



Nota van Zienswijzen  
**Ruimtelijke Onderbouwing “Garages van  
Vredenburgweg 93”**

**Ontwerp d.d. 29 september 2022**

**29 september 2022**



## **1. INLEIDING**

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van de uitgebreide Wabo-procedure voor de Garages van Vredenburgweg 93 weergegeven en voorzien van een beantwoording. Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure omtrent de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ovvbg) weergegeven (paragraaf 2). Ook wordt ingegaan op de vraag of de ingekomen zienswijzen binnen de termijn van ter inzagelegging zijn ontvangen en in behandeling kunnen worden genomen. Daarna wordt ingegaan op de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3). Vervolgens zal inhoudelijk op de zienswijzen worden ingegaan. Indien daartoe aanleiding is zal per zienswijze in de conclusie worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft de ontwerp omgevingsvergunning aan te passen (paragraaf 4).

## **2. GEVOLGDE PROCEDURE ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de ontwerp omgevingsvergunning Garages van Vredenburgweg 93 en de ovvbg, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, ter inzage gelegen in de periode van vrijdag 1 juli 2022 tot en met donderdag 11 augustus 2022. Een analoge versie van het plan heeft gelegen bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein, een pdf-versie van het plan was te vinden op de gemeentelijke website [www.rijswijk.nl](http://www.rijswijk.nl) en de digitale GML-versie van het plan stond op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Rijswijk Regelrecht, op de website en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning en de ovvbg.

## **3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID**

In totaal zijn 2 zienswijzen in het kader van de ontwerp omgevingsvergunning ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend door een omwonende en het Hoogheemraadschap van Delfland.

Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van ter inzagelegging en zijn derhalve ontvankelijk.

#### 4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.1	<b>Vorige aanvraag</b>		
	<p>De vorige eigenaar van het perceel Van Vredenburgweg 93 heeft eerder een aanvraag ingediend tot uitbreiding van de bebouwing en kap van vijf bomen. Deze aanvraag is toentertijd afgewezen door de gemeente Rijswijk. De gemeente Rijswijk heeft in de hoorzitting omtrent deze toenmalige aanvraag, aangegeven niet mee te willen werken aan de uitbreiding van de bebouwing. Na deze procedure heeft de vorige eigenaar het perceel verkocht aan de huidige eigenaar (initiatiefnemer van dit plan). De gemeente Rijswijk heeft destijds in de aanvraag van de vorige eigenaar wel aangegeven dat vervanging van de huidige opstallen/opslagruimte was toegestaan. De indiener heeft dan ook geen bezwaar tegen de vervanging van de huidige opslagruimte aan de zijde van de Park de Wervelaan. Dit ondanks het feit dat de huidige opslagruimte en overkapte aanbouw naar inziens van de indiener niet in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan. Echter nu blijkt dat de initiatiefnemer de bedoeling heeft om naast de twee garages, op de plek van de huidige opslagruimte aan de zijde van de Park de Wervelaan, nog 2 extra garages en een berging aan de achterzijde aan te willen bouwen. Volgens indiener wordt dit 1 groot garagecomplex. In dat kader verbaast het indiener dat een eerder plan wordt afgewezen vanwege de omvang en een huidig ingediend plan door de aanvrager van gelijke grootte nu wel wordt toegestaan. Op deze manier wordt volgens de indiener vrijwel het gehele perceel volgebouwd en 1 extra groot bouwvlak gecreëerd. Dit past niet in de wijk en in de landgoederenzone aldus de indiener.</p>	<p>Om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie is deze bezocht en is er een overleg geweest met de aanvrager na het indienen van het principeverzoek.</p> <p>Het klopt dat de gemeente in de aanvraag van de vorige eigenaar heeft aangegeven dat vervanging van de huidige opstallen/opslagruimte was toegestaan. In de het verslag van de hoorzitting (in de bezwaarprocedure van de bomenkap van het vorige plan) is het volgende aangegeven: <i>“Er bestaat nu alleen bereidheid om mee te werken aan de vervanging van de huidige op het perceel aanwezige opstallen, niet voor uitbreiding daarvan.”</i> De gemeente heeft beleidsvrijheid om hier bij een herziene aanvraag met goede redenen van af te wijken. Dat is gebeurd vanwege onderstaande redenen en heeft geleid tot een verbetering van het plan, omdat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten.</p> <p>Door toe te staan dat de nieuwe opstal groter is dan de huidige opstal, kan het eventuele sleutelen aan een oldtimer binnen in de opstal plaatsvinden. Ook kunnen alle materialen en andere zaken in de opstal worden opgeslagen. Hierdoor ontstaat een schoon, heel en veilig buitenterrein met zo min mogelijk overlast voor de buurt.</p> <p>De nieuwe opstal sluit aan bij de architectuur van het naastgelegen trafo huis en woningen. Door de opstal in dezelfde hoek te plaatsen als het trafohuis ontstaat er meer ruimte voor zicht vanaf de uitgang van het achterpad en de inrit van de burens.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>
1.2	<b>Nieuwe bebouwingmogelijkheden</b>		
	<p>Het in het voorgestelde bouwplan vergrote bouwvlak schept volgens de indiener een precedent voor toekomstige ander soortige bouw zoals bijvoorbeeld</p>	<p>Het perceel aan de Van Vredenburgweg 93 heeft geen bouwvlak. Met deze aanvraag omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan niet aangepast, maar wordt er afgeweken. Dit betekent dat er geen (nieuw)</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot</p>

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan <plannaam>, ontwerp d.d. <datum plan>  
Gemeente Rijswijk, <datum Nota van Zienswijzen>

	<p>een loods of woning of andere grotere bouw. Immers, zoals eerder gemeld, wordt het bouwvlak minimaal twee keer zo groot in oppervlakte. In de bestaande huidige situatie is het bouwvlak van de opslagruimte te klein om andersoortige bouw te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is maar de vraag of bij een toekomstige aanvraag met een vergroot bouwvlak tot succes kan leiden.</p>	<p>bouwvlak komt. Graag verwijzen wij u naar paragraaf 1.8 van deze zienswijze voor een uitgebreidere toelichting</p>	<p>wijzigingen.</p>
<b>1.3</b>	<b>Groene karakter</b>		
	<p>Voor de indiener weegt het zwaar mee dat het groene karakter van de wijk op deze manier teniet wordt gedaan. Het perceel 7301 tussen Park de Wervelaan - en de woningen aan de Van Vredenburgweg wordt nu volledig bebouwd en groen moet wijken voor stenen. Hoe strookt dat met de huidige klimaatsituatie en de ambitie van de gemeente Rijswijk om verstening tegen te gaan? Kortheidshalve verwijst indiener ook naar punt 4 van deze zienswijze.</p>	<p>Het klopt dat vanwege het plan een aantal fruitbomen en struiken moeten verdwijnen. Dit wordt gecompenseerd door een groen of bruin sedumdak en het plaatsen van nieuwe struiken en bomen op het terrein waar mogelijk is.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>
<b>1.4</b>	<b>Uitzicht</b>		
	<p>Indiener woont al 15 jaar naar tevredenheid en heeft destijds bewust gekozen voor deze omgeving vanwege het groene uitzicht aan alle kanten. Volgens indiener verandert zijn uitzicht op bomen straks naar platte garageboxen. De huidige opstal aan de Park de Wervelaan stond er al en de rest van het perceel was en is ook groen volgens indiener. Door de realisatie van een garagecomplex wordt nu alles wat groen is grijs. Ook het privacy aspect gaat meetellen volgens de indiener. Indiener gaat door de kap van de bomen en struiken nu inkijk krijgen van de burens van de Van Vredenburgweg en vice versa.</p>	<p>De indiener zal in de toekomstige situatie met realisatie van dit bouwplan uitkijken op een verzorgd terrein en groen dak. In de bestaande situatie is het geen verzorgd terrein. De huidige opstallen zijn in een bouwkundig zeer slechte staat. De gevel bestaat uit beton en het dak uit golfplaat, wat mogelijk asbest bevat. De opstal steekt enorm af tegen de naast gelegen nieuwbouwwoningen. Het is een doorn in het oog van de wijk. Daarnaast staat er verwilderd groen (fruitbomen en diverse struiken) en staat er overal rommel in de vorm van oude autobanden, blikken verf (chemisch afval), andere auto-onderdelen etc. Het kan inderdaad zo zijn dat er meer zicht ontstaat op het dakterras bij de burens van de Park de Wervelaan, maar de afstanden tussen het beoogde plangebied en de indiener zijn voldoende om privacy te behouden. Bovendien wordt de afstand tussen de indiener en het plangebied niet kleiner met de nieuwe ontwikkeling. Deze blijft hetzelfde. Daarnaast staat het de indiener vrij om (lei) bomen of andere beplanting op het eigen kavel toe te voegen.</p> <p>Toch kan geen garantie worden verleend op een groen uitzicht. Wanneer een bewoner besluit het groen in zijn tuin te vervangen door stenen o.i.d., dan betekent dit ook dat het 'groene uitzicht' van de burens minder wordt. De bestemming van dit perceel ('Wonen') geeft aan dat groen geen verplichting is zoals bijvoorbeeld bij een park vaak het wel het geval is. Men is dus vrij om hier iets anders mee te doen, zolang dit past bij de woonbestemming en deze overwegend aanwezig</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>

		blijft. Het groene dak van de bebouwing van het plan zorgt er juist wel voor dat dit uitzicht minder 'grijs' wordt.	
<b>1.5</b>	<b>Uitrit en verkeersveiligheid</b>		
	<p>De initiatiefnemer wil een extra uitrit creëren aan de Park de Wervelaan. Dit terwijl er al een ontsluiting is aan de zijde van de Van Vredenburgweg. De nieuwe uitrit levert een gevaarlijke situatie op volgens de indiener. De Park de Wervelaan is een eenrichtingsverkeer weg. Vanaf de Van Vredenburgweg is de Park de Wervelaan toegankelijk middels een scherpe onoverzichtelijke bocht naar links. Voertuigen rijden vervolgens de Park de Wervelaan in, passeren op snelheid een stroomhuisje, en worden dan direct geconfronteerd met een in-uitrit van twee garages. Het stroomhuisje staat overigens schuin gericht op de weg waardoor het zicht op de in-uitrit van de twee nieuw te bouwen garages wordt belemmerd aldus de indiener. Daarbij constateert de indiener dat het verkeer (eveneens bewoners van de Park de Wervelaan) regelmatig tegen het verkeer inrijdt. Twee jaar geleden is daarom het verzoek aan de gemeente Rijswijk gedaan om bij de uitgang van de steeg aan de zijde van de Park de Wervelaan (naast de te bouwen garages) een paaltje te plaatsen. De gemeente heeft vervolgens een paaltje geplaatst. Dit omdat vanuit de steeg regelmatig voetgangers en (brom)fietsers zo de weg op lopen/rijden. De indiener vraagt zich af waarom de gemeente Rijswijk dan nu wel instemt met de aanleg</p>	<p>De Park de Wervelaan is een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. Zoals de naam al aangeeft betreft het een weg waar zich veel in- en uitritten aan bevinden met een lage verkeersintensiteit. Ook is de weg aangelegd volgens de landelijke principes van een erftoegangsweg; breedte, verkeersdrempels, elementenverharding, etc. De huidige verkeersintensiteit in de straat is laag. In de garages aan de kant van de Park de Wervelaan kunnen slechts twee voertuigen worden gestald. Dit betekent dat de verkeersintensiteit aan deze kant minimaal toeneemt. Het gaat om het hobbymatig stallen van oldtimers. Het is hiermee dus ook niet de bedoeling dat deze elke ochtend wegrijden. Uiteraard zullen de voertuigen er enige tijd in- en uit moeten. Toch is dit minimaal aangezien het om het stallen gaat en niet om bedrijfsmatig gebruik.</p> <p>In het huidige plan zijn vier garages rug aan rug gesitueerd. Hierdoor worden twee garages aan de kant van de Van Vredenburgweg en twee garages aan de Park van de Wervelaan ontsloten. Dit betekent dat er een extra uitrit aan de Park van de Wervelaan gemaakt moet worden. Er is geen aanleiding om te verwachten dat door deze extra uitrit een verkeersonveilige situatie ontstaat vanwege de situatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het stallen van twee (oldtimer)voertuigen;</li> <li>- het hobbymatig en niet bedrijfsmatig gebruik van de garages;</li> <li>- een korte opstelstrook voor de uitrit;</li> <li>- een aanwezige verkeersdrempel vlak voor de uitrit;</li> <li>- en gelegen aan een erftoegangsweg.</li> </ul> <p>Immers de verkeersintensiteit neemt minimaal toe en een</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>

	<p>van een in-uitrit aan die zijde? De onoverzichtelijkheid is immers niet gewijzigd en de snelheid en gedrag van de verkeersdeelnemers ook niet.</p> <p>Daarnaast is in het bouwplan niet duidelijk hoe de in-uitrit gesitueerd zal worden. In de aanvraag staat gemeld dat het bouwwerk verder naar achteren van de Park de Wervelaan zal worden gebouwd. Terwijl op de foto's in de Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat de bebouwing van de garages direct op de erfgrenslijn met de Park de Wervelaan worden gesitueerd zodat er van een oprit/uitrit nauwelijks geen sprake meer is. Kortom een onduidelijke omschrijving van deze situatie. Overigens blijft in beide gevallen de gevaarlijke verkeerstechnische situatie gehandhaafd.</p>	<p>erftoegangsweg is juist bedoeld om in-/uitritten te ontsluiten.</p> <p>Daarnaast ontstaat er, juist door de 'scheve' positionering, meer ruimte bij de in-/uitrit van het achterpad. Hierdoor ontstaat er meer zicht op de erftoegangsweg en eventuele aankomend verkeer, voor de fietsers en voetgangers die het achterpad uitrijden.</p> <p>Tot slot zijn de foto's in de ruimtelijke onderbouwing impressies van de nieuwe situatie. Deze zijn bedoeld om een beeld te vormen. In de nieuwe situatie komen de garages niet meer naar voren t.o.v. de huidige situatie. Het zicht van bijv. fietsers uit de steeg wordt door deze uitrit dus niet minder.</p> <p>Op grond van voorgaande wordt door de gemeente geconcludeerd dat de verkeerssituatie aldaar niet verslechtert met dit bouwplan. De indiener heeft geen onderzoek overlegd om het tegendeel te bewijzen.</p>	
<b>1.6</b>	<b>Tegenstrijdig met gemeentelijk beleid Landgoederenzone en milieu</b>		
	<p>Het plan bevindt zich in de Landgoederenzone. In de laatste visie van de gemeente (coalitieakkoord Gezonde groei; "Rijswijkse koers 2022-2026") staat duidelijk dat de ambitie van de gemeente Rijswijk is om versterking tegen te gaan o.a. vanwege hittebestrijding. Dit bouwplan is hier volstrekt tegenstrijdig mee volgens de indiener (zie thema Stadsontwikkeling, paragraaf groenbeleid en thema Openbare ruimte en leefbaarheid, paragraaf groen).</p> <p>In de ruimtelijke onderbouwing (H2, Planbeschrijving, paragraaf 2.1) wordt op een bijgevoegde afbeelding aangegeven waar de te verwijderen begroeiing zich bevindt, de te kappen bomen langs de steeg (punt 3 op de afbeelding). Dit is onduidelijk omdat de initiatiefnemer voornemens ook nog andere bomen wenst te kappen op het perceel rondom het houten tuinhuisje om de weg vrij te maken voor de aanbouw van de 2 extra garages en berging.</p> <p>In de aanvraag wordt namelijk melding gemaakt van 4 te kappen bomen terwijl er 5 diameters zijn doorgegeven. Indiener begrijpt dat het voornemen is dat maar 1 boom blijft staan, een perenboom naast de bestaande stenen garage op kadastraal nummer 7302. De overige bomen en struiken zullen worden gekapt. Dit doet geen recht aan het groene karakter van de wijk, en de landgoederenbestemming omdat al</p>	<p>In de beantwoording van paragraaf 1.4 in deze zienswijze is aangegeven dat er geen garantie kan worden gegeven op groen gezien de bestemming 'wonen'. Aangezien een bewoner kan besluiten het groen in zijn tuin te vervangen door stenen o.i.d., dan betekent dit ook dat het 'groene' uitstraling van de wijk minder wordt. De ontwikkeling vindt plaats in een geconcentreerd woongebied van de Landgoederenzone. Hierdoor is het niet misplaatst om juist hier bebouwing toe te voegen in plaats van elders in de Landgoederenzone.</p> <p>De waterparagraaf (paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing) is uitgebreid met de Watersleutel van het hoogheemraadschap Delfland. Uit de watersleutel komt naar voren dat er een geringe wateropgave is. Middels een sedumdak wordt deze wateropgave ruimschoots gerealiseerd.</p> <p>Zoals ook in de beantwoording van paragraaf 1.4 is aangegeven dat vanwege het plan een aantal fruitbomen en struiken moeten verdwijnen. In de aanvraag zijn vijf diameters opgenomen. Dit betekent dat er vijf bomen worden gekapt. In het plangebied bevinden zich zes bomen. Eén boom blijft staan. Dit is de boom van de burens van het plangebied (de takken hangen op het erf van het plangebied).</p> <p>Verder wordt het groen o.a. gecompenseerd door een groen sedumdak. Een aantal van deze struiken zijn verwilderd en verwaarloosd. De huidige situatie doet geen recht aan de omgeving.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>

	het groen nu plaats moet maken voor garages waarin volgens indiener ook nog eens vervuillende auto's worden gestald.	Met het huidige initiatief wordt dit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie toen de garages werden gebruikt als opslagplaats van een aannemersbedrijf.	
<b>1.7</b>	<b>Overlast</b>		
	<p>Indiener verwacht (en hebben nu al in de huidige situatie) overlast door het gebruik en de verhuur van deze garageboxen in de nabije toekomst. De aanvrager geeft aan dat er auto's, bij voorkeur oldtimers, zullen worden gestald. Momenteel worden in de huidige opslagruimte op het perceel al oldtimers geparkeerd. Dit geeft nu al overlast volgens de indiener door middel van ronkend motorgeluid en dieseldampen. Zeker gezien het feit dat er overwegend een zuidwestenwind waait waardoor geluid en dieseldampen nabij de indieners woning terecht komt. De indiener merkt op dat de huidige opslagruimte in de afgelopen 15 jaar nooit als garage in gebruik geweest. De initiatiefnemer geeft in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten van zijn Ruimtelijke onderbouwing aan dat er geen milieuhinderlijke functie wordt opgericht met de opmerking dat de ontwikkeling van het garageblok geen belemmering voor omliggende gevoelige functies, waaronder wonen, oplevert. Ook noemt de aanvrager in paragraaf 4.2 dat er geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid zal ontstaan gezien de beperkte verkeersbewegingen. Indiener kan verzekeren dat de luchtkwaliteit nu al is aangetast. Naast de overlast van de genoemde verkeersbewegingen kan tevens niet worden uitgesloten dat er geklust gaat worden aan de auto's/oldtimers. Dit met alle milieuaspecten/gevolgen zoals hierboven beschreven. Kortom aanvrager kan aangeven dat er geen milieuhinderlijke functie wordt opgericht maar aanvrager woont niet direct aan het geplande garageblok en heeft daar dan ook geen last van.</p>	<p>De berging mag alleen gebruikt worden als een berging behorende bij een woning. Hierbij is het gebruik ten behoeve van de berging van een oldtimer toegestaan. Uiteraard mag de oldtimer worden onderhouden voor privégebruik. Mocht de eigenaar dit zelf doen, dan gebeurt dit grotendeels binnen de garage. Dit is ook passend binnen een regulier gebruik bij woningen. Zoals eerder vermeld is dit de reden dat een grotere omvang van het plan is toegestaan zodat eventuele 'kluswerk' niet op het buitenterrein gebeurt. In de vergunning staat duidelijk aangegeven dat bedrijfsmatige activiteiten niet zijn toegestaan. De eigenaar moet zich hieraan houden.</p> <p>Tot slot kunnen wij niet bevestigen dat de huidige luchtkwaliteit is aangetast zonder onderzoek (of aanleiding voor onderzoek). Er zijn juist geen milieueffecten omdat zoals eerder genoemd het gebruik passend en ondergeschikt is aan de functie 'wonen'. Er is geen onderzoek overlegd om het tegendeel te bewijzen.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>
<b>1.8</b>	<b>6 garages en 1 berging</b>		



	<p>Het is belangrijk om te melden dat in de bestaande situatie al twee garages op het terrein zijn gesitueerd. De bestaande garages staan op perceel 7302 en vormen na de realisatie van de 4 garages en berging op 7301 tezamen een garagecomplex van 6 garages en 1 berging. Op 7301 is overigens, blijkens het vigerende bestemmingsplan, bebouwing überhaupt niet toegestaan. In dat kader moet opgemerkt worden dat alle bewoners in de wijk (inclusief de aanvrager) beschikken over een eigen garage en/of berging en een oprit waarop twee auto's kunnen worden geparkeerd. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid voor de deur en verder in de buurt om extra auto's te parkeren.</p>	<p>Er staan inderdaad al twee garages achterop het perceel met nummers 91 en 93 (Van Vredenburgweg). Er zijn alleen hoofdgebouwen toegestaan binnen een bouwvlak en dat mag hier niet omdat er geen bouwvlak is. Wel mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Met het huidige plan is dit niet mogelijk omdat dit perceel niet bij een woning (hoofdgebouw) hoort. Om deze reden wordt er afgeweken en een uitgebreide procedure gevolgd.</p> <p>De andere twee garages (op het perceel naast het plangebied) maken overigens geen onderdeel uit van het bouwplan en worden buiten beschouwing gelaten.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>
<b>1.9</b>	<b>Verzoek sloop-en bouwactiviteiten</b>		
	<p>Indiener wil aandacht vragen voor het volgende. De gemeente Rijswijk heeft aan de ontwerp-omgevingsvergunning een annex gevoegd waarin onder andere voorwaarden zijn beschreven voor de bouwactiviteiten. Daarbij is zoals opgenomen in het Burgerlijk wetboek, het burendrecht genoemd. Daar haakt de indiener graag op in. Sloop- en bouwactiviteiten gaan overlast met zich meebrengen. De indiener bevindt zich vlakbij het plangebied. Sloopafval zal via een container moeten worden verwijderd. Indiener vraagt de gemeente Rijswijk te bepalen dat de aanvrager containers etc. plaatst op zijn eigen perceel en niet op de openbare weg. Immers, het perceel is te ontsluiten via de inrit van de Van Vredenburgweg. Het verwijderen van het asbest dak van het bestaande opstal dient door een gespecialiseerd bedrijf te worden verwijderd.</p>	<p>Het streven is om de sloop-en bouwactiviteiten in goede handen te leiden. De voorwaarden die hieraan worden gegeven worden in een later stadium besproken met de aanvrager. De wensen van de indiener zullen hierin worden meegenomen. Dit maakt onderdeel uit van het nu ingediende plan.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>
<b>1.10</b>	<b>Ecologie</b>		
	<p>De aanvrager meldt in de Ruimtelijke onderbouwing dat er genoeg gelegenheden zijn voor vleermuizen en vogels om zich in de nabijheid van het nieuw te bouwen garagecomplex te nestelen. Hiertoe heeft de initiatiefnemer met verschillende foto's van huizen naast het toekomstige garagecomplex willen aantonen dat dit mogelijk is. Ook is een foto genomen van de zijkant van deze huizen. T.a.v. dit pand is de informatie niet correct aangezien de dakgoot</p>	<p>De gevels en bebouwing van betreffende woningen bevatten een aantal open stootvoegen. Deze openingen kunnen leiden tot ruimtes die gebruikt kunnen worden als verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien het onderstaande alleen de bebouwing van de Park de Wervelaan betreft, zijn er in de directe omgeving van het plangebied nog steeds voldoende mogelijkheden voor gierzwaluwen en huismussen om te nestelen. Hetzelfde geldt overigens ook voor vleermuizen wat betreft verblijfplaatsen. De informatie zoals deze nu in het rapport staat is hiermee juist. Volledigheidshalve is het rapport</p>	<p>De zienswijze is ongegrond. Volledigheidshalve is de rapportage wel gewijzigd.</p>

	hermetisch is afgesloten. Hier kunnen dus geen vogels of andere soorten in nestelen. Het onderzoek, de quickscan is niet juist geverifieerd en is door middel van een zichtscan van afstand gemaakt. Indiener heeft overigens eerder in de voornoemde hoorzitting met de gemeente Rijswijk, d.d. 29 september 2020, gesproken over het onderwerp vlermuizen. Toentertijd is geconstateerd dat er wel degelijk vlermuizen op en rond het perceel van de initiatiefnemer zijn.	hierop aangepast en wordt deze toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.	
<b>1.11</b>	<b>Beelden/foto's zonder toestemming</b>		
	Verder merkte indiener op dat er in de Ruimtelijke onderbouwing (H2) dronefoto's van omliggende huizen/tuinen is geplaatst. Dit zonder toestemming, zowel voor het maken van de beelden als het plaatsen van de foto.	De beelden die gebruikt zijn, zijn rechtevrij. Het is namelijk toegestaan om foto's te nemen vanaf de openbare weg. Er is hier gebruikt gemaakt van een dienst genaamd Cyclomedia. In de volgende link staat de uitleg van Cylcomedia en het privacybeleid: <a href="https://www.cyclomedia.com/nl/cyclomedia-en-privacy#:~:text=Cyclomedia%20maakt%20Cyclorama's%20(360%20graden,nemen%20vanaf%20de%20openbare%20weg">https://www.cyclomedia.com/nl/cyclomedia-en-privacy#:~:text=Cyclomedia%20maakt%20Cyclorama's%20(360%20graden,nemen%20vanaf%20de%20openbare%20weg</a>  Indien de indiener dit wenst, kunnen de foto's nog worden verwijderd.	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.
<b>1.12</b>	<b>Precedentwerking</b>		
	Indiener vindt dat het plan niet past in de wijk en in de landgoederenzone. Het in het voorgestelde bouwplan vergrote bouwvlak schept tevens een precedent voor toekomstige ander soortige bouw zoals bijvoorbeeld een loods of woning of andere grotere bouw. Immers, zoals eerder gemeld, wordt het bouwvlak minimaal twee keer zo groot in oppervlakte. Voor indiener weegt het zwaar mee dat het groene karakter van de wijk op deze manier teniet wordt gedaan. Het perceel 7301 tussen Park de Wervelaan 1 en de woningen aan de Van Vredenburgweg wordt nu volledig bebouwd en groen moet wijken voor stenen. Hoe strookt dat met de huidige klimaatsituatie en de ambitie van de gemeente Rijswijk om versterking tegen te gaan? Kortheidshalve verwijzen de indiener de gemeente ook naar punt 4 van deze zienswijze. In de bestaande huidige situatie is het bouwvlak van de opslagruimte te klein om andersoortige bouw te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan wonen en groen is maar de vraag bij een toekomstige	In het bestemmingsplan is bepaald wat er op dit perceel is toegestaan. Het perceel heeft de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemming Archeologie. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, aan- en bijgebouwen ook daarbuiten. Voor het bouwen van een uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak kan het college een ontheffing (lees: omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) verlenen. Het perceel aan de Van Vredenburgweg 93 heeft geen bouwvlak. Met deze aanvraag omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan niet aangepast, maar wordt er afgeweken. Dit betekent dat er geen (nieuw) bouwvlak komt. Het oprichten van een woning is hier dus niet mogelijk. . Daarnaast moet een volgende eigenaar van het perceel opnieuw een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor een (bouw)activiteit, die niet in het bestemmingsplan of de binnenplanse afwijkingmogelijkheden is opgenomen. Zo'n aanvraag voor het afwijken door middel van een (buitenplanse) omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt zorgvuldig getoetst en er wordt alleen vergunning verleend als het bouwplan en het voorgenomen gebruik van het perceel niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.

	<p>aanvraag tot bouw van een andersoortige bouw bij een vergroot bouwvlak of die aanvraag tot succes kan leiden.</p> <p>De toekomstige situatie is voor indieners echter ook van belang, zeker met het oog op verhuur van de garageboxen. Wie gaat de boxen huren, wat komt daarin ook voor de langere termijn en wat als het complex verkocht wordt? Wat gaat er gebeuren als zo'n groot bouwvlak verkocht wordt? Welke garanties krijgt indiener dan?</p>	<p>(artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo). De aanvrager zal dit dus moeten aantonen en voldoen aan de voorwaarden van de vergunning. Op deze manier wekt dit plan geen precedentwerking.</p>	
<b>1.13</b>	<b>Participatie</b>		
	<p>Voordat de huidige eigenaar het perceel aankocht is hij bij indieners langs geweest en heeft aanvrager zijn plannen mondeling kenbaar gemaakt. Indiener heeft toen medegedeeld dat zij geen bezwaar hebben tegen vervanging van de huidige opstal maar niet akkoord gaan met de grootte van omvang van de huidige plannen.</p> <p>In de Ruimtelijke onderbouwing hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid, paragraaf 5.3, meldt de aanvrager dat het bouwplan is besproken met de omwonenden in oktober 2021 en deze geen bezwaar hebben tegen het bouwplan. Dit is <u>niet</u> correct volgens indiener. Indiener verbaast zich dat dit in de onderbouwing is opgenomen. Indiener, heeft namelijk wel bezwaar tegen het bouwplan. Uit een bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt dat 4 bewoners uit de wijk geen bezwaar hebben, waarvan 2 direct omwonenden. Dit middels een schrijven van de aanvrager d.d. 3 oktober 2021, die indiener als bijlage in de ontwerp-omgevingsvergunning hebben gelezen, waarin aan omwonenden wordt gesteld:  <i>"Ondergetekenden hebben via aanvrager het aangehechte plan gezien ten aanzien van de sloop en nieuwbouw van garages en hebben geen bezwaar tegen het feit dat er enkele bomen worden gekapt en het bebouwde oppervlakte in dat plan toeneemt ten opzichte van de huidige situatie".</i></p> <p>Diegenen die geen bezwaar hebben, zijn niet allemaal directe omwonenden rondom het bouwplan volgens de indiener. Dit zijn bewoners die verderop in de Park de Wervelaan (directe burens van het plan) woonachtig zijn en niet naast het perceel van de</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing staat het volgende: <i>'Het bouwplan voor de nieuwbouw is besproken met omwonenden in oktober 2021. De omwonenden hebben ingestemd met het bouwplan.'</i></p> <p>Helaas is de communicatie hierover met de aanvrager niet op de juiste manier verlopen. Wel was de gemeente op de hoogte van het contact met onze afdeling juridische zaken. Van een zienswijze kan pas sprake zijn als er een procedure loopt. De correspondentie tussen de indiener en juridische zaken kan hierdoor niet worden gezien als zienswijze. Tijdens de gesprekken met de eigenaar is aangegeven dat participatie wordt meegewogen in de beoordeling. Echter was de gemeente niet op de hoogte dat dit niet alle (direct) omwonenden hierin zijn meegenomen. De gemeente onderkent dit en betreurt dit.</p> <p>In de bijlagen van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn de handtekeningen van een aantal omwonenden opgenomen. De gemeente onderkent dat hierin helaas niet goed is nagegaan of dit de direct omwonenden zijn geweest. De formulering in de ruimtelijke onderbouwing is met deze gegevens ook niet juist en wordt hierop aangepast.</p>	<p>De zienswijze is gegrond. De formulering in de ruimtelijke onderbouwing is met deze gegevens ook niet juist en is hierop aangepast.</p>

<p>aanvrager waarop hij het garagecomplex wil bouwen. De concrete situatie is dat rondom dit bouwplan 4 direct omwonenden zijn. Er blijken slechts 2 van die 4 direct omwonenden geen bezwaar te hebben. De andere 2 direct omwonenden, hebben <u>wel</u> bezwaar tegen dit bouwplan.</p> <p>Voor de goede orde wil indiener tot slot informeren dat zij de aanvrager, voordat hij zijn aanvraag bij de gemeente Rijswijk heeft ingediend, mondeling en via een app-gesprek hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt. Daarnaast heeft indiener ter informatie de jurist van de gemeente Rijswijk via de mail geïnformeerd over de ontstane situatie inclusief de zienswijzen. De jurist gaf schriftelijk aan deze zienswijzen door te geleiden naar de afdeling Vergunningen van de gemeente Rijswijk. Dit is tot indieners verbazing niet meegenomen in de besluitvorming door de gemeente Rijswijk van de aanvraag.</p>		
<p><b>1.14 Verzoek aangepast plan</b></p>		
<p>Indieners willen een handreiking doen aan de aanvrager om geen bezwaar te hebben tegen de sloop van de huidige opslagruimte aan de zijde van de Park de Wervelaan en vervanging door twee garages op die oppervlakte.</p> <p>Indiener begrijpt dat de huidige opstal (opslagruimte) niet meer aan de huidige eisen voldoet. Daarbij is het een oude betonnen ruimte met een asbest dak. Dat de aanvrager deze opstal wil slopen en vervangen en op die oppervlakte (hoewel niet volgens het vigerende bestemmingsplan) maximaal twee garages naast elkaar wil bouwen vinden indieners acceptabel. Ook de dan beperkte milieuaspecten, beschreven onder punt 2 van deze zienswijzen, neemt indiener op de koop toe tenzij dit overlast gaat veroorzaken. Dit wel met de kanttekening dat de ontsluiting via de Van Vredenburgweg plaatsvindt, conform de huidige situatie. Dat houdt in dat de garagedeuren van die 2 garages zich dan niet bevinden aan de zijde van de Park de Wervelaan. Echter uitbreiding naar nog twee extra garages en een berging aan de achterzijde van die 2 garages en een ontsluiting aan de Park de</p>	<p>De huidige opstallen zijn voorheen in gebruik geweest als werkplaats van een aannemersbedrijf en inmiddels sterk verouderd en verkeren in zeer slechte staat. Deze moeten derhalve worden gesloopt, en het perceel wordt daarna geheel opnieuw ingericht en herontwikkeld. Dit zal tot een grote verbetering voor de omgeving leiden, in het bijzonder omdat de nieuwe garages aansluiten op de bestaande architectuur. Vanwege behoefte aan extra stallingsruimte en omdat het perceel opnieuw wordt ingericht, is een aanvraag gedaan voor de realisering van 4 garages.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.</p>

	Wervelaan vinden indieners <u>niet</u> acceptabel. Dat betekent dan ook dat de kap van de bomen overbodig wordt. Indiener wil het groene karakter van de wijk in stand houden.		
<b>1.15</b>	<b>Voorlopige voorziening</b>		
	Uit de tekst van de verleende ontwerp-omgevingsvergunning heeft indiener begrepen dat de gemeente Rijswijk geen verordening heeft opgenomen dat de omgevingsvergunning wordt geschorst als er een procedure aanhangig is gemaakt. In dat geval zal de indiener naast het indienen van onze zienswijzen ook een verzoek voor het treffen van een voorlopige voorziening bij de rechtbank indienen. De indiener zal de rechter verzoeken om de ontwerp-omgevingsvergunning te schorsen totdat er een besluit op onze zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is genomen.	Aangezien er geen besluit is genomen kan er geen verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de Rechtbank. Met de behandeling van de zienswijze in de gemeenteraad wordt besloten of de verklaring van geen bedenkingen definitief wordt afgegeven. Indien de gemeenteraad deze niet afgeeft kan er ook geen definitieve omgevingsvergunning worden verleend. Indien de vergunning wordt verleend kan binnen 6 weken na de verlening beroep worden aangetekend en een voorlopige voorziening ingediend worden bij de Rechtbank.	Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Dit leidt dus niet tot wijzigingen.
<b>2</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<b>2.1</b>	<b>Watersleutel</b>		
	In de toelichting is geconcludeerd, dat er geen waterparagraaf opgesteld hoeft te worden, omdat de verharding van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige situatie niet toeneemt. Daar de watersleutel de effecten van klimaatverandering bij het bepalen van de opgave meerekent, kan er, ook als de verharding niet toeneemt, een wateropgave ontstaan. De indiener verzoekt daarom de watersleutel in te vullen en in de waterparagraaf een mogelijke opgave nader uit te werken. Hierbij vraagt de indiener aan te geven, op welke manier de wateropgave ingevuld wordt en dat aan de richtlijn voor vasthoudmaatregelen voldaan wordt. Tevens verzoekt de indiener het resultaat van de watersleutel als bijlage toe te voegen.	De watersleutel is ingevuld en toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunning (in de waterparagraaf en als bijlage). Uit de watersleutel komt naar voren dat er een geringe wateropgave is. Middels een sedumdak wordt deze wateropgave ruimschoots gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in hetgeen in de zienswijze wordt verzocht.	De zienswijze op dit onderdeel is gegrond. De waterparagraaf is aangepast.
<b>2.2</b>	<b>Convenant Klimaatadaptief Bouwen</b>		
	Naast een mogelijke wateropgave vanuit de watersleutel kan een opgave vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ontstaan. Zowel Delfland als gemeente Rijswijk hebben zich aan het convenant gecommitteerd. Het bevat minimale eisen voor	Het Convenant Klimaatadaptief Bouwen wordt beschreven in de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunning.  Daarnaast worden er maatregelen getroffen om zoveel mogelijk te voldoen aan het convenant. Hetgeen haalbaar is van een plan van een	De zienswijze op dit onderdeel is gegrond. De waterparagraaf is aangepast.

	<p>verschillende aspecten van klimaatadaptatie. De indiener verzoekt in de waterparagraaf uit te werken, hoe aan beide richtlijnen voldaan wordt. Het is hierbij wel mogelijk de compenserende maatregelen voor beide opgaven te combineren door in zowel capaciteit als ontwerpcriteria de strengste richtlijn te volgen. De platte daken van de nieuwbouw bieden mogelijkheden voor het opvangen en vertraagd afvoeren van hemelwater en daarmee voor het realiseren van mogelijke opgaven uit de watersleutel en het convenant.</p>	<p>dergelijke kleinschalige omvang. Dit betekent concreet in elk geval de toepassing van groene daken en de aanleg van een hemelwaterafvoer, waar mogelijk vertraagd.</p>	
<b>2.3</b>	<b>Waterparagraaf</b>		
	<p>De waterparagraaf gaat momenteel alleen in op het thema Waterkwantiteit. De indiener verzoekt ook de andere wateraspecten in de waterparagraaf te verwerken of te benoemen. In de bijlage bij de Handreiking watertoets voor gemeenten (B.2.2 Inhoud waterparagraaf) is een overzicht van de wateraspecten te vinden. Voor wateraspecten, die niet van toepassing zijn, is een korte toelichting voldoende, bijvoorbeeld: 'Veiligheid en waterkeringen: Er liggen geen waterkeringen in het plangebied.</p>	<p>De waterparagraaf is aangevuld met de andere wateraspecten vanuit de Handreiking watertoets voor gemeenten.</p>	<p>De zienswijze op dit onderdeel is gegrond. De waterparagraaf is aangepast.</p>
<b>2.4</b>	<b>Vooroverleg</b>		
	<p>Tenslotte attendeert de indiener erop, dat vanuit art. 1.1.1 lid 3 Bro in relatie tot art. 3.1.1 Bro vooroverleg voor een omgevingsvergunning verplicht is. De indiener verzoekt dan ook, om in het vervolg, voorafgaand aan de ontwerp-omgevingsvergunning, reeds contact met Delfland over de beoogde vergunning op te nemen. Dit heeft voor de gemeente als voordeel, dat een zienswijze voorkomen kan worden.</p>	<p>Opmerking wordt voor nu ter kennisgeving aangenomen en de gemeente zal in het vervolg de ontwerp-omgevingsvergunningen toesturen in het kader van art. 1.1.1 lid 3 Bro in relatie tot art. 3.1.1 Bro vooroverleg. Dit gebeurt normaliter overigens al maar is helaas verzuimd bij dit specifieke project.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp-omgevingsvergunning / ruimtelijke onderbouwing.</p>

## 5. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

<b>N.a.v. zienswijze #</b>	<b>Voorgestelde wijziging</b>
Zienswijze 1	De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast aan de hand van de informatie uit de zienswijze.
Zienswijze 1	De ecologische Quicksan is aangepast.
Zienswijze 2	De waterparagraaf is aangepast door middel van het toevoegen van de watersleutel, het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en de andere wateraspecten vanuit de Handreiking watertoets voor gemeenten.