



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Waldhoornplein”, ontwerp d.d. 3 maart 2015

*Ten behoeve van de vaststelling van
het bestemmingsplan “Waldhoornplein”*

26 mei 2015

1. INLEIDING

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

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

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

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Zoals artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorschrijven, heeft het ontwerpbestemmingsplan “Waldhoornplein”, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit gebeurde in de periode van vrijdag 13 maart 2015 tot en met donderdag 23 april 2015. Een analoge versie van de stukken heeft gelegen bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein, een pdf-versie van de stukken was te vinden op de gemeentelijke website www.rijswijk.nl en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk, op de website en in de Nederlandse Staatscourant. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na de fase van het ontwerp volgt de vaststellingsfase.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

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

1. Zienswijze 1, reclamant 1, d.d. 25 maart 2015
2. Zienswijze 2, reclamant 2, d.d. 16 april 2015

Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen. Zienswijze 1 is echter niet voorzien van naam- en adresgegevens en derhalve niet ontvankelijk. De zienswijze zal wel kort inhoudelijk behandeld worden. De indiener van zienswijze 2 wordt bij brief van het besluit over hun zienswijze op de hoogte gebracht.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “WALDHOORNPLEIN”

#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	Reclamant 1		
a.	Reclamant geeft aan dat er veel geld gespendeerd is aan een rapport. Op papier ziet het er aardig uit ware het niet dat er de laatste tijd veel ten nadele is veranderd. De reformdrogist gaat sluiten en de kapper/schoonheidssalon gaat naar een andere locatie. Het huurcontract van de andere kapper loopt einde van dit jaar af en zal niet worden verlengd. De bakker en het café zijn al enige tijd gesloten. Dan blijven de slagerij, de cafetaria en Golden House over.	We zijn op de hoogte over de leegstand aan het Waldhoornplein. We betreuren dit en hopen door het mogelijk maken van de uitbreiding van de supermarkt dat het winkelcentrum weer levensvatbaar wordt. Hiervoor dient een bestemmingsplan te worden opgesteld, omdat het strijdig is met het geldende bestemmingsplan “Muziekbuilt”.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
b.	De projectontwikkelaar c.q. de eigenaar willen graag een bouwvergunning voor de uitbreiding van de supermarkt. Het verhaal dat een uitbreiding nodig is, klopt misschien wel maar er is geen enkele gegadigde die dit risico wil of kan nemen. De eigenaar zal zeker niet de uitbreiding zelf gaan doen, nee hij wil alleen de vergunning hebben. Bij het te huur of te koop aanbieden van de supermarkt kan hij tegen de huurder/koper zeggen dat de vergunning tot uitbreiding rond is. Is het weleens berekend wat alleen de uitbreiding gaat kosten nog afgezien van het klaar maken van de inrichting? Reclamant is van mening dat dit financieel gezien een totaal onhaalbare zaak is.	De eigenaar heeft een serieuze kandidaat op het oog en zit in de afrondende gesprekken. De eigenaar zal niet willen investeren als er te veel risico's aan zitten en als het financieel niet haalbaar is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
c.	In uw rapport wordt gesproken over een discounter zoals bijvoorbeeld Aldi of Lidl. De eigenaar zou dit misschien wel graag willen maar uit betrouwbare bron heeft reclamant vernomen dat beide discounters hierin geen trek hebben. De gemeente kan zich veel werk en geld besparen door een toezegging te eisen van de eigenaar dat hij de uitbreiding op redelijke termijn zal realiseren. Dan is er sinds enige dagen ook nog een supermarkt geopend aan de Steenvoordelaan. Al met al is het hele project ten dode opgeschreven, zoals gezegd de eigenaar is alleen geïnteresseerd in het verkrijgen van een bouwvergunning. Reclamant is van mening dat als de gemeente desondanks overgaat tot het afgeven van de vergunning dat er dan ingezet moet worden dat er binnen 3 maanden daadwerkelijk begonnen moet worden met de aanpassing, let dan eens op de reactie van de eigenaar. Natuurlijk is het zo dat veel bewoners van de Muziekbuilt het winkelcentrum behouden willen zien maar gelet op leegstand van nu en in de toekomst gaat dit hele plan niet werken. Reclamant hoopt dat de gemeente iets heeft aan deze inzichten en wil niet dat de gemeente zich niet laat verleiden tot	Bij ons is niet bekend dat deze discounters zich niet aan het Waldhoornplein willen vestigen. De eigenaar heeft een serieuze kandidaat op het oog en het is voor de eigenaar ook van belang dat het pand verhuurd kan worden. De gemeente gaat overigens pas bouwrijp maken als aangetoond kan worden dat er een huurder is voor de supermarkt. Dit betekent dat er pas gebouwd gaat worden op het moment dat er ook daadwerkelijk een huurder is. Wij zijn van mening dat de uitbreiding van een supermarkt als trekker kan fungeren en daarmee essentieel is voor de levensvatbaarheid van het buurtwinkelcentrum. Het winkelvloeroppervlak van de huidige supermarktruimte is te klein om een levensvatbare supermarkt te vestigen. Door de komst van een nieuwe supermarkt zal het winkelcentrum een impuls krijgen. Dit zal naar verwachting een positieve invloed hebben op het restaurant en de winkels.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Waldhoornplein”, ontwerp d.d. 3 maart 2015

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan “Waldhoornplein”

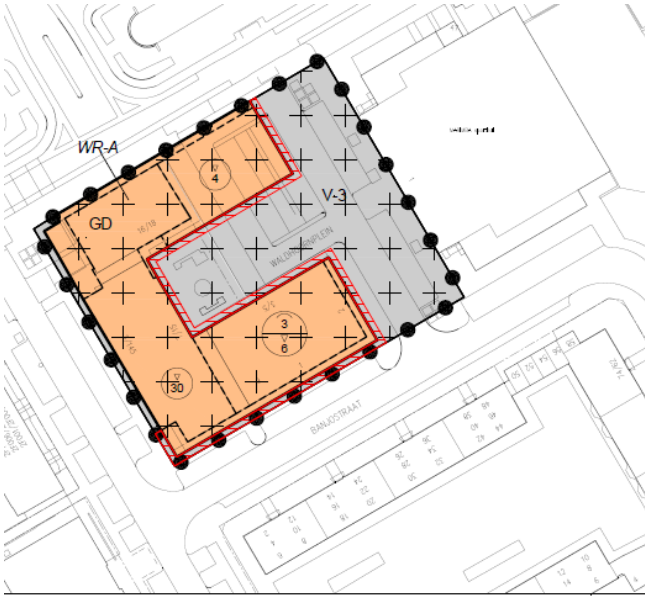
26 mei 2015

	het zonder enige condities afgeven van een bouwvergunning.		
2.	Reclamant 2		
a.	Reclamant geeft aan, zoals ook in zijn inspraakreactie reeds naar voren gebracht, dat er in verband met de uitbreiding van de supermarkt elf parkeerplaatsen verdwijnen terwijl de behoefte aan parkeerplaatsen juist toe zal nemen met 9 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan spreekt van een afwikkeling van de parkeerdruk in de omgeving van het Waldhoornplein. Afgezien van de vraag of er wel voldoende parkeerplaatsen in de omgeving zijn, is het om bij de zaak van de reclamant te komen het gunstigst om te kunnen parkeren op het Waldhoornplein. Hetzelfde geldt voor de bezoekers aan de sporthal Marimbahal. Ook de bezoekers van de supermarkt zullen voornamelijk op het Waldhoornplein willen parkeren, omdat daaraan de ingang van de supermarkt gelegen is. De gasten zullen moeten uitwijken naar parkeerplaatsen in de omgeving. Hierdoor zal de concurrentiepositie van reclamant ernstig verslechteren. Bovendien zijn de parkeerplaatsen in de directe omgeving ook nog eens grotendeels voor vergunninghouders bestemd waardoor de gasten van reclamant nog verder weg zullen moeten parkeren. Met de huidige openingstijden voor supermarkten kan men ook niet meer spreken van een afwisseling van parkeerstromen. Juist op de drukste tijd in het restaurant (na 17:00 uur tot vroeg in de avond) zal het ook in de supermarkt druk zijn. Ook de Marimbahal trekt veel bezoekers op dit tijdstip.	Het klopt dat de uitbreiding van de supermarkt zal leiden tot het verdwijnen van parkeerplaatsen en dat er extra druk komt op de parkeerplaatsen voor de deur, op het Waldhoornplein. Uit het parkeeronderzoek blijkt echter dat in de directe omgeving, op acceptabele loopafstand, voldoende parkeerruimte is. Zoals reeds bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven, begrijpen we uw zorg. Er is echter geen mogelijkheid om de extra parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein. Daarom is onderzocht of in de directe omgeving van het plangebied voldoende plaats is om te parkeren. In de Nota Parkeernormen is vastgelegd wat per functie als directe omgeving moet worden gezien. Voor winkelen is dat circa 600 meter, voor werken circa 800 meter en voor wonen en overige functies circa 100 meter. Dit parkeeronderzoek is uitgevoerd in een gebied tot circa 100 meter vanaf het Waldhoornplein. 100 meter wordt als een acceptabele loopafstand beschouwd in stedelijk gebied. De parkeerdrukmeting is uitgevoerd op de piekmomenten, de momenten dat de parkeerdruk in een bepaald gebied het hoogste is. Voor het Waldhoornplein en omgeving geldt de koopavond en de zaterdagmiddag als piekmoment. De conclusie uit het onderzoek is dat op elk van de momenten nog voldoende plaats is en dat daarom ingestemd kan worden met het plan. De norm is dat de parkeerdruk na realisatie van het plan in de directe omgeving niet boven de 85% mag uitkomen. Dat gebeurt niet, want de parkeerdruk blijft op de piekmomenten ruim onder de 85%.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
b.	De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor nieuwe ontwikkelingen (uitbreidingen) een zodanig aantal parkeerplaatsen voor dat deze voorzien in een vooraf in te schatten parkeervraag. Reclamant vindt dat de toename van de parkeerdruk door de uitbreiding van de supermarkt niet valt te rijmen met deze parkeernormen. De parkeervraag zal namelijk toenemen, maar in plaats van extra parkeervoorzieningen, zullen er juist parkeerplaatsen verdwijnen. Volgens het bestemmingsplan heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar	Zie ook beantwoording onder a. Bij het onderzoek is uitgegaan van de norm voor de buurtsuper zoals in de Nota Parkeernormen aangegeven. Bij het onderzoek is onderscheid gemaakt in parkeerschijf en geen regime parkeerplaatsen, vergunning parkeerplaatsen en gehandicapten parkeerplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in totaal ruim onder de 85% blijft, waardoor er nog ruimte is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

	de parkeerdruk op het drukste moment na realisatie van de uitbreiding en dat deze onder de 80% zal blijven. Reclamant zet ernstige vraagtekens bij de degelijkheid van dit onderzoek. In de huidige toestand is er al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Na de realisatie van de uitbreiding zullen er 11 parkeerplaatsen verdwijnen terwijl de vraag toeneemt met 9 parkeerplaatsen. De vraag naar parkeerruimte neemt dus met maar liefst 20 parkeerplaatsen toe. Reclamant vraagt zich af op welke piekmomenten het onderzoek heeft plaatsgevonden en hoe men tot een inschatting kan komen van een situatie die zich nog niet voordoet. Er wordt ook geen rekening gehouden met het feit dat het toekomstige aantal klanten van de supermarkt onzeker is en dat er verschillende scenario's mogelijk zijn. Ook vraagt reclamant zich af of er in het onderzoek wel rekening is gehouden met het feit dat de parkeerplaatsen in de directe omgeving van het Waldhoornplein grotendeels bestemd is voor vergunninghouders.		
c.	Voorts vindt reclamant het onbegrijpelijk dat in het bestemmingsplan de parkeerplaatsen direct achter zijn zaak en bij de zij-ingang van zijn restaurant bestemd worden voor vergunninghouders. Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat het aantal parkeerplaatsen voor belanghebbenden (vergunningen) en gehandicapten gelijk blijft. Op deze wijze wordt het mijn gasten echter onmogelijk gemaakt om in de nabije omgeving van zijn restaurant te kunnen parkeren. Het bestemmingsplan houdt dus ook in dit opzicht in het geheel geen rekening met de belangen van reclamant. In het antwoord op de inspraakreactie van reclamant wordt aangegeven dat de indeling van het soort parkeerplaatsen nog niet bekend is. De indeling hiervan is echter direct van invloed op het aantal parkeerplaatsen waar bezoekers aan het restaurant terecht kunnen. Nu het bestemmingsplan op dit punt geen uitsluitsel biedt, creëert dit voor reclamant als restauranthouder een zeer onzekere situatie.	Er ligt nu een voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan voor het Waldhoornplein. Hierin worden de vergunningparkeerplaatsen van het Waldhoornplein verplaatst naar de Banjostraat. Dit betekent dat er op het Waldhoornplein alleen maar blauwe zone plaatsen (waarvan twee gehandicapten plaatsen) overblijven. Bovendien vervallen er drie vergunningplaatsen ten gunste van de blauwe zone plaatsen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
d.	Door de uitbreiding van de supermarkt zal het Waldhoornplein voor voorbijgangers op de Admiraal Helfrichsingel volledig aan het zicht worden onttrokken. Het restaurant van reclamant zal niet meer te zien zijn met alle gevolgen van dien voor de omzet. In het antwoord op de inspraakreactie wordt gewezen op het voornemen van de eigenaar tot het aanbrengen van reclame. Reclamant geeft aan dat voor hem onduidelijk is op welke wijze dit uitgevoerd gaat worden. Reclamant is van mening dat het aanbrengen van reclame op een gevel in geen verhouding staat tot de aantrekkingskracht van het direct zien van een zaak.	Wij begrijpen uw standpunt dat reclame niet in verhouding staat tot de aantrekkingskracht van het direct zien van een zaak. We zijn er ons ook bewust van dat door de uitbreiding de zichtbaarheid van uw zaak vermindert. Dit is echter de enige haalbare uitbreidingsmogelijkheid. De eigenaar zal met u in overleg gaan over de reclame die hij voornemens is aan te brengen op de supermarkt. Daarmee wordt zo goed mogelijk ingespeeld op uw belangen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
e.	Het nieuwe bestemmingsplan spreekt van een winkelcentrum dat	Wij delen deze mening niet. Wij zijn juist van mening dat de	Geen gevolgen voor het

	haar aantrekkingskracht dreigt te verliezen wat mogelijk zal leiden tot verdergaande leegstand. Reclamant is van mening dat het voortbestaan van zijn restaurant en de overige winkels echter in het gedrang zullen komen door de huidige voorgenomen uitbreiding van de supermarkt doordat het Waldhoornplein volledig aan het zicht onttrokken zal worden en door de toename van de parkeerdruk. Tevens wordt het zijn gasten door het nieuwe vergunningsregime onmogelijk gemaakt om in de nabijheid van zijn restaurant te parkeren. Het nieuwe bestemmingsplan zal dus, volgens reclamant, niet bereiken wat het beoogd te bereiken.	uitbreiding van een supermarkt als trekker kan fungeren en daarmee essentieel is voor de levensvatbaarheid van het buurtwinkelcentrum. Het winkelvloeroppervlak van de huidige supermarktruimte is te klein om een levensvatbare supermarkt te vestigen. Door de komst van een nieuwe supermarkt zal het winkelcentrum een impuls krijgen. Dit zal naar verwachting een positieve invloed hebben op het restaurant en de winkels. De herinrichting van de openbare ruimte zal ook een bijdrage leveren aan de uitstraling van het winkelcentrum. We proberen rekening te houden met alle belangen die spelen in het gebied, maar het is helaas niet altijd mogelijk om tegemoet te komen aan alle wensen.	bestemmingsplan
--	--	--	------------------------

5. Ambtshalve wijzigingen

#	Ambtelijke wijziging	Conclusie
1.	In het plan moeten diverse wijzigingen van lay-outtechnische en ondergeschikte aard (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen) worden doorgevoerd. Het gaat onder meer om het aanpassen van het IDN naar de vastgestelde status (-VA01).	TL, RE, VB: verwerken ondergeschikte wijzigingen
2.	De paragrafen 7.2. en 7.3. van de toelichting moeten worden geactualiseerd op de fase van de vaststelling.	TL: aanpassen paragraaf 7.2. en 7.3.
3.	In het bestemmingsplan is nu de mogelijkheid opgenomen dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied' terrassen en uitstallingen worden gevestigd (onder bepaalde voorwaarden). De zones waarin terrassen na ontheffing mogelijk zijn, worden aangepast. De aanduiding op de verbeelding moet als volgt worden gewijzigd: <i>Verbeelding ontwerpbestemmingsplan</i>  Gebiedsaanduidingen  wetgevingzone - ontheffingsgebied	VB: aanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied' aanpassen

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan "Waldhoornplein", ontwerp d.d. 3 maart 2015

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Waldhoornplein"

26 mei 2015

	<i>Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan</i>	
4.	Gebleken is dat de luifel binnen de bebouwingsgrens van de hoofdbebouwing in de bestemming 'Gemengd' is opgenomen en dat er geen maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. De bestemming 'Gemengd' wordt teruggelegd tot de bebouwingsgrens van de hoofdbebouwing. De luifel valt hierdoor niet meer binnen de bestemming 'Gemengd', maar binnen de bestemming 'Verkeer-3' en wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' (sba-l). In deze bestemming wordt geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding een luifel is toegestaan ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Gemengd', met een maximum hoogte van 3 meter en een minimale onderdoorgang van 2,5 meter. Zie de aangepaste verbeelding onder punt 3.	VB: aanpassen verbeelding en artikel 4 (Verkeer -3)
5.	De maximale oppervlakte van horecabedrijven wordt verkleind van 450 m² naar 150 m². Er mag nog één horecabedrijf zijn met een oppervlakte van maximaal 450 m².	RE: aanpassen artikel 3.4.2 sub b
6.	Het aantal toegestane horecabedrijven wordt verruimd van 3 naar 5. Deze 2 extra toegestane horecavestigingen mogen alleen verwant zijn aan de detailhandelsfunctie. Het gaat dan om horeca categorie 1a. Hieronder vallen onder andere een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom, ijssalon.	RE: aanpassen artikel 3.4.2 sub a

