent zich de trapwei met speeltoestellen aan het Pauwhof voor uitbreiding: centraal gelegen, bestemming V-3 met mogelijkheden voor speelvoorziening, eenvoudig mogelijk het speelgebied uit te breiden: inlijving van een deel van het parkeerterrein bij kunstgebouw en vm. Casemagebouw. Het nieuwe BP laat dit toe, maar het zou mooier zijn om dit met de bestemming "Groen" te bekrachtigen, net als bij De Ruijt.	De speelweide met trapveld aan het Pauwhof, die u bedoelt, heeft de bestemming "Verkeer – 3" en binnen deze bestemming zijn overal speelvoorzieningen mogelijk. Wij willen hier niet de bestemming "Groen" opnemen, omdat het gebiedje niet behoort tot de hoofdgroenstructuur. Het parkeerterrein bij het kunstgebouw is geen gemeentelijk eigendom en wordt bovendien op termijn herontwikkeld. Een eventuele uitbreiding van het speelterrein is dan ook niet aan de orde.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
i.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ingezet stukje tekening: er is geen maximale goot-/nokhoogte opgenomen. Elders wel; consequent om het ook hier te doen. 2. Volgens de RE (artikel 8.2b) is 11 m toegestaan, verhoogd met maximaal 2 m voor een schutting volgens artikel 23.1. Daarnaast is volgens artikel 26.1 nog een overschrijding van 20% mogelijk. Daarmee kan de totale geblindeerde hoogte 14,5 m worden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het ingezette stukje tekening maakt onderdeel uit van de analoge verbeelding; een 'afdruk' van het digitale bestemmingsplan. De hoogte- en overige maatvoeringsaanduidingen zijn in het digitale plan voor het gehele, betreffende vlak opgenomen. In de analoge verbeelding wordt zo'n aanduiding standaard eenmaal per vlak weergegeven. In het ingezet stukje tekening is deze eenmalige aanduiding voor het gehele bouwvlak hier zichtbaar ongeveer ter hoogte van de woningen Delftweg 144/145. Deze aanduiding geldt dus voor het gehele bouwvlak; ook voor het uwe. 2. Artikel 8.2b regelt inderdaad dat de bouwhoogte van het Mondriaancollege 11 meter mag zijn. Artikel 23.1 regelt dat <i>ondergeschikte</i> bouwdelen daarbij niet 	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>meetellen. Een schutting is geen ondergeschikt gebouwdeel, dus die valt daar niet onder. In artikel 26.1b is een <i>mogelijkheid</i> opgenomen voor het college van B&W om af te wijken van de voorgeschreven bouwhoogte. Dit mag alleen als er geen negatieve gevolgen optreden voor o.a. een goede woonsituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Bovendien hoort bij zo'n afwijking nog een afzonderlijke procedure. De afwijking is dus geen 'recht'. De bouwhoogte van het Mondriaancollege is dus primair de genoemde 11 m. Wij zien geen aanleiding om deze regeling aan te passen.</p>	
j.	<p>Voor Delftweg 146 e.o. geldt een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 10 m (+10% ingevolge art.26.1a). Dat klopt niet (geheel) met de huidige situatie; de goothoogte ligt van oudsher op 8,5 m en de nokhoogte op 11 m. Hier zou dus 9/11 moeten gelden. Los daarvan wordt verzocht het op 9/14 te zetten, omdat het deels platte dak, in analogie met wat aan de overkant van het kanaal is gebeurd, vervangen zou kunnen worden door een doorlopende kapconstructie. Gezien de veel hogere flat vlakbij, zou dat moeten kunnen. Een viertal buurwoningen zit met dezelfde situatie.</p>	<p>Bij uw pand is inderdaad een hogere goot- en bouwhoogte aanwezig dan de in het voorontwerp opgenomen 7 en 10 meter. Uw woning, en ook de andere hogere panden aan de Delftweg, zullen in het ontwerpbestemmingsplan specifiek worden voorzien van een goot- van 9 en een bouwhoogte van 11 meter.</p> <p>We verlenen geen medewerking aan uw verzoek om de maximaal toegestane bouwhoogte te verruimen naar 14 meter. Bij een goothoogte van 9 betekent dit dat er een kap van 5 meter kan worden gerealiseerd, wat tot een heel steile dakhelling leidt en dit zou een heel raar beeld geven. Het is niet wenselijk om zo'n steil dak toe te staan bij een karakteristiek gebouw en bovendien past het niet in de omgeving. Aan de overzijde van het kanaal is dit ook niet gebeurd, in tegenstelling tot wat u aangeeft. Daar zijn wel op enkele panden dakopbouwen gemaakt, maar die hebben ook weer een plat dak. We vinden wel dat het onder voorwaarden mogelijk moet zijn om de maximaal toegestane bouwhoogte te verruimen tot 12 meter. Ten opzichte van de goot van 9 zou dan een kapruimte van 3 meter mogelijk zijn; een hoogte die voor een verdieping conform het bouwbesluit een wenselijke hoogte is. We zullen in het ontwerpbestemmingsplan voor deze woningen waar 9/11 gaat gelden, een afwijkingsregeling opnemen die als volgt zal luiden:</p> <p>Afwijken van de bouwregels burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1, en voor panden waar de bij recht toegestane bouwhoogte maximaal 11 meter bedraagt, een bouwhoogte van 12 meter</p>	<p>RE: aanvullen artikel 14, lid 14.4.</p> <p>VB: aanpassen bouwhoogte voor diverse hogere panden aan de Delftweg</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>toestaan, op voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; een goede woonsituatie; de verkeersveiligheid; de sociale veiligheid; de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. 	
k.	<p>Inspreker gaat er vanuit dat Delftweg 146 in W-2 ligt, gezien de rest van de kaart. Het komt het overzicht ten goede om dit in het ingestoken kaartstukje te herhalen.</p>	<p>Het ingezette stukje tekening maakt onderdeel uit van de analoge verbeelding; een 'afdruk' van het digitale bestemmingsplan. De bestemmings-, hoogte- en overige maatvoeringsaanduidingen zijn in het digitale plan voor het gehele, betreffende vlak opgenomen. In de analoge verbeelding wordt zo'n aanduiding standaard eenmaal per vlak weergegeven. In het ingezet stukje tekening is de aanduiding "Wonen – 2" net niet zichtbaar. Hier is echter zoals u terecht stelt, sprake van de bestemming "Wonen – 2". Voor de duidelijkheid zal deze aanduiding in dit ingezette stukje tekening worden herhaald.</p>	<p>VB: opnemen extra aanduiding "Wonen – 2" op analoge verbeelding op ingezette stukje tekening linksonder</p>
l.	<ol style="list-style-type: none"> 14.2.3.j "de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan..". Vanaf welk peil is dat? Geldt dat ook voor dakterrassen op het niveau van de 1^e verdieping die rechtstreeks op andermans privéterrein uitkijken? Als dat niet mogelijk is, wenst inspreker deze mogelijkheid. Er is namelijk veel overlast van (personeel van) naastgelegen school. Hoe moet de 10 m afstandseis uit de VNG-brochure worden geïnterpreteerd? Het opnemen van zo'n regel haakt ook in op de nadere eisenregeling uit art. 14.3. 	<ol style="list-style-type: none"> Alle genoemde hoogteaanduidingen in het bestemmingsplan moeten worden gemeten vanaf het peil, zoals dat in artikel 1 (lid 1.48) staat omschreven. Deze hoogtemaat geldt dus niet vanaf een dakterras op de eerste verdieping. <p>Of er een schutting of hek rondom een dakterras mag worden gebouwd, wordt bepaald door de toegestane bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk op de betreffende locatie. Dit is niet vergunningsvrij. Het Bouwbesluit schrijft voor dat de hoogte van zo'n afscheiding, vanuit het oogpunt van valbescherming en veiligheid, minimaal 1,20 meter moet zijn. In het voorontwerpbestemmingsplan "Vrijenban" is opgenomen dat de hoogte van aan- en uitbouwen aan de oorspronkelijke achtergevel, niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (met een maximum van 4 meter). Het lijkt derhalve onmogelijk om hier een dakterras met afscheiding te realiseren. Wij zijn van mening dat het gebruiken van platte daken als dakterras onder voorwaarden mogelijk moet zijn. Daarom zal hiervoor in alle woonbestemmingen een regeling worden opgenomen die als volgt komt te luiden:</p>	<p>RE: in alle woonbestemmingen een afwijkingsregeling opnemen voor het onder voorwaarden toestaan van dakterrassen</p>

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>x.4 Specifieke gebruiksregels x.4.1. Dakterrassen Onverminderd het bepaalde in lid x.1 is het verboden om een plat dak te gebruiken als dakterras.</p> <p>x.5 Afwijken van de gebruiksregels x.5.1. Dakterrassen</p> <p>a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid x.4.1 voor het gebruik van platte daken van hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen bij woningen als dakterras, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dakterrassen op hoofdgebouwen slechts zijn toegestaan voor zover deze vanaf het openbaar toegankelijk gebied op straatniveau niet zichtbaar zijn; 2. dakterrassen op aan- en uitbouwen slechts zijn toegestaan indien deze aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, ten hoogste 4 m diep zijn en waarvan de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van de onderste laag van het hoofdgebouw bedraagt; 3. ten behoeve van de dakterrassen, een borstwering met een maximale bouwhoogte van 1,20 m is toegestaan; 4. ten behoeve van de dakterrassen, een bouwwerk ten behoeve van de opgang vanaf de onderliggende verdieping van het hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 1,20 m is toegestaan; 5. in verband met privacy van de aangrenzende percelen door burgemeester en wethouders eisen in het kader van de vergunningverlening kunnen worden gesteld aan de situering van de terrashekwerken/omheining. <p>b. Afwijken is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, • een goede woonsituatie; • de verkeersveiligheid; • de sociale veiligheid; • de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende 	
--	--	--	--

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>gronden; zulk ter beoordeling van de gemeente Rijswijk.</p> <p>Mocht uw situatie binnen deze regeling passen, dan kunt u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' (=de voormalige bouwvergunning) indienen. Dan zal worden bekeken of het mogelijk is om van deze afwijkingsbepaling gebruik te maken.</p> <p>2. De 10 meter-afstandseis is een <i>richtafstand</i> die bij nieuwbouwsituaties in acht genomen moet worden. In uw geval is er sprake van een bestaande situatie, waarbij het aanhalen van de richtafstand geen nut heeft. Zie ook de beantwoording van inspraakreactie 12m.</p> <p>3. De nadere eisen-regeling wordt, in ieder artikel, uit het bestemmingsplan verwijderd. Deze is in deze vorm te subjectief en te onbegrensd en dient geen nut.</p>	
m.	Hoe moeten de afstandsgrenzen (geur 10 m en geluid 30 m) geïnterpreteerd worden voor de categorie onderwijsgebouwen, versus de terreingrens van omwonenden?	<p>In de toelichting is in paragraaf 4.5. uitgelegd hoe de richtafstanden moeten worden geïnterpreteerd. Daar staat ook beschreven dat de VNG-publicatie een <i>richtlijn</i> blijft. In sommige gevallen blijkt de feitelijke hinder minder groot te zijn dan de inschatting uit de VNG-brochure en in sommige gevallen is deze groter. Bij (grotere) bedrijven is er vaak een milieuvergunning die de milieuhinder veel specifiek inzichtelijk maakt en ook vastlegt.</p> <p>De richtafstanden bieden met name handvatten bij <i>nieuwbouwsituaties</i>. Als er sprake is van een historisch gegroeide situatie heeft de VNG-brochure niet tot doel hier actief verandering in aan te brengen.</p>	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
n.	Wat is de betekenis van (k)?	Deze functieaanduiding betekent 'kantoor', zoals in het renvooi van de verbeelding is weergegeven. Dit betekent voor het pand Delftweg 147 dat hier naast de functie wonen, tevens de functie kantoor is toegestaan.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
o.	Het onder 4.6. TL genoemde Bestuursakkoord Water is vervangen door een nieuwe, dat zeer recent is vastgesteld.	Het huidige regionale Bestuursakkoord water heeft een looptijd tot 1 januari 2015. In april 2011 heeft het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden de intentie uitgesproken om het bestaande akkoord te actualiseren. Een nieuw akkoord is in de maak, maar dus nog niet vastgesteld. De tekst wordt aangevuld met het gegeven dat een nieuw bestuursakkoord in de maak is.	TL: aanvullen paragraaf 4.6.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
13.	Inspreker 7	<p>NB de reactie is binnengekomen buiten de vooraf aangegeven inspraaktermijn. Desondanks nemen wij deze, omdat we in het stadium verkeren van het voorontwerp, toch in behandeling.</p> <p>Graag wijzen wij u erop dat in de volgende fase van het bestemmingsplan, de ontwerpfase, geen gelegenheid wordt geboden uw zienswijze later in te dienen dan binnen de door ons aangegeven termijn. Als u te laat bent, nemen wij uw eventuele zienswijze niet in behandeling.</p>	
a.	<p>Overlast wordt ondervonden van de bussen met bezoekers naar Delftse Pauw: ca. 100.000 bezoekers per jaar, 7 dagen per week in een verder rustige buurt. Dit levert gevaarlijke verkeerssituaties op, parkeergelegenheid vermindert fors (soms staan er wel 10 bussen geparkeerd), de geluidsoverlast van de bussen is tot binnen de woningen aan de Delftweg waarneembaar. De geluidsoverlast is tot ver over de toegelaten normen. Er is ook veel stankoverlast van de dieselmotoren; ontoelaatbare en onaanvaardbare emissienormen. Een gevaar voor de volksgezondheid.</p> <p>Veel toeristen blijven daarnaast op straat hangen: een forse inbreuk op de privacy.</p>	<p>Wij benadrukken dat het bestemmingsplan "Vrijenban" tot doel heeft, de bestaande situatie vast te leggen en voort te zetten. De Delftse Pauw is een bedrijf/inrichting dat sinds jaren op deze locatie is gevestigd. In het voorgaande bestemmingsplan was voor dit bedrijf reeds een passende bestemming opgenomen. Het bestemmingsplan beoogt niet deze situatie te wijzigen. Het ligt ook niet in de mogelijkheden voor een planvorm als het bestemmingsplan, om veranderingen door te voeren in de wijze waarop de bezoekersbussen rijden en hoe de bezoekers zich gedragen.</p> <p>De geluidsbelasting door verkeer dat gebruik maakt van de openbare weg valt buiten het beoordelingskader voor dit bestemmingsplan. Voor zover dit verkeer rechtstreeks en onweerlegbaar is toe te rekenen aan de inrichting is de Wet milieubeheer van toepassing. Deze geluidsbelasting valt onder de normen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Bij de situatie van de Delftse Pauw is het verkeer niet rechtstreeks en onweerlegbaar aan deze inrichting toe te rekenen omdat het niet zo is, dat over deze weg alleen maar bussen mogen rijden die naar de Delftse Pauw gaan.</p> <p>Als u geluidsklachten over het bedrijf heeft adviseren wij u deze te richten aan het meldpunt van de gemeente Rijswijk, telefoon 14070. Onze toezichthouders zullen deze klachten dan toetsen aan de normen en zo nodig handhavend optreden.</p> <p>Uitstoot van uitlaatgassen valt eveneens onder de Wet milieubeheer. Hierop is een zorgplichtbepaling van toepassing. Klachten hierover kunt u ook richten aan het meldpunt</p> <p>Verkeers- en parkeerklachten vallen niet onder de Wet milieubeheer. Zoals hiervoor al gemeld is het lastig om het</p>	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		verkeer volledig toe te rekenen aan het bedrijf, omdat er sprake is van ligging aan een openbare weg. Enige tijd geleden zijn bordjes opgehangen voor de bussen. Er bestaan verder geen mogelijkheden om dergelijke overlast tegen te gaan. Hetzelfde geldt voor overlast vanwege inbreuk op uw privacy. Het gaat om de <i>openbare weg</i> .	
b.	Verzocht wordt te kijken naar alternatieve plannen. De overlast is te groot, nieuwe regelgeving kan dit tegengaan.	De gemeente is geen grondeigenaar en het past niet in ons beleid om hier actief te zoeken naar alternatieven. In het bestemmingsplan wordt dan ook de bestaande situatie voortgezet. Zie verder de beantwoording van inspraakreactie 13a.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
c.	Delftse Pauw wordt in artikel 3 aangeduid als bedrijf-museum. Het is in feite een commerciële onderneming voor de verkoop van Delfts blauw aardewerk. Mocht de Delftse Pauw ooit vertrekken, dan zal er nooit meer een dergelijke bestemming aan gegeven mogen worden. Dit graag in het nieuwe bestemmingsplan veranderen voor toekomstige mogelijke zelfsoortelijke bestemmingen.	Zoals in de beantwoording van inspraakreactie 13a al is vermeld, heeft het bestemmingsplan "Vrijenban" tot doel de bestaande situatie vast te leggen en voort te zetten. De bestemming "Bedrijf" met een functieaanduiding 'museum' dekt de lading van de activiteiten van de inrichting inderdaad niet geheel. In plaats van een functieaanduiding 'museum', zullen wij voor deze inrichting een functieaanduiding 'cultuur en ontspanning' opnemen waaraan de volgende bepaling wordt gekoppeld (artikel 3.1. onder g van de regels): "uitsluitend voor de tentoonstelling, verkoop en educatie van en over de ambachtelijke productie van aardewerk". We zijn het met u eens dat, mocht het bedrijf ooit vertrekken, het niet wenselijk is dat hier weer een soortgelijke onderneming wordt gevestigd. Daarom juist wordt deze heel specifieke bestemming toegekend: hier is <i>uitsluitend</i> deze functie toegestaan. Als het bedrijf ooit weggaat, zal door de grondeigenaar een nieuwe invulling bedacht moeten worden waarover met de gemeente in overleg moet worden getreden. Dit gebeurt buiten het nieuwe bestemmingsplan om.	RE: aanpassen artikel 3.1. onder g.
#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
14.	Inspreker 8		
a.	De ontwikkeling langs de A13 wordt onterecht als wenselijke ontwikkeling bebouwd. Het bouwen van kantoren in relatie tot de leegstand is niet realistisch. De onderbouwing is met name voor wat betreft ecologie te summier. Het huidige bouwplan is zonde van de ruimte en het aanwezige groen. Voorgesteld wordt het bouwplan te combineren met het gebied ten zuiden ervan, of om in plaats van twee, maar één gebouw te realiseren.	Momenteel ligt het terrein braak en een ontwikkeling kan een positieve verandering met zich meebrengen omdat de uitstraling van het terrein daarmee verbetert. In de huidige situatie ligt het terrein ingesloten door (intensief gebruikte) infrastructuur. Door de geïsoleerde ligging vervult het terrein op dit moment geen rol van betekenis voor recreatieve doeleinden (=de huidige bestemming) en/of als groengebied. De locatie leent zich goed voor een ontwikkeling. De	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>bereikbaarheid is uitstekend. De architectuur van de beoogde nieuwbouw is dusdanig dat deze een meerwaarde vormt voor de omgeving en de nieuwe gebouwen worden rondom ingebed in groen en water. Voor het ontwerpen hiervan is een landschapsarchitect aangetrokken. Het bouwplan is tevens afgestemd op de bestaande waterinfrastructuur. Vanwege het verstoren van de aanwezige ecologische verbindingzone is een groenstrook opgenomen aan de zijde van de Vrijenbanselaan. Daardoor wordt de verstorende werking zoveel mogelijk geminimaliseerd c.q. gecompenseerd.</p> <p>Tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is afgesproken dat het bouwplan slechts doorgang kan vinden, als er een gebruiker is voor de gebouwen.</p>	
b.	<p>In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat sprake is van verlies van groen en dat dit gecompenseerd wordt aan de Zwaluwsingel. Dit blijkt echter niet uit het Groenbeleidsplan. De daarin opgenomen verbindingzone is niet realistisch daar er voor zoogdieren teveel barrières zijn.</p>	<p>In het gemeentelijke groenbeleidsplan (2010) is aangegeven dat over deze locatie een primaire ecologische verbinding loopt. Vandaar dat de dubbelbestemming Waarde – Ecologie is opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt dat "geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het in ecologisch opzicht waardevolle gebied". De juistheid van (de verbindingzones uit) het groenbeleidsplan staan nu niet meer ter discussie: het stuk is vastgesteld door de raad.</p> <p>Gezien de resultaten van de soortinventarisaties in het gebied en de natuurdoeltypen van de Delftse zijde, is soortenuitwisseling tussen genoemde gebieden via deze natte/droge verbindingzone wel mogelijk. Het bouwplan zal echter wel een verstoringbron zijn voor de ecologische verbindingzone. De omvang en positionering van het gebouw ten opzichte van de verbindingzone en de te verwachten verkeersstromen zullen negatieve effecten voor de verbindingzone opleveren. Daarom is besloten, in het plan een groenstrook op te nemen (langs de sloot aan de zijde van de Vrijenbanselaan) zodat de verstorende werking zoveel mogelijk beperkt blijft. Deze groenstrook is in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming "Groen".</p> <p>Aan het opnemen van de ontwikkelingslocatie aan de Vrijenbanselaan is een belangenafweging vooraf gegaan. Door een dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" op te nemen, beogen wij eventuele negatieve effecten op de ecologische verbindingzone zoveel mogelijk te beperken. We zien geen aanleiding om deze wijze van bestemmen te wijzigen.</p>	<p>Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

c.	Er zou een dubbelbestemming opgenomen kunnen worden voor het geval de ontwikkeling geen doorgang vindt. Nu wordt daar, ten onrechte, al vanuit gegaan.	De ontwikkeling zal, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zo spoedig mogelijk aanvangen. Het is daarom wenselijk dat de ontwikkeling 'bij recht' in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen, en niet via bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsverplichting, omdat dat een extra (onnodige) planologische procedure met zich mee zou brengen. Alle benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd waarmee de haalbaarheid is aangetoond en het bouwplan is voldoende uitgekristalliseerd om de gronden direct te bestemmen voor de gewenste ontwikkeling. Wij zien geen aanleiding om dat te veranderen.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
d.	De dubbelbestemming WR-E zou uitgebreid moeten worden aan de andere kant van de sloot langs de Vrijenbanselaan, naast de ontwikkelingslocatie.	De dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" is opgenomen ter plaatse van de 'primaire verbinding' uit het groenbeleidsplan. Deze verbinding is in het groenbeleidsplan slechts globaal aangegeven door middel van pijlen. Wij vinden het dan ook niet ondenkbaar dat de door u bedoelde gronden ook de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" krijgen. Dit zal worden aangepast.	VB: opnemen "Waarde – Ecologie" op gronden met groenbestemming ten oosten van ontwikkelingslocatie "Vrijenbanselaan"
e.	De ontwikkeling wordt ten onrechte positief beschreven. De ligging nabij de stadsparkzone is niet per definitie een sterk punt en dient dan ook komen te vervallen.	U doelt waarschijnlijk op de tekst in paragraaf 3.4.3. van de toelichting. Daarin staat, onder het kopje 'Groenbeleidsplan', inderdaad aangegeven dat de ligging aan de stadsparkzone (de golfbaan) een sterk punt is van de wijk Vrijenban. Deze stelling wordt hier niet perse in verband gebracht met de beoogde ontwikkeling van een kantoorgebouw en autobedrijf aan de Vrijenbanselaan. De tekst is vastgesteld door de gemeenteraad (zij heeft immers het groenbeleidsplan vastgesteld) en kan ongewijzigd blijven.	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.
f.	Het geluid van het wegverkeer op de A13 zal weerkaatsen op de schuine wand van het nieuwe kantoorgebouw, en dat is ongewenst.	Voor de nieuwe bouwmogelijkheden aan de Vrijenbanselaan (namelijk die ten behoeve van kantoren en een autobedrijf) is het ingevolge de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geluidsonderzoek te doen, nu de betreffende objecten ingevolge de genoemde wet niet als geluidsgevoelig worden aangemerkt. U stelt echter dat er toch sprake kan zijn van geluidsreflectie vanwege de schuine wand van het nieuwe kantoorgebouw. Daarbij zou het dan moeten gaan om zogenaamde zijdelingse reflectie, en niet om directe reflectie (waarbij geluid direct op een gebouw / bouwwerk weerkaatst en direct terugkomt richting de bron of andere (geluidsgevoelige) objecten). Gelet op de verhouding tussen enerzijds de afstand tussen het pand Sniplaan 12 en de beoogde nieuwbouw (zo'n 250 meter) en de beperkte omvang van een eventueel reflectievlak (als	Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>daar overigens al sprake van zou zijn), lijkt reflectie zeer onwaarschijnlijk. Bovendien is het zeer twijfelachtig of er überhaupt geluidsreflectie kan optreden vanwege de aanwezige tussengelegen bebouwing. Deze bestaande bedrijfsbebouwing heeft een hoogte van circa 15 meter tot 20 meter. Als er al sprake zou zijn van enig effect, zal dat niet of nauwelijks merkbaar zijn, en dit zeker niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het pand Sniplaan 12. Verwacht wordt dat er eerder sprake zal zijn van een afschermend effect door de toekomstige bebouwing.</p>	
g.	<p>De aanwezige skatevoorziening wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan terwijl er in het verleden (mei 2007) door de gemeente is besloten dat de skatebaan bij een eventuele ontwikkeling, op hetzelfde terrein teruggeplaatst zou worden. Een andere locatie voor deze voorziening is dan ook ongewenst en zou voor overlast zorgen.</p>	<p>Het is momenteel nog onduidelijk of er, bij het verdwijnen van de skatebaan op deze locatie, wel behoefte aan is om een skatebaan (of andere speelplek) in Vrijenban terug te brengen. Hiervoor zal te zijner tijd via een participatietraject met bewoners en gebruikers (jeugd) een behoefteonderzoek plaatsvinden. Aan de hand hiervan zal worden besloten of en hoe er behoefte is aan een speelplek in Vrijenban. Dit gebeurt buiten het bestemmingsplan om, wanneer meer duidelijkheid is over de exacte uitvoering van de bouwwerkzaamheden op de locatie "Vrijenbanselaan".</p> <p>Het is binnen het bestemmingsplan overigens mogelijk om speelvoorzieningen te realiseren binnen de bestemmingen "Groen" en "Verkeer 1 en 2", aangezien daar speelvoorzieningen zijn toegestaan.</p>	<p>Geen wijzigingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

4. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

#	Ambtelijke wijziging	Conclusie
1.	<p>Inmiddels is een gemeentelijk Handboek voor ruimtelijke plannen gereed gekomen. Een onderdeel hiervan zijn standaardregels voor bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Vrijenban" moet hier qua inhoud zoveel mogelijk op worden aangepast. Lay-outtechnische zaken, niet-inhoudelijke zaken en zaken van ondergeschikte betekenis die niet voldoen aan de standaard, worden niet aangepast.</p>	<p>RE: op diverse onderdelen aanpassen zodat overeenstemming bestaat met de gemeentelijke Standaard:</p> <p>a. begrip 'maatschappelijke voorzieningen': 'overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sociaal-recreatieve en daarmee vergelijkbare voorzieningen, kinderdagverblijven, kinderopvang alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen; alsook het medegebruik ten behoeve van het verenigingsleven.</p> <p>b. erfbebouwing bij niet-woonbestemmingen (in casu "Bedrijf", "Bedrijventerrein", "Gemengd", "Maatschappelijk – Onderwijs"): x.2. Bouwregels <i>(bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen):</i> a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak.</p> <p>x.3. Afwijken van de bouwregels <i>(afwijkingsregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen):</i> Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in x.2 onder a ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, maar dan uitsluitend op minimaal 1 meter achter de (verlengde) voorgevel; mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per perceel niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het perceel, met een maximum van 50 m²; b. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m; d. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 m bedraagt; e. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van: <ul style="list-style-type: none"> • een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, • een goede woonsituatie; • de verkeersveiligheid; • de sociale veiligheid; • de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; zulks ter beoordeling van de gemeente Rijswijk.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>c. bestemming “Groen”:</p> <p>x.1. Bestemmingsomschrijving De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. groenvoorzieningen; b. bermen en beplanting; c. oevers en tijdelijke waterberging; <p>met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. speelvoorzieningen; b. paden en bruggen voor langzaam verkeer; c. water en overige waterhuishoudkundige voorzieningen; d. vlonders en steigers; e. nutsvoorzieningen; <p>met de daarbij behorende:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde. <p>x.2 Bouwregels Op de in lid x.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 4 m voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen; b. 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. <p>x.3. Afwijken van de bouwregels Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in x.2 ten behoeve van het bouwen van een overkapping, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.</p> <p>x.4 Specifieke gebruiksregels Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van de gronden als bedoeld in lid x.1 voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. parkeren; b. het houden van een evenement; c. het oprichten van geluidwerende voorzieningen; d. het oprichten van vlaggenmasten, e. het oprichten van reclame- en/of informatiezuilen of -borden. <p>x.5 Wijzigingsbevoegdheid Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - 3', mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het gebruik voor verkeer de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
--	--	---

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>b. is aangetoond dat door de wijziging de waterhuishouding en verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie niet onevenredig worden verstoord.</p> <p><i>(In "Algemene afwijkingsregels:)</i></p> <p>a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ten behoeve van het houden van evenementen voor de duur van maximaal 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement; • ten behoeve van het toestaan van geluidwerende voorzieningen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m; • ten behoeve van het toestaan van één vlaggenmast per perceel, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m; • ten behoeve van het toestaan van één reclame- en/of informatiezuil of –bord per perceel, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m. <p>b. Afwijken is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, • een goede woonsituatie; • de verkeersveiligheid; • de sociale veiligheid; • de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; zulks ter beoordeling van de gemeente Rijswijk. <p>d. erfbebouwing bij grondgebonden woningen (in casu de bestemmingen "Wonen – 1" en "Wonen – 2"):</p> <p>x.2. Bouwregels <i>(ten aanzien van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen):</i></p> <p>a. aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op het achtererf;</p> <p>b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 40 m², tot een maximum van 50% van het achtererf;</p> <p>c. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen aan de oorspronkelijke achtergevel dienen te voldoen aan de volgende regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de diepte mag niet meer bedragen dan 3 m;
--	--	---

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<ol style="list-style-type: none"> 2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m; 3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m. <p>x.3. Afwijken van de bouwregels</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van: <ol style="list-style-type: none"> 1. het bepaalde in lid x.2 onder a, ten behoeve van de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, uitsluitend op minimaal 1 meter achter de (verlengde) voorgevel, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> • de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen, tot een maximum van 3 m; • de bouwhoogte van een overkappingen maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen, tot een maximum van 3 m; • op een aan-, uitbouw of bijgebouw een kap is toegestaan, mits de hellingshoek van die kap gelijk is aan de hellingshoek van de kap van het hoofdgebouw; indien het hoofdgebouw geen kap heeft, mag de bouwhoogte van de kap op de aan-, uitbouw of het bijgebouw maximaal 2 m hoger zijn dan de goothoogte van de betreffende aan-, uitbouw of het bijgebouw. 2. het bepaalde in lid x.2 onder a, ten behoeve van de bouw van één berging per perceel voor motor- en/of (brom)fietsen en afvalcontainers op het voorerf, indien het bij de woning behorende achtererf niet rechtstreeks bereikbaar is via een achterpad, zijpad of vanaf de openbare weg, mits: <ul style="list-style-type: none"> • de oppervlakte van de berging niet meer bedraagt dan 4 m²; • de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 m; • een minimale afstand van 0,25 m wordt aangehouden vanaf het openbaar toegankelijk gebied, 3. het bepaalde in x.2 onder a, ten behoeve van de bouw van één erker of toegangsportaal per hoofdgebouw, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> • de breedte van de erker of het toegangsportaal niet meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de voorgevel;
--	--	---

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<ul style="list-style-type: none"> • de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 0,5 m; tenzij sprake is van een gezamenlijke erker of toegangsportaal met het naastgelegen hoofdgebouw, in welk geval de erkers en/of de toegangsportalen tegen elkaar aan mogen worden gebouwd; • de diepte van de erker of het toegangsportaal niet meer mag bedragen dan 1,20 m; • de hoogte van de erker of het toegangsportaal niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3 meter; <p>4. het bepaalde in x.2 onder c 1 en 2, ten behoeve van de bouw van een kap op een aan-, uitbouw of bijgebouw, mits de hellingshoek van die kap gelijk is aan de hellingshoek van het hoofdgebouw; indien het hoofdgebouw geen kap heeft, mag de hoogte van de kap op de aan-, uitbouw of het bijgebouw maximaal 6 m bedragen;</p> <p>b. Afwijken is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, • een goede woonsituatie; • de verkeersveiligheid; • de sociale veiligheid; • de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; zulks ter beoordeling van de gemeente Rijswijk. <p>e. regeling mantelzorg (in alle woonbestemmingen): Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid x.1 en toestaan dat een deel van de woning of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) wordt gebruikt, met dien verstande, dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. een dergelijke bewoning aantoonbaar noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; b. op het perceel al een wooneenheid aanwezig is; c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven; d. per wooneenheid maximaal één situatie van inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan; e. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning; f. na de beëindiging van de mantelzorgsituatie de wooneenheid weer in oorspronkelijke vorm wordt teruggebracht.
--	--	---

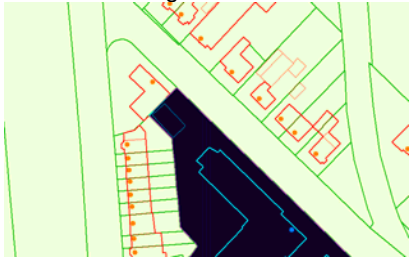
TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>f. dakterrassen (in alle woonbestemmingen):</p> <p><u>x.4 Specifieke gebruiksregels</u></p> <p>x.4.1. Dakterrassen Onverminderd het bepaalde in lid x.1 is het verboden om een plat dak te gebruiken als dakterras.</p> <p><u>x.5 Afwijken van de gebruiksregels</u></p> <p>x.5.1. Dakterrassen</p> <p>a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid x.4.1 voor het gebruik van platte daken van hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen bij woningen als dakterras, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dakterrassen op hoofdgebouwen slechts zijn toegestaan voor zover deze vanaf het openbaar toegankelijk gebied op straatniveau niet zichtbaar zijn; 2. dakterrassen op aan- en uitbouwen slechts zijn toegestaan indien deze aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, ten hoogste 4 m diep zijn en waarvan de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van de onderste laag van het hoofdgebouw bedraagt; 3. ten behoeve van de dakterrassen, een borstwering met een maximale bouwhoogte van 1,20 m is toegestaan; 4. ten behoeve van de dakterrassen, een bouwwerk ten behoeve van de opgang vanaf de onderliggende verdieping van het hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 1,20 m en een maximale oppervlakte van 4 m² is toegestaan; 5. in verband met privacy van de aangrenzende percelen door burgemeester en wethouders eisen in het kader van de vergunningverlening kunnen worden gesteld aan de situering van de terrashekwerken/omheining. <p>b. Afwijken is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, • een goede woonsituatie; • de verkeersveiligheid; • de sociale veiligheid; • de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; zulks ter beoordeling van de gemeente Rijswijk.
--	--	--

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

		<p>g. erfbebouwing bij gestapelde woningen (in casu de bestemming “Wonen – 4”):</p> <p>x.2. Bouwregels <i>(ten aanzien van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen):</i></p> <p>a. aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.</p> <p>x.3. Afwijken van de bouwregels <i>(ten aanzien van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen):</i></p> <p>a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid x.2 onder a, ten behoeve van de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 25 m² per hoofdgebouw bedraagt; 2. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt. <p>b. Afwijken is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, • een goede woonsituatie; • de verkeersveiligheid; • de sociale veiligheid; • de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; zulks ter beoordeling van de gemeente Rijswijk. <p>h. Nota parkeernormen: In “Algemene bouwregels”:</p> <p>x.1. Nota Parkeernormen Binnen het plan moet worden voldaan aan de normen uit de Nota Parkeernormen Gemeente Rijswijk d.d. 8 februari 2011.</p> <p>x.2. Wijzigingsbevoegdheid Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen indien van het beleidsdocument als bedoeld in lid x.1 een actuelere versie is vastgesteld, met dien verstande dat alsdan de actuelere versie van overeenkomstige toepassing is.</p>
2.	Bij alle woningen die op het voorerf een aanbouw hebben waarin de voordeur zit, moet het bouwvlak hierop worden aangepast. In het voorontwerp was het	VB: aanpassen bouwvlakken op diverse locaties en opnemen bouwaanduiding / regeling om de bestaande bebouwing goed te regelen.

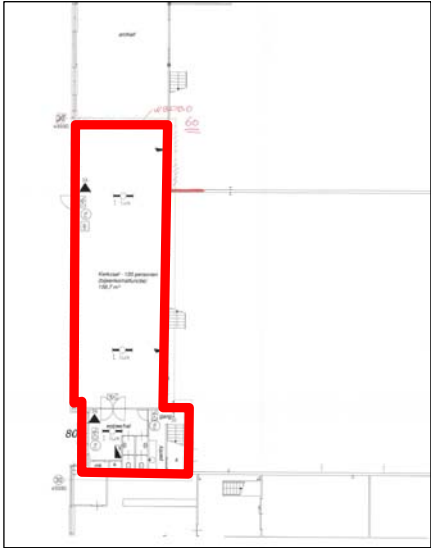
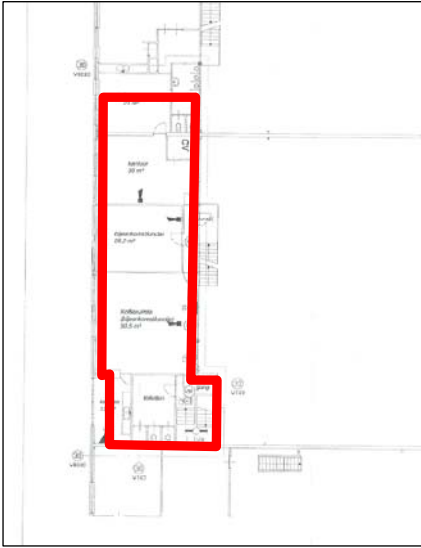
TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	bouwvlak ruim óm deze aanbouwen heen getekend waardoor de woningen in feite fors kunnen aanbouwen aan de voorzijde (over de gehele hoogte van de woning). Dat is niet wenselijk. Het bouwvlak moet alleen worden gelegd over het feitelijke hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen aan de voorzijde moeten worden voorzien van een passende bouwaanduiding, zoals bijvoorbeeld [bijgebouwen], waarin de feitelijke bebouwing wordt geregeld.	
3.	Bij alle functieaanduidingen in de regels moet worden aangegeven of deze functie daar 'tevens', 'uitsluitend' of 'in ieder geval' is toegestaan.	RE: aanvullen regeling bij diverse functieaanduidingen. Voor de functies 'specifieke vorm van bedrijf – metaalverwerking' (Van Puffelen Recycling B.V.) en 'cultuur en ontspanning' (Delftse Pauw) geldt in elk geval de toevoeging 'uitsluitend'.
4.	Opnemen legenda bij figuur 3.2. (uitsnede groenbeleidsplan)	TL: aanvullen figuur 3.2.
5.	De ligging van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' moet worden aangepast aan de nieuwe contour, de MTG-contour. Hierdoor wordt de zone verkleind.	VB: aanpassen ligging 'geluidzone – industrie'.
6.	De nadere eisen-regeling in de regels moet worden verwijderd. Ze zijn te subjectief en onbegrensd, en zijn op deze manier niet houdbaar.	RE: verwijderen algemene nadere eisen-regeling
7.	De bouwaanduiding 'bijgebouwen' in artikel 15.2.2. onder e. komt niet overeen met de op de verbeelding opgenomen specifieke bouwaanduiding – erfbebouwing.	RE: naamgeving van de aanduiding afstemmen op verbeelding
8.	Het bouwvlak van het Mondriaancollege strookt niet helemaal met de werkelijke situatie. Aan de noordoostzijde is bijvoorbeeld een afgestompte punt ingetekend terwijl dat in werkelijkheid een scherpe punt is.	VB: aanpassen bouwvlak Mondriaancollege
9.	De woonbestemming ten zuidoosten van het adres Broekmolenweg 2 is te groot ingetekend. De gronden direct ten zuidoosten van het woonhuis hebben geen woonbestemming.	VB: aanpassen woonbestemming Broekmolenweg 2
		
10.	In de bestemming "Verkeer – 2" is op de verbeelding ter plaatse van de vrijliggende trambaan tussen Van Puffelen en de woningen aan De Ruijt een functieaanduiding 'railverkeer' opgenomen. Deze functieaanduiding wordt echter in de regels niet geregeld. Dit moet alsnog gebeuren.	RE: opnemen regeling voor functieaanduiding 'railverkeer' in "Verkeer – 2".
11.	In verband met het gewijzigde Besluit m.e.r. per 1 april 2011, moet in hoofdstuk 4 van de toelichting een paragraaf worden opgenomen met een algemene beoordeling van de milieueffecten van het plan.	TL: opnemen paragraaf in H4
12.	De functieaanduiding 'erf' komt niet voor in het renvooi. Dit moet worden	VB: opnemen functieaanduiding 'erf' in het renvooi.

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

13.	<p>aangevuld.</p> <p>Op het adres Zuiderweg 80 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van een deel van het pand (begane grond en eerste verdieping) ten behoeve van kerkdiensten op de zondagochtend, zondagavond en woensdagavond. Dit gebruik moet met de functieaanduiding 'religie' op de verbeelding worden aangeduid. In de regels moet hieraan in de bestemming "Bedrijventerrein" de volgende omschrijving worden gekoppeld: 'ter plaatse van de aanduiding 'religie', uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping, tevens voor het houden van kerkdiensten, uitsluitend op zondagochtend, zondagavond en woensdagavond'.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;"><i>Begane grond</i> <i>Eerste verdieping</i></p>	<p>VB: opnemen functieaanduiding 'religie' op een klein gedeelte van het pand aan de Zuiderweg 80</p> <p>RE: aanvullen artikel 5 "Bedrijventerrein"</p>
14.	<p>Voor de locatie Broekmolenweg 14 en 16-18 moet een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om deze gronden desgewenst te kunnen wijzigen naar een woonbestemming. Het gaat om het volgende perceel:</p>	<p>VB: opnemen "Wro-zone – wijzigingsgebied"</p> <p>TL: toelichten beoogde ontwikkeling (inclusief diverse milieuaspecten)</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding



De wijzigingsregels komen als volgt te luiden:

'Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening', bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op de realisatie van een woongebied met daarbinnen maximaal 30 grondgebonden woningen, met de bijbehorende parkeer-, verkeer-, groen- en watervoorzieningen, met dien verstande dat:


- a. De goothoogte van de woningen maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van de woningen maximaal 11,5 meter mag bedragen;
- c. Er een representatieve bebouwingswand moet worden gerealiseerd langs de Broekmolenweg;
- d. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de parkeervoorzieningen;
 - e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - g. het milieu,
- e. Voldaan dient te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - a. luchtkwaliteit;
 - b. parkeerbehoefte;
 - c. mobiliteitstoets;
 - d. bodemkwaliteit;
 - e. watertoets;

RE: opnemen wijzigingsregels

TL = Toelichting

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

	<ul style="list-style-type: none"> f. archeologie; g. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico); h. ecologie, toetsing Flora- en faunawet; i. economische uitvoerbaar en kostenverhaal; j. Geen afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving; <p>f. Een gefaseerde ontwikkeling van het woongebied mogelijk is, maar dat te allen tijde sprake moet zijn van een samenhangend stedenbouwkundig plan en beeld;</p> <p>g. Voor het overige het bepaalde in de artikelen "Wonen – 1", "Wonen -2" en/of "Verkeer – 3" van overeenkomstige toepassing is.</p>	
15.	<p>Het is wenselijk dat het bouwvlak voor de toekomstige bebouwing van het kantoor aan de Vrijenbanselaan, iets ruimer wordt ingetekend dan in het voorontwerp het geval was. Dan bestaat er nog enige schuifruimte in de architectonische uitwerking. Het bouwvlak zal derhalve enigszins verruimd worden:</p>  <p>Verder moet in de toelichting duidelijker omschreven worden dat sprake is van natuurcompensatie.</p>	<p>VB: verruimen bouwvlak toekomstig kantoorgebouw Vrijenbanselaan aan noordoostzijde</p> <p>TL: nader toelichten dat sprake is van natuurcompensatie.</p>

TL = Toelichting
RE = Regels
VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

