Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, kenmerk 21.075984

Bestemmingsplan “’t Haantje, H1.3C”

ontwerp d.d. 21 april 2021

Gemeente Rijswijk

12 oktober 2021

1. INLEIDING

In deze ‘Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ worden de ingekomen zienswijzen in het kader van ontwerpbestemmingsplan “’t Haantje – H1.3c” d.d. 29 april 2021 en de bijbehorende omgevingsvergunningen van de gemeente Rijswijk samengevat en beantwoord. Voordat inhoudelijk op de ontvangen zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen reacties (paragraaf 3).

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

Los van de zienswijzen, zijn er ook zaken die de gemeente zelf wil doorvoeren in het bestemmingsplan. Dit worden de ‘ambtshalve wijzigingen genoemd’. Hiervan wordt een overzicht gegeven in paragraaf 5.

In paragraaf 6 tot slot is een beknopt overzicht van alle wijzigingen opgenomen.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Overleg
Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan “’t Haantje – H1.3c” toegezonden aan enkele overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Inspraak
Het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunningen hebben gedurende zes weken vanaf vrijdag 30 april 2021 tot en met donderdag 11 juni 2021, voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

De ontvangen zienswijzen worden in deze Nota zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Als daartoe aanleiding is, is per reactie in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn 50 zienswijzen ontvangen. Een merendeel van de zienswijzen komt inhoudelijk grotendeels overeen. In totaal zijn inhoudelijk 7 unieke zienswijzen te onderscheiden:

1. Zienswijze 1: Geanonimiseerd, ontvangen d.d. 9 juni 2021
2. Zienswijze 2: Geanonimiseerd, ontvangen d.d. 24 mei 2021
3. Zienswijze 3: Geanonimiseerd, ontvangen d.d. 9 juni 2021
4. Zienswijze 4: Geanonimiseerd, ontvangen d.d. 8 juni 2021
5. Zienswijze 5: Geanonimiseerd, ontvangen d.d. 25 mei 2021
6. Zienswijze 6: Geanonimiseerd, ontvangen d.d. 10 juni 2021
7. Zienswijze 7: Geanonimiseerd, ontvangen d.d. 11 juni 2021

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en zijn afkomstig van belanghebbenden, en zijn derhalve ontvankelijk.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

De ingekomen zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. In de laatste kolom is aangegeven of, en indien van toepassing, welke wijzigingen er worden doorgevoerd. In hoofdstuk 6 is een beknopt overzicht gegeven van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	**Zienswijze 1 – Geanonimiseerd**		
a.	De bewonerscommissie Parkrijk noch andere mogelijk belanghebbenden waren uitgenodigd voor de online informatiebijeenkomst. Daarbij werd een deel van de vragen tijdens de bijeenkomst niet beantwoord, werd de bijeenkomst voortijdig beëindigd, was de bijeenkomst vooral eenrichtingsverkeer en zijn er op 9 juni 2021 nog geen vragen beantwoord. Dit is in strijd met het geformuleerde participatiebeleid van de gemeente.	Op 29 april 2021 heeft een online bewonersbijeenkomst plaatsgevonden om de direct omwonenden te informeren over de voorgenomen planontwikkeling van Buitenpoort Parkrijk. De bewoners van de direct naastgelegen woningen zijn hiervoor uitgenodigd, te weten Parkrijk fase 4, als ook de toekomstige bewoners van nieuwbouwproject De Wilgen en Park van Rodenburg. In Sion zijn bewoners van de Metelerkampstraat uitgenodigd, aangezien zij direct op het aan de overkant van de Prinses Beatrixlaan gelegen bouwplan kijken. Op 6 mei 2021 heeft een vergadering met zowel bewonerscommissie Sion en Parkrijk plaatsgevonden waarin de bewonerscommissie Parkrijk meldde de uitnodiging voor de online informatiebijeenkomst op 29 april 2021 niet te hebben ontvangen. Tijdens dit overleg is door de gemeente Rijswijk aangeboden om een extra overleg tussen bewonerscommissie Parkrijk en de projectleider van het project in te plannen met als doel om de bewonerscommissie te informeren over de planontwikkeling van Buitenpoort Parkrijk. Tijdens de digitale informatiebijeenkomst op 29 april 2021 konden alle deelnemers vragen insturen via de digitale tool ‘Mentimeter’. Hiervoor is gekozen vanwege het groot aantal aanmeldingen, en we een ieder de kans willen bieden om vragen te stellen. Na afloop van de presentaties van de vier sprekers, die sneller waren doorlopen als verwacht, is aangekondigd dat de deelnemers hun vragen via Mentimeter konden insturen en er tien minuten de tijd werd genomen om de vragen zover als mogelijk te beantwoorden. Hiervoor is, vanwege het grote aantal vragen, iets langer de tijd genomen (circa 15 tot 20 minuten). Tijdens de digitale informatiebijeenkomst is meerdere malen benadrukt dat de antwoorden op de vragen die tijdens de bijeenkomst niet beantwoord konden worden zo snel als mogelijk op de projectpagina www.rijswijkbuiten.nl/buitenpoort-parkrijk worden geplaatst. In verband met het groot aantal gestelde vragen en de zorgvuldige beantwoording hiervan heeft de beantwoording van alle vragen helaas langer geduurd dan gebruikelijk. De beantwoording van alle tijdens de digitale informatiebijeenkomst gestelde vragen is op maandag 7 juni 2021 op www.rijswijkbuiten.nl/buitenpoort-parkrijk geplaatst.	Geen wijzigingen
b.	Volgens het vigerende Uitwerkingsplan ‘t Haantje West mogen maximaal 300 woningen worden gebouwd, waarvan maximaal 30% gestapeld. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd om een aanzienlijk hogere dichtheid te realiseren dan	Het Uitwerkingsplan 't Haantje West is op 25 juli 2016 vastgesteld. Het is correct dat in artikel 3.2.1 van de planregels van dit uitwerkingsplan is bepaald dat tenminste 25 woningen dienen te worden gebouwd en maximaal 300 woningen, waarvan 30% gestapelde woningen (90 stuks). In het appartementencomplex aan de Laan van ’t haantje zijn reeds 20 van het totaal aantal gestapelde woningen gebouwd. Dit betekent dat binnen het Uitwerkingsplan 't Haantje West ruimte is voor 70 woningen. Met dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch kader	Geen wijzigingen

	dit maximum. Met dit plan zou namelijk het toegestane aantal gestapelde woningen overschreden worden met 74; dat is meer dan twee keer zoveel als nog is toegestaan. Het appartementengebouw op de Laan van 't Haantje omvat 20 woningen. Hieruit volgt dat er 90 -/- 20 = 70 woningen nog gestapeld mogen worden gebouwd in dit gebied. Door met het nieuwe plan ruim twee keer zoveel woningen te realiseren verslechtert het woongenot van bewoners. Daarnaast past het aantal van 144 niet in het stedenbouwkundig plan van de wijk.	gevormd voor toevoeging van 20 gestapelde woningen en 54 zorgeenheden. In Rijswijk en omgeving is een groot tekort aan (zorg)woningen. Daarom voorziet bestemmingsplan "'t Haantje, H1.3C" in een verhoging van de dichtheid op deze locatie. Deze locatie is gekozen aangezien op de locatie van Buitenpoort Parkrijk reeds een wijkaccent was beoogd en deze locatie tevens het verst af staat van woningen in de omgeving. Het woongenot van bewoners is voor de gemeente Rijswijk van zeer groot belang. Daarom is in het nieuw op te stellen bestemmingsplan uitgebreid aandacht geweest voor een goede ruimtelijke ordening, zie hiervoor o.a. hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de toets van de diverse omgevingsaspecten is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is in de huidige omgeving en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling van drie appartementengebouwen, waarvan één gebouw met een hoogte van 43 meter past tevens binnen het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor deelgebied 't Haantje (waar 't Haantje, H1.3C/Buitenpoort Parkrijk in is gelegen). Het stedenbouwkundig concept voor 't Haantje (Parkrijk) wordt hoofdzakelijk benaderd vanuit het geheel, bezien van buiten, vanaf de hoofdwegen als de Prinses Beatrixlaan en Laan van 't Haantje, en vanaf de interne hoofdlanen. Deze randen vormen een sterke, herkenbare identiteit, zoals ook in de Rijswijkse wijk Leeuwendaal het geval is. De randen zijn een modern equivalent van de rijzige herenhuizen met een rijkheid aan details in de gevel in een relatief hoge woningdichtheid. De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit stedenbouwkundig concept.	
c.	Op twee online pagina's van RijswijkBuiten staan circa 100 appartementen vermeld. Dit aantal is op één pagina miraculeus genoeg aangepast naar 144. Het nu benoemen en realiseren van 144 appartementen neigt naar dwaling.	De website RijswijkBuiten wordt bij nadere uitwerking van bouwplannen en projecten ge-update naar de laatste stand van zaken. Het kan voorkomen dat op enkele pagina's nog geen actualisatie is doorgevoerd. In het overzicht van actuele projecten op de website van RijswijkBuiten is dit aangepast, overeenkomstig de reeds geactualiseerde pagina's.	Geen wijzigingen
d.	**Parkeerbalans** *a.* De optie om bewoners één parkeerplek in openbaar gebied aan te bieden, schiet ernstig tekort en biedtonvoldoende ruimte voor de te verwachten parkeerbehoefte van dit project. *b.* De norm van 1,34 pp per woning en 0,6 pp per zorgwoning is niet onderbouwd en niet conform de nota parkeernormen. Op basis van deze nota zijn 317 pp op eigen terrein nodig (144*2,2). *c.* Parkeren op maaiveld is volgens de nota, niet duurzaam, niet	*a.* Op 26 mei 2020 heeft het college van B&W het besluit genomen om voor de functie wonen in Parkrijk af te wijken van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Rijswijk en in plaats daarvan een parkeernorm van 1,34 parkeerplaats per woning van toepassing te verklaren. *b.* Voor de woonfunctie in de planontwikkeling voor 't Haantje, H1.3C/Buitenpoort Parkrijk is gerekend met de op26 mei 2020 specifiek voor Parkrijk vastgestelde normen. Voor de zorgwoningen zijn de normen uit de Nota Parkeernormen Rijswijk 2011 van toepassing en is dan ook met die normen gerekend. . Wanneer voor een bepaalde functie in deze nota geen parkeernorm genoemd is, geldt de parkeernorm uit de meest recente CROW-publicatie (381) parkeerkencijfers. De CROW-kencijfers zijn al jaren een belangrijke leidraad voor de parkeerwereld en worden om het aantal jaar geüpdatet. De publicatie gaat in op parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor ongeveer honderd bestemmingen. Voor de zorgwoningen is de actuele CROW-normering aangehouden, namelijk 0,6 pp per woning. Meer informatie is terug te vinden in de	Ja, de toelichting wordt aangepast: in paragraaf 4.12.1 wordt duidelijker beschreven dat de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Rijswijk na het collegebesluit van 26 mei 2020 niet geldend is voor Parkrijk. De parkeerbalans is opgenomen bij de omgevingsvergunning.

	passend in een groene woonwijk en is ongebruikelijk bij hoogbouw. Graag onderzoek naar mogelijkheid parkeergarage. *d.* Hoe wordt gegarandeerd dat bewoners niet in omliggende straten gaan parkeren? *e.* In de parkeerbalans wordt geen rekening gehouden met aanwezigheid van personeel.	parkeerbalans voor bestemmingsplan 't Haantje, H1.3C, die bij de omgevingsvergunning is gevoegd. *c.* Tijdens de planvorming altijd sprake geweest van het realiseren van openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Desondanks is ook de haalbaarheid van een ondergrondse parkeervoorziening onderzocht. Daaruit is gebleken dat een ondergrondse parkeervoorziening (financieel) niet haalbaar is. Uiteindelijk is besloten geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (al dan niet in een parkeergarage) en alle benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied te realiseren. Hierbij is uitgebreid aandacht geweest voor een zo optimale stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. *d.* Er kan niet gegarandeerd worden dat bewoners van Buitenpoort Parkrijk niet op openbare parkeerplaatsen in omliggende straten parkeren. Openbare parkeerplaatsen mogen door iedereen worden gebruikt.. In de plantontwikkeling wordt in z'n totaliteit voorzien in voldoende openbare parkeerplekken, ook voor bezoekers en personeel. Bovendien wijst de praktijk uit dat bewoners graag zo dicht mogelijk bij de eigen woning parkeren. Door te voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom 't Haantje H1.3C/Buitenpoort Parkrijk, is de verwachting dat het parkeren in de omliggende straten zich niet tot nauwelijks zal voordoen. De essentie van de Nota parkeernormen is ook dat elke locatieontwikkeling moet voorzien in een aantal parkeerplaatsen dat past bij te verwachten parkeerbehoefte. Zo wordt voorkomen dat de parkeerbehoefte afgewenteld wordt op de omgeving van die locatie en parkeerplaatsen oneigenlijk gebruikt worden. *e.* Hoewel 'personeel' niet expliciet is benoemd, zijn deze aantallen wel meegenomen in de parkeerbalans. De parkeernorm van 0,6 voor de zorgwoningen is net als de norm voor de appartementen inclusief bezoekers en personeel, conform de CROW.	
e.	**Mobiliteit en m.e.r** *a.* Het lijkt ons essentieel om een mobiliteitsonderzoek uit te voeren. Omliggende wegen staan vast in de spits en de zorgfunctie in één van de complexen zorgt voor meer verkeersbewegingen. Wat is de onderbouwing om dit niet te doen? *b.* De totale wijk bestaat uit meer dan 2.000 woningen dus een m.e.r. rapportage is verplicht. Anders graag een aanmeldnotitie waaruit blijkt dat deze rapportage niet noodzakelijk is.	Voor de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten is aan het begin van het planologisch traject een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Deze heeft zowel als Besluit-MER als Plan-MER gefungeerd. Na het volgen van beide m.e.r.-procedures is de m.e.r.-plicht uitgewerkt. De voorgenomen planvorming is in lijn met de doelstellingen van het masterplan en de uitkomsten van het MER. Hieruit is gebleken dat er geen onevenredige milieubelasting optreedt. Er is daarom geen noodzaak om voor dit bestemmingsplan de procedure nogmaals te doorlopen en/of een (mobiliteits-)onderzoek uit te voeren.	Geen wijzigingen
f.	**Bouwhoogte en locatie** *a.* De 43 m overschrijdt de maximale bouwhoogte van 35 meter uit het vigerende	*a.* In het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" – Uitwerkingsplan "'t Haantje West 1" op pagina 7, onder de stedenbouwkundige verkaveling het volgende beschreven: "*De bebouwing langs de Prinses Beatrixlaan, Laan van 't Haantje, westelijke*	Uitbreiding bezonningsstudie na 16.00 uur.

	Uitwerkingsplan 't Haantje West. De toren is buitenproportioneel hoog en past niet in de omgeving. *b.* Het ontwerp voldoet niet aan de uitgangspunten voor verweving met het woongebied en een golvende bebouwingswand zoals in het uitwerkingsplan beschreven. *c.* Hoogbouw leidt tot flinke beperking van zon in de tuin van omwonenden, en er is geen zicht op situatie na 16:00 uur. *d.* Schaduw zorgt voor minder opbrengst zonnepanelen. *e.* De woontoren van 43m is uit verhouding ten opzichte van het schoolgebouw en appt. complex aan de overzijde van de 'centrale as' - de Prinses Beatrixlaan. *f.* De redenering in artikel 2.1 is niet juist: zodra er wordt gestart met voorbelasting wijzigt niet automatisch de bestemming.	*Parklaan en de parkrand heeft een stedelijk karakter. De woningen worden in een strakke rooilijn gepositioneerd - evenwijdig aan de weg - en zijn opgebouwd uit drie tot vier bouwlagen (zonder kap). Op de hoeken (o.a. de hoek Prinses Beatrixlaan – Laan van 't Haantje) is ruimte voor bebouwings-/hoogteaccenten*." Voorliggend plan voorziet in een hoogteaccent aan de rand van de wijk langs de Prinses Beatrixlaan. Daarmee past het plan in de beoogde stedenbouwkundige structuur, waar specifiek op deze locatie om een architectonisch (hoogte)accent wordt gevraagd. Over concrete hoogtes worden in het stedenbouwkundig concept voor de wijk geen uitspraken gedaan. *b.* De golvende bebouwingswand ziet toe op de totale noordelijke rand van Parkrijk en situering van de woningen langs deze rand, niet op de individuele architectuur van gebouwen en woningen. De golvende bebouwingswand blijft ook met de voorgestelde positionering van de gebouwen intact. De toren (Parkwachter) voorziet in een architectonisch accent op een in het beeldkwaliteitsplan daartoe aangewezen locatie. *c.* Nieuwe hoogbouw op een nu nog onbebouwde locatie leidt inderdaad automatisch tot schaduw in de omgeving. Om de effecten van schaduw in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarin het plan is getoetst aan TNO-normen. Deze normen worden afgeleid aan de totale zonuren op diverse representatieve dagen in het jaar. Hieruit blijkt dat de plantontwikkeling voldoet aan de gestelde TNO-normen. Daarbij kan op basis van het huidige planologische regime reeds bebouwing worden gebouwd tot 35 meter (op vrijwel de gehele planlocatie), waardoor planologisch gezien reeds sprake kan zijn van schaduwhinder. De voorgenomen bestemmingsplan-wijziging voorziet in bebouwing met hoogtes van 20, 22 en 25 meter en in één hoogteaccent van 43 meter. Het hoogteaccent van 43 meter is daarbij op de grootste afstand van omliggende woningen gelegen. Voor toetsing aan de TNO-norm is zijn diverse afbeeldingen weergegeven die de verschuiving van de bezonning weergeven. Op verzoek van onder meer de inspreker, maar ook reacties tijdens de digitale informatieavond op 29 april 2021, worden specifiek de tijden 18:00 uur en in de maand juni ook met 20:00 weergegeven. Uit deze studie volgt dat nog altijd voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Opgemerkt wordt dat de bezonningsstudie enkel uitgaat van de nieuwe situatie. Wanneer een vergelijking zou worden gemaakt met de huidige planologische situatie is de verwachting dat de bezonningssituatie juist gunstiger uitpakt bij de nu voorgestelde situatie. *d.* In het kader van de planvorming is enkel relevant tot in hoeverre woningen in de omgeving een onaanvaardbare afname van bezonning op hun woning hebben die afkomstig is van de bebouwing en of daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt niet voor (de opbrengst van) zonnepanelen. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden verandert de geprojecteerde schaduw, maar vermindert de totale schaduwwerking en daarmee het totale effect op de omgeving. *e.* Voor de onderbouwing van de bebouwingshoogte wordt verwezen naar de voorgaande beantwoording onder *a*. *f.* Door de indiener wordt verwezen naar artikel 2.1. Omdat indiener ook verwijst naar de start met voorbelasting, wordt ervan uitgegaan dat gedoeld wordt	Nuancering in paragraaf 2.1 van de toelichting.

		op paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze redenering is inderdaad wat kort door de bocht. Het is echter wel een feit dat de locatie op dit moment geen park (en dus ecologische waarde) aanwezig is. De locatie is reeds grotendeels bestemd als woongebied en in dat kader voorbelast. De toelichting zal op dit punt worden genuanceerd.	
g.	**Privacy** De privacy van de veranda-woningen op 14 m afstand wordt beperkt. De minimale afstand tussen hoog- en laagbouw bedraagt 30 meter.	Het is niet duidelijk waar deze minimale afstand van 30 meter wettelijk is vastgelegd. Net als bij windhinder en schaduwwerking is er geen wet- en regelgeving die aantasting van uitzicht en privacy tegengaan. Weliswaar is in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bepaald dat het zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van dat erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Dat is hier niet het geval. Daarbij is het hoogste gebouw op de grootste afstand van de omliggende woningen gesitueerd.	Geen wijzigingen
h.	*Er is een abstract Photoshop beeld gegeven van de huidige situatie, de bouwvolumes in de beoogde situatie en referentiebeelden met een groene gevel en beplante balkons*. Alternatieve architectuur zou beter aansluiten bij de ambitie om de groene waarde van Rijswijk te versterken, zoals opgenomen in de Stadsvisie.	De daken van het gebouw worden bekleed met zonnepanelen, ten behoeve van het halen van de duurzaamheidsnormen. Hierdoor is er geen ruimte voor aanvullend groen op de daken. Er wordt in de gevel zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd zoals door het toepassen van nestkasten. Eventuele toepassing van groen op de balkons kan door bewoners worden aangebracht en onderhouden.	Geen wijzigingen
2.	**Zienswijze 2 – Geanonimiseerd**		
a.	Welke organisatie is opdrachtgever geweest voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan?	De gemeente Rijswijk is de opdrachtgever van dit plan.	Geen wijzigingen
b.	Waarom acht de gemeente het 5 jaar na vaststelling van het uitwerkingsplan passend om een hogere woontoren (>35m) en verdubbeling (er resteren nu nog max. 70 stuks) van het aantal gestapelde woningen toe te staan?	Door diverse ontwikkelingen in de woningmarkt (woningtekort), beoogde doelgroepen, afnemers en de financiële haalbaarheid zijn er gedurende de planvorming meer eenheden aan het plan toegevoegd. Zo is er veel behoefte aan (zorg)woningen, daarom is één appartementengebouw hiervoor bestemd en zijn er voor de haalbaarheid van het plan enkele appartementen toegevoegd aan de hoogste toren (Parkwachter). Deze locatie is gekozen aangezien op de locatie van Buitenpoort Parkrijk reeds een wijkaccent was beoogd en dit gebouw (Parkwachter) tevens het verst af staat van woningen in de omgeving. Met dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch kader gevormd voor toevoeging van 20 gestapelde woningen en 54 zorgeenheden.	Geen wijzigingen
e.	In hoeverre acht de gemeente een verhoging van de maximale bouwhoogte reëel naar bewoners die uit zijn gegaan van 35 meter bouwhoogte?	Het vigerende bestemmingsplan is in juli 2016 vastgesteld en voor eenieder inzichtelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl. Op grond van dit geldende bestemmingsplan 't Haantje West 1' is over vrijwel het gehele plangebied 35 meter bouwhoogte mogelijk, en met toepassing van flexibiliteitsbepalingen zoals de wijzigingsbevoegdheid tot 42 meter bouwhoogte. In het plan wordt de bouwhoogte van één gebouw, de Parkwachter, met 1 meter verhoogd tot 43 meter. Het hoogteaccent van 43 meter is voorzien op een zorgvuldig gekozen en stedenbouwkundig inpasbare locatie. Op grond van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is	Geen wijzigingen

		specifiek op deze locatie een architectonisch accent voorzien en deze locatie ligt het verst van bestaande woningen af. Daarbij wordt opgemerkt dat met de voorgenomen ontwikkeling op de overige gronden wordt voorzien in een lagere bouwhoogte, namelijk respectievelijk 20, 22 en 25 meter.	
f.	Als het principe 'woningnood' antwoord is op de vorige vragen, waarom voorzien vrije sector huurwoningen in deze schaarste?	Een beantwoording van deze vraag is conform de zienswijze niet van toepassing. Verder kan worden gemeld dat er binnen de gemeente behoefte is aan een divers en inclusief woningaanbod in alle segmenten. Voorliggend plan voorziet in een bijdrage aan de tekorten in het zorgsegment en de vrije sector huur.	Geen wijzigingen
g.	Hoe wordt de hoogte van 43 passend geacht in de omgeving als hier geen enkele andere bebouwing van deze hoogte aanwezig is? Waarom voldoen andere gestapelde woningen in deze sted. structuur aan de maximale bouwhoogte van 35 meter?	In het vigerende bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" – Uitwerkingsplan "'t Haantje West 1" op pagina 7, onder de stedenbouwkundige verkaveling het volgende beschreven: "*De bebouwing langs de Prinses Beatrixlaan, Laan van 't Haantje, westelijke Parklaan en de parkrand heeft een stedelijk karakter. De woningen worden in een strakke rooilijn gepositioneerd - evenwijdig aan de weg - en zijn opgebouwd uit drie tot vier bouwlagen (zonder kap). Op de hoeken (o.a. de hoek Prinses Beatrixlaan – Laan van 't Haantje) is ruimte voor bebouwings-/hoogteaccenten*." Voorliggend plan voorziet in een hoogteaccent aan de rand van de wijk langs de Prinses Beatrixlaan. Daarmee past het plan in de beoogde stedenbouwkundige structuur, net als de andere gestapelde woningen zoals de Koningslinde waarnaar wordt verwezen.	
h.	Er ontbreekt een uitwerking van 'richtpunten' zoals opgelegd door de provincie.	Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten. Per kaartlaag is aangegeven dat het plan in lijn is met de bijbehorende richtpunten. De uitwerking is aanwezig maar summier. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld, maar leidt niet tot een andere conclusie.	De toelichting wordt uitgebreid voor wat betreft de toetsing aan provinciale richtpunten ten aanzien van kwaliteit.
i.	Waarom is er geen beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen bij het plan?	Een en ander is vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan, dat daarmee onderdeel is geworden van de Welstandsnota. Hierin is de locatie Buitenpoort Parkrijk aangemerkt als wijkaccent. Overigens is op grond van het provinciaal beleid een beeldkwaliteitsparagraaf enkel verplicht indien er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die in strijd is met de richtpunten van de kwaliteitskaart of wanneer de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt op gronden binnen een beschermingscategorie 1 of 2. Dat is hier niet het geval.	Geen wijzigingen
j.	Op basis van paragraaf 3.3 (Masterplan Rijswijk Zuid, 2009) van het bestemmingsplan: waarom wordt de hoogte van 43 m passend geacht?	De positie van de parkenzone verandert door de stadsuitbreiding Rijswijk-Zuid: de parken worden een integraal onderdeel van het stedelijk weefsel. Zowel in de afbeelding "De parken in een stedelijke omarming" op pagina 11 en het "Inspirerend planconcept" op pagina 12 van het Masterplan zijn stedelijke gebieden en accenten aangeduid aan de rand van het Wilhelminapark. Ook worden in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, waarin voor de gehele locatie een hoogte van 35 meter is voorzien, in de toekomstige situatie bouwhoogtes van respectievelijk 20, 22 en 25 meter toegestaan en wordt voorzien in één hoogteaccent van 43 meter op een beeldbepalende locatie. De positie van dit hoogteaccent is zorgvuldig gekozen en stedenbouwkundig inpasbaar, omdat specifiek op deze locatie een architectonisch accent wordt gevraagd.	Geen wijzigingen
k.	Waarom wordt geconcludeerd dat het plan aansluit op het masterplan, terwijl dit aantoonbaar niet waar is?	In het Masterplan is voor deelgebied 't Haantje aangegeven dat dit deelgebied haar kwaliteit dankt aan de directe ligging aan het Wilhelminapark. Het masterplan beschrijft een golvende bebouwingsrand langs het Wilhelminapark en voor wat betreft de structuur van de openbare ruimte: "*Het park zal met wandel- en fietspaden in 'groene vingers' het nieuwe*	Geen wijzigingen

		woongebied binnendringen. Park en stad gaan hier een symbiose aan, waar beide van ieders kwaliteiten profiteren. De oude polderverkaveling wordt in het ontwerp gerespecteerd en de Engelse landschapsstijl van het Wilhelminapark zal in de nieuwe wijk overlopen." Deze groene vingers zijn in de hoofstructuur vertaald naar de centrale Parksingel met aan weerszijden twee Parklanen. Deze vormen de dragers voor de structuur van stedelijke bouwblokken met daarbinnen intieme, kleinschalige binnengebieden, zoals ook verwoord in het 'Beeldkwaliteitplan Woongebied 't Haantje' (d.d. 11 januari 2016). Daarbij zorgt gestapelde woningbouw voor meer overloop van groene ruimte op maaiveld, dan wanneer de locatie zou worden gevuld met grondgebonden woningen. Daarmee is de gemeente van mening dat het plan aansluit op het Masterplan.	
l.	Was u bij het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte van de conclusie van hoofdstuk 3 niet juist is? En zo ja, waarom is het plan dan alsnog gepubliceerd? Zo nee, hoe kan het dat het pan grove onjuistheden bevat?	Met verwijzing naar de voorgaande beantwoording onder sub k en sub l wordt gesteld dat de gemeente zich niet kan vinden in de redenering dat het plan onjuistheden bevat. Daar komt bij dat indiener niet aangeeft wat deze onjuistheden inhouden en kan derhalve niet nader ingegaan worden op deze zienswijze.	Geen wijzigingen
m.	Het "emissieregister" betreft registratie omtrent handel in emissierechten zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en is daarmee geen geschikte bron voor betrouwbare verkeersgegevens. Verder wordt verwezen naar een verkeersonderzoek uit november 2010 voor gegevens van de Prinses Beatrixlaan. Daarmee zijn de verouderde verkeerscijfers gebruikt voor het bestemmingsplan. Was de gemeente hiervan op de hoogte?	Het gebruik van de term emissieregister werkt zoals u terecht opmerkt enige verwarring. Bedoeld wordt het geluidregister waar informatie is opgenomen over de verkeersintensiteiten van de rijkswegen op basis waarvan de geluidsemissie van de Rijksweg kan worden bepaald. De gegevens die in dit geluidsregister zijn opgenomen moeten worden gebruikt bij de uitvoering van een akoestisch onderzoek. Dat is in deze situatie ook gebeurd. Het feit dat deze gegevens niet in het rapport zijn opgenomen komt omdat de weg in zeer veel stukken is geknipt en elk weggedeelte zijn veel eigenschappen heeft. Digitaal zijn de gegevens te raadplegen op de volgende website: https://geluidregister.rijkswaterstaat.nl/geluidregister/#!/kaart/ (Internet Explorer in combinatie met Silverlight). Mocht u op zoek zijn naar specifieke gegevens of de totale uitdraai wel willen ontvangen dan kunnen we deze gegevens separaat toesturen. RijswijkBuiten (Rijswijk Zuid) is een plan waarvoor in en voor 2010 de eerste geluidsonderzoeken zijn uitgevoerd. Dit betrof een akoestisch onderzoek in het kader van de voorbereiding van het MER en voor het bestemmingsplan Rijkswijk Zuid. In die periode is een verkeersonderzoek uitgevoerd waarin de verkeerskundige effecten van de bouw van de woningen in Rijswijk Zuid zijn bepaald. Voor de verkeersintensiteit op de Prinses Beatrixlaan en de lokale wegen in het plan Rijswijk Zuid is dat verkeersmodel voldoende betrouwbaar.	Geen wijzigingen
n.	Welke actie gaat de gemeente ondernemen met betrekking tot onjuiste conclusies uit het akoestisch onderzoek?	Uit de voorgaande beantwoording onder m, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van onjuiste conclusies in het akoestisch onderzoek. De verkeersintensiteiten uit het gebruikte verkeersmodel leiden niet tot significante wijzigingen. Daarom wordt geen actie ondernomen met betrekking tot het akoestisch onderzoek.	Geen wijzigingen
o.	In het onderzoek EV (bijlage 4) is benoemd dat parkeren geschiedt op eigen terrein. Dit klopt niet, dus het onderzoek is	In het rapport staat bij de projectomschrijving per abuis nog vermeld dat "parkeren onder een verhoogd (groen) dek waarop de gebouwen worden gerealiseerd" zal plaatsvinden. De parkeersituatie is echter niet relevant voor de uitgangspunten en onderzoeksresultaten van het	Bijlage 4 (Rapport externe veiligheid) wordt voorzien van juiste informatie

	gebaseerd op verkeerde uitgangspunten en heeft dus mogelijk verkeerde conclusies. Wat gaat de gemeente hier aan doen?	onderzoek Externe Veiligheid. De rapportage wordt tekstueel aangepast.	omtrent de beoogde parkeeroplossing.
p.	Welke onafhankelijke autoriteit is geraadpleegd om vast te stellen dat de concept ecologische quickscan van 31 maart 2017 uitgevoerd ten behoeve van de tweede herziening bestemmingsplan Sion - 't Haantje representatief is voor het voorliggende obp?	De quick scan flora en fauna is uitgevoerd door VanderHelm Milieubeheer. Dit bedrijf is gecertificeerd met VCA**, gekwalificeerd als deskundige en lid van de brancheorganisatie NGB. Het is een onafhankelijk adviesbureau zonder financiële of juridische belangen bij de uitkomst van het onderzoek. Het onderzoek omvat (meer dan) het totale bestemmingsplangebied, met als doel het inzichtelijk maken van effecten in het kader van de Wnb bij herontwikkeling van het gebied naar een woonlocatie. Daarmee kan worden gesteld dat het onderzoek representatief is voor de beoogde woningbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.	Geen wijzigingen
q.	Betekent de conceptstatus van de quick scan dat de gemeente dit aspect niet belangrijk genoeg vindt om een definitieve versie op te vragen?	Per abuis is bij het ontwerpbestemmingsplan een verouderde versie van de quick scan opgenomen: deze dateert van maart 2017. De quick scan is in maart 2021 geactualiseerd en definitief gemaakt. De definitieve versie van het geactualiseerde onderzoek wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.	Bijlage ecologisch onderzoek actualiseren en verwerkten in de toelichting
r.	Is het collegebesluit van 26 maart 2020 inderdaad het collegebesluit waaraan het OBP refereert met betrekking tot de afwijkende parkeernormen?	Het betreft een collegebesluit van 26 mei 2020 waarin inderdaad is bepaald dat bij vergunningverlening in Parkrijk in afwijking van de Nota parkeernormen (2011) een parkeernorm van gemiddeld 1,34 per woning toegepast mag worden.	Geen wijzigingen
s.	Waarom staat de gemeente nu toch toe om parkeren volledig in de openbare ruimte op te lossen?	Tijdens de planvorming is gebleken dat een ondergrondse parkeervoorziening (financieel) niet haalbaar is. Overigens is er tijdens de planvorming altijd sprake geweest van het realiseren van openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Uiteindelijk is besloten geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (al dan niet in een parkeergarage) en alle benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied te realiseren. Derhalve zijn de parkeerplaatsen voor onderhavige ontwikkeling allen ingepast in het openbaar gebied. Hierbij is uitgebreid aandacht geweest voor een zo optimale stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.	Geen wijzigingen
t.	In hoeverre vindt de gemeente het parkeren in openbare ruimte direct aan de rand van het Wilhelminapark op een dergelijk grote schaal als deze passend in het motto "*laat de stad en het park elkaar letterlijk en figuurlijk 'omarmen'* uit het Masterplan Rijswijk-Zuid?	Tijdens de planvorming is gebleken dat een ondergrondse parkeervoorziening (financieel) niet haalbaar is. Overigens is er tijdens de planvorming altijd sprake geweest van het realiseren van openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Uiteindelijk is besloten geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (al dan niet in een parkeergarage) en alle benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied te realiseren. Derhalve zijn de parkeerplaatsen voor onderhavige ontwikkeling allen ingepast in het openbaar gebied. Hierbij is uitgebreid aandacht geweest voor een zo optimale stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.	Geen wijzigingen
u.	Parkeren a. Waar is in het voorliggende plan rekening gehouden met de ruimtereservering voor toekomstige parkeerplaatsen, zoals voorgeschreven in hoofdstuk 3 van de Nota Parkeernormen?	a. In het plan is voor de lange termijn geen rekening gehouden met een ruimtereservering voor toekomstige parkeerplaatsen. De ruimtereservering in de Nota Parkeernormen is gebaseerd op vraagvolgend parkeerbeleid. Anno 2021 is dit uitgangspunt niet meer houdbaar. Dat betekent dat vraagsturende maatregelen worden voorgesteld als blijkt dat het autobezit zodanig toeneemt dat de bereikbaarheid onder druk komt te staan. In het geval van vraagsturend parkeerbeleid is een ruimtereservering niet noodzakelijk.	Geen wijzigingen

	b. Is in de parkeertoets rekening gehouden met kantoorruimte? Zo nee, waarom niet? c. Is de parkeertoets uit het OBP nagerekend door de gemeente? Waarom niet? En indien ja: waarom voldoet deze niet aan het gemeentelijk beleid? d. Is de parkeertoets uit het OBP nagerekend door de gemeente? Waarom niet? En indien ja: waarom voldoet deze niet aan het gemeentelijk beleid?	b. Kantoorpanden zijn geen onderdeel van het (hoofd)programma, dus is in de parkeertoets/ parkeerbalans geen rekening gehouden met kantoorruimte. Voor zover kantoorruimte voorkomt in het plan, is dit een ondergeschikte functie ten opzichte van de hoofdfunctie zorg. Voor de parkeertoets/ parkeerbalans is de hoofdfunctie leidend. c. De parkeertoets/parkeerbalans is in samenspraak met de gemeente opgesteld. Daarbij is vroegtijdig besloten om de uitgangspunten van de Nota Parkeernomen niet over te nemen. Het algemene gemeentelijke parkeerbeleid stamt uit 2011 en is sterk verouderd. Dit geldt zowel voor de feitelijke parkeernormen als voor het toepassingskader waarin geen aandacht is voor de effecten van deelmobiliteit. Om die reden is voor deze ontwikkeling een separate parkeertoets/parkeerbalans vastgesteld waarin onder andere aandacht is gegeven aan de effecten van deelmobiliteit. Deze parkeertoets maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. d. Zie antwoord onder c.	
v.	Parkeren onder voet-fietsbrug a. Waarom wordt er wel voor de bebouwing, maar niet voor parkeerplaatsen rekening gehouden met de voet/fietsbrug? b. Waar moeten parkeerplaatsen terugkomen die vervallen onder de voet/fietsbrug? c. Hoe wordt een verkeersveilige voet/fietsbrug gerealiseerd, met name voor fietsers bij uitkomst in een bocht van een weg?	*a.* Er wordt wel degelijk rekening gehouden met de brug. Onder de brug zal voldoende vrije hoogte zijn om daar goed te kunnen parkeren. Ook zal er geen steunpunt nodig zijn op de plek waar parkeerplaatsen gepland zijn. De verdere technische uitwerking van de brug is een nadere ontwerpopgave. *b.* Er vervallen geen parkeerplaatsen met de realisatie van de voet-/fietsbrug. *c.* Het bestemmingsplan biedt enkel planologisch de ruimte voor een brug. Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient aangetoond te worden dat aan de wettelijke randvoorwaarden voor verkeersveiligheid (ASVV en Duurzaam veilig) kan worden voldaan. Op deze randvoorwaarden is bij de positionering van de functieaanduiding 'brug' voorgesorteerd. Eveneens zal onder de brug voldoende vrije hoogte zijn om daar goed te kunnen parkeren en zal er geen steunpunt voor de brug nodig zijn. Daarbij zal de brug niet worden vormgegeven als een brug waarover gefietst kan worden: de fiets zal aan de hand moeten worden genomen.	Geen wijzigingen
w.	In hoeverre acht de gemeente het OBP weinig zorgvuldig en transparant?	Het bestemmingsplan is zorgvuldig en transparant voorbereid. Er is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en alle omgevingsaspecten. Uit deze toets blijkt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.	Geen wijzigingen
3.	**Zienswijze 3 – Geanonimiseerd**		
a.	Het realiseren van 128 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, geconcentreerd in een relatief beperkt gebied, past niet in het groene en duurzame Parkrijk (zeker nu een mogelijk alternatief onvoldoende gemotiveerd is afgewezen). Er verdwijnt ca. 1600 m^2 groen.	Tijdens de planvorming altijd sprake geweest van het realiseren van openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Desondanks is ook de haalbaarheid van een ondergrondse parkeervoorziening onderzocht. Daaruit is gebleken dat een ondergrondse parkeervoorziening (financieel) niet haalbaar is. Uiteindelijk is besloten geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (al dan niet in een parkeergarage) en alle benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied te realiseren. Hierbij is uitgebreid aandacht geweest voor een zo optimale stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing..	Geen wijzigingen
b.	Een toren van 43 meter is niet passend als de overgang naar groen	Gestapelde woningbouw zorgt voor meer verbinding van openbare ruimte op maaiveld, dan wanneer de locatie zou worden gevuld met grondgebonden woningen. Het	Geen wijzigingen

	centraal zou moeten staan.	toevoegen van een accent is in lijn met het masterplan en beeldkwaliteitsplan voor deze locatie.	
c.	Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn uit kostenoverwegingen niet mogelijk, maar tegen welke omgevingskwaliteit? Klimaatdoelen zouden een grotere rol moeten spelen dan de portemonnee van de ontwikkelaar, zeker in de huidige markt (veel vraag/weinig aanbod)	Tijdens de planvorming altijd sprake geweest van het realiseren van openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Desondanks is ook de haalbaarheid van een ondergrondse parkeervoorziening onderzocht. Daaruit is gebleken dat een ondergrondse parkeervoorziening (financieel) niet haalbaar is. Uiteindelijk is besloten geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (al dan niet in een parkeergarage) en alle benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied te realiseren. Hierbij is uitgebreid aandacht geweest voor een zo optimale stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing..	Geen wijzigingen
d.	Het is de vraag of de aangepaste parkeernorm wel voldoet gelet op de gewijzigde omstandigheden: corona zorgt ook overdag voor meer bezetting parkeerplaatsen.	Het is nog te vroeg om definitieve lange termijneffecten van corona te bepalen. Zo is het mogelijk dat minder bedrijven leaseauto's ter beschikking stellen, waardoor per saldo het autobezit daalt. Maar het is ook mogelijk dat de aanwezigheidsgraad van geparkeerde auto's toeneemt op bepaalde momenten van de week, omdat meer werknemers thuiswerken. In eerdere gevallen is echter gebleken dat mensen snel terugkeren naar oude gewoontes. Het is om die reden waarschijnlijk dat zich geen significante wijzigingen voordoen in de parkeerbehoefte op maatgevende momenten.	Geen wijzigingen
e.	De invloed van schaduw na 16:00 ontbreekt. Dat er geen wettelijke norm bestaat, betekent niet dat dit aspect niet meegewogen moet worden door de gemeente. Die indruk wordt gewekt en is onsympathiek.	De gemeente hecht waarde aan de eventuele effecten van bezonning van woningen in de omgeving. Daarom is aan de start van de planvorming direct een bezonningsstudie opgenomen conform de TNO richtlijnen voor bezonning. In de online informatiebijeenkomst is naar aanleiding van specifieke vragen hieromtrent door de opsteller van deze studie inderdaad de verwachting uitgesproken dat verhoging van twee bouwlagen na 16:00 *waarschijnlijk* geen significant effect heeft. Dit was een gevoelsmatige opmerking vanuit de expertise van de opsteller van het document. In het kader van de verdere planvorming -het vast te stellen bestemmingsplan- wordt de bezonningsstudie op dit punt aangevuld en worden de gewenste tijden in de namiddag in beeld gebracht. Opgemerkt wordt ook dat in de huidige planologische situatie reeds over het vrijwel gehele plangebied bebouwing tot 35 meter hoogte is toegestaan, wat planologisch gezien dus reeds schaduwhinder met zich mee kan brengen. De bezonningsstudie is niet als vergelijking uitgevoerd, maar heeft zich enkel gericht op de nieuwe situatie. Dit kan derhalve beschouwd worden als een worst-case situatie, waarin ook voldaan wordt aan de lichte TNO-norm (de algemeen geaccepteerde norm voor bezonning).	De bezonningsstudie wordt aangevuld met impressie van de schaduw na 16:00 uur
f.	Voor en tijdens de aankoop is er geen informatievoorziening geweest over torens aan het Wilhelminapark. Ze zijn niet weergegeven in impressies ondanks dat de informatie wel bekend was bij de verkoopmakelaar.	Vanuit het informatiecentrum RijswijkBuiten is tijdens de verkopen van de drie omliggende projecten altijd gecommuniceerd dat er op de locatie van Buitenpoort Parkrijk drie woongebouwen zijn voorzien. Zie bijvoorbeeld de brochure via de volgende link https://docplayer.nl/62237494-Kijk-op-rijswijkbuiten.html of het volgende ontwerp dat is gepubliceerd in augustus 2018: https://rijswijk.tv/ontwerp-drieappartementengebouwen-rijswijkbuiten/. Deze beelden zijn gebruikt in de diverse uitingen (o.a. Woonmarkt Den Haag, RijswijkBuiten op de planken en in de krant Kijk op RijswijkBuiten). Daarnaast zijn de vastgestelde mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan te allen tijde raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. In de briefing voorafgaand aan de verkoop van de omliggende	Geen wijzigingen

		projecten is deze informatie ook verstrekt aan de verkopende makelaars, zie ook de diverse verkoopbrochures. Bij de gesprekken die daarna hebben plaatsgevonden met de kopers is de gemeente niet betrokken geweest. Verder wordt voor de maximale bouwhoogte van het hoogste gebouw van de drie gebouwen inderdaad afgeweken van de maximaal toegestane bouwhoogte. Dit betreft een toevoeging in hoogte (9 meter) waarbij is gekozen voor het gebouw dat het verst van de omliggende woningen afstaat, te meer omdat in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan op deze plek een accent staat voorgeschreven. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn is reeds 35 meter bouwhoogte mogelijk (ca. 12 bouwlagen) en met toepassing van flexibiliteitsbepalingen zoals een wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsregels 42 meter (ca. 14 bouwlagen).	
g.	Het bezoekerscentrum is gesloten sinds 17 maart 2020. Dat bewoners zelf via telefoon of e-mail contact kunnen opnemen, is niet passend/voldoende.	Vanwege de coronamaatregelen is informatiecentrum RijswijkBuiten van 17 maart 2020 tot juli 2021 gesloten voor fysieke afspraken. Gedurende deze periode is informatiecentrum RijswijkBuiten telefonisch en per e-mail ten alle tijden bereikbaar geweest voor meer informatie. Wanneer vragen telefonisch of per e-mail niet beantwoord konden worden werd een digitale afspraak via Microsoft Teams ingepland. Ook is er op andere wijze voorzien in informatievoorziening, zie hiervoor ook de voorgaande beantwoording onder punt f met betrekking tot communicatie over de plannen en huidige bouwmogelijkheden op de locatie. Daarbij is, en wordt de projectpagina op Rijswijkbuiten.nl regelmatig geüpdatet naar actuele planuitwerking.	Geen wijzigingen
h.	Een zorgvuldige voorbereiding van het plan is belangrijk. Daarom geven wij het volgende mee. Vragen en antwoorden van de voorlichtingsavond zijn laat online gezet. Niet alle vragen zijn beantwoord en zijn enkele antwoorden onbevredigend, zoals omtrent de bezonningsstudie.	Wij nemen deze input voor kennisgeving aan en nemen de aandachtspunten mee in de toekomst. Op de website van RijswijkBuiten zijn de antwoorden op de gestelde vragen terug te vinden.	Geen wijzingen
4.	**Zienswijze 4 – Geanonimiseerd**		
a.	Uit eerdere communicatie blijkt dat wel gecommuniceerd is over een inpandige eigen parkeergarage. Blijkbaar stelt de gemeente dat verwachtingen worden ontleend aan dergelijke communicatie. In dat geval mogen (toekomstige) omwonenden hier ook de verwachting ontlenen dat een inpandige parkeergarage zal worden gerealiseerd.	Tijdens de planvorming altijd sprake geweest van het realiseren van openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Desondanks is ook de haalbaarheid van een ondergrondse parkeervoorziening onderzocht. Daaruit is gebleken dat een ondergrondse parkeervoorziening (financieel) niet haalbaar is. Uiteindelijk is besloten geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (al dan niet in een parkeergarage) en alle benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied te realiseren. Hierbij is uitgebreid aandacht geweest voor een zo optimale stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.	Geen wijzigingen
5.	**Zienswijze 5 – Geanonimiseerd**		
a.	Tijdens het aankoopproces, de 1e bijeenkomst in het informatiecentrum en de ondertekening van de	Vanuit het informatiecentrum RijswijkBuiten is tijdens de verkopen van de drie omliggende projecten altijd gecommuniceerd dat er op de locatie van Buitenpoort Parkrijk drie woongebouwen zijn voorzien. Zie bijvoorbeeld de brochure via de volgende link:	Geen wijzigingen

	koopakte bij Frisia makelaar is een maximaal 8 verdiepingen gecommuniceerd. Nu ineens 14 verdiepingen. Dit is niet overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De stelling dat deze hoogte in het verleden altijd is gecommuniceerd is onjuist.	https://docplayer.nl/62237494-Kijk-op-rijswijkbuiten.html of het volgende ontwerp dat is gepubliceerd in augustus 2018: https://rijswijk.tv/ontwerp-drieappartementengebouwen-rijswijkbuiten/. Deze beelden zijn gebruikt in de diverse uitingen (o.a. Woonmarkt Den Haag, RijswijkBuiten op de planken en in de krant Kijk op RijswijkBuiten). Daarnaast zijn de vastgestelde mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan te allen tijde raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. In de briefing voorafgaand aan de verkoop van de omliggende projecten is deze informatie ook verstrekt aan de verkopende makelaars, zie ook de diverse verkoopbrochures. Bij de gesprekken die daarna hebben plaatsgevonden met de kopers is de gemeente niet betrokken geweest. Verder wordt voor de maximale bouwhoogte van uitsluitend het hoogste gebouw van de drie gebouwen inderdaad afgeweken van de vigerende maximaal toegestane bouwhoogte. Op grond van het geldende bestemmingsplan is 35 meter (ca. 12 bouwlagen) mogelijk en met toepassing van flexibiliteitsbepalingen zoals een wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsregels 42 meter (ca. 14 bouwlagen). Er is bewust gekozen voor een verhoging van het gebouw dat het verst van de omliggende woningen afstaat, en waar het beeldkwaliteitsplan een accent aanwijst. Voor de overige gebouwen is in dit nieuwe bestemmingsplan voor H1.3c gekozen voor een lagere hoogte dan het vigerende bestemmingsplan toestaat.	
b.	Hoogbouw zorgt voor extra schaduw in de tuin en het aanzicht van onze wijk en de route naar het Wilhelminapark worden ontsierd door een te hoog gebouw. Ook de aanvliegroute van vogels wordt verstoord.	Nieuwe hoogbouw op een nu nog onbebouwde locatie leidt automatisch tot meer schaduw in de omgeving. Echter voldoet het plan aan de (overigens niet wettelijke) TNO-normen die hiervoor zijn opgesteld. Daarbij zijn de plannen voor hoogbouw op de locatie in eerdere communicatie zoals diverse verkoopbrochures reeds benoemd. Ook worden in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, waarin voor de gehele locatie een hoogte van 35 meter is voorzien, in de toekomstige situatie bouwhoogtes van respectievelijk 20, 22 en 25 meter toegestaan en wordt slechts voorzien in één hoogteaccent van 43 meter op een beeldbepalende locatie. De positie van het hoogteaccent is zorgvuldig gekozen en stedenbouwkundig inpasbaar, omdat juist op deze locatie een architectonisch accent wordt gevraagd In het kader van het bestemmingsplan is een Quick Scan naar Flora en fauna opgesteld. Hieruit blijkt dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.	Geen wijzigingen
c.	Ongenoegen over de gang van zaken tijdens de informatiebijeenkomst: niet alle vragen werden beantwoord, vragen werden genegeerd en er werd vroegtijdig gestopt.	Wij nemen deze input voor kennisgeving aan en nemen de aandachtspunten mee in de toekomst.	Geen wijzigingen
6.	**Zienswijze 6 – Geanonimiseerd**		
a.	Hoogbouw van 40 meter zorgt ervoor dat mijn zonnepanelen minder energie zullen opwekken. Bij de koop is verzekerd dat dit niet (in die mate) het geval zou zijn.	De plannen voor hoogbouw op de locatie zijn al langere tijd bekend. Nieuwe hoogbouw op een nu nog onbebouwde locatie leidt automatisch tot schaduw in de omgeving. Dat is ook het geval op het moment dat de locatie volledig wordt ingevuld met bebouwing tot 35 meter, zoals reeds mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan (zelfs hoger indien wijzigingsbevoegdheden worden toegepast). De drie torens, met uitzondering van de Parkwachter, worden nu	Geen wijzigingen

		juist lager. Gebouw de Parkwachter staat het verst van de omliggende woningen af. Daarom is hier de hogere bouwhoogte voorzien. Temeer omdat in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan hier een architectonisch accent is voorgeschreven. De beoogde inrichting van het plangebied leidt hiermee in de totale omgeving tot een andere, maar niet toenemende schaduwwerking in de omgeving. In het kader van de planvorming is in het kader van een goede ruimtelijke ordening bekeken in hoeverre woningen in de omgeving een onaanvaardbare afname van bezonning op hun woning hebben. Dit niet geldt voor (de opbrengst van) zonnepanelen. Uit bezonningsstudie blijkt voorts dat aan de lichte TNO-norm voor omliggende woningen wordt voldaan. Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat de schaduwwerking in de omgeving geen significant negatief effect zal opleveren.	
7.	**Zienswijze 7 – Geanonimiseerd**		
a.	In het bestemmingsplan is geen referentie opgenomen naar het document “Visie Geveltuinen” van Bosch Slabbers, terwijl de gemeente veel waarde hecht aan dit document. Inspreker verzoekt het volgende: 1. kan het BP worden getoetst aan de visie op geveltuinen; 2. aangeven welke afweging is gemaakt om dit document niet als toetsingskader te gebruiken voor Parkrijk; 3. een verplichtend kettingbeding in de akte van levering van Parkrijk op te nemen.	1. Het bestemmingsplan toetst aan het vastgesteld beleid van de gemeente Rijswijk. De “Visie Geveltuinen” valt hier niet onder. 2. Het document richt zich op de private voortuinen van grondgebonden woningen. De voorliggende planlocatie is niet meegenomen in de visie en niet toereikend voor de gestapelde woningbouw op deze locatie. 3. Om de voorgaande redenen is er vanuit de gemeente Rijswijk voor gekozen om dit document niet als verplichting op te leggen aan de ontwikkelaar.	Geen wijzigingen
b.	De invulling van ecologische structuren mist scherpte en diepgang. Uit de toelichting blijkt niet dat het deelgebied als ecologisch knelpunt wordt ervaren, terwijl uit de rapportage “Ecologische structuur Pasgeld Rijswijk (Tauw, april 2021) blijkt dat dit gebied wel de potentie heeft om een dergelijk knelpunt te worden. Ook vindt geen duidelijke verbetering van ecologische verbinding plaats. Verzoek om te overwegen: 1. groene zones te toetsen aan gemeentelijke doelstellingen t.a.v. ecologische verbindingen;	1. Het document waar de inspreker op doelt ziet toe op de driehoek Pasgeld, gelegen tussen de Vliet, de Kastanjewetering, het spoor en de rijksweg A4. Voorliggend plangebied maakt hier geen deel van uit. De inspreker stelt onterecht dat hier sprake is van een (potentieel) knelpunt/barrière. Voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Hieruit blijkt dat negatieve effecten kunnen worden voorkomen. 2. Deze ontwikkeling valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.	Geen wijzigingen

	2. toetsing uit te breiden met visie op toekomstige fietstunnel onder spoorlijn Delft-Rijswijk		
c.	Er ontbreekt een gedetailleerde (openbare) gemeentelijke visie op situering en capaciteit doorgaande fietsroutes binnen Parkrijk/Rijswijk Buiten. De nieuwbouw lijkt een beperkende factor te zijn voor de mogelijkheden voor een doorgaande fietsverbinding met conflict-arme en veilige aansluitingen over de Prinses Beatrixlaan.	De positionering van de nieuwbouw vormt geen beperking voor de huidige doorgaande fietsroutes binnen Parkrijk / Rijswijk Buiten. Het voorgenomen plan maakt zelfs de aanlanding van een langzaamverkeersbrug mogelijk. Voor een langzaamverkeersbrug is voldoende ruimte beschikbaar voor de technische uitwerking conform de daarvoor geldende randvoorwaarden vanuit het oogpunt van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.	Geen wijzigingen
d.	Toelichting maakt niet duidelijk of de fietsbrug met acceptabele hellingshoeken en gewenste doorrijhoogte kan worden gerealiseerd. Ook sluit deze brug haaks aan op de ontsluitingsweg, wat leidt tot verkeersonveilige situaties. Nadere uitwerking duurt te lang. Verzoek tot een voorlopig ontwerp fietsbrug, zodat eventuele hinder door nieuwbouw wordt voorkomen.	Het bestemmingsplan maakt de aanlanding van een langzaamverkeersbrug slechts in planologische zin mogelijk. De brug wordt op (financiële) haalbaarheid en doelmatigheid onderzocht. Van daaruit wordt de technische uitwerking van de brug verder ontworpen, conform de wettelijke randvoorwaarden voor verkeersveiligheid (ASVV en Duurzaam Veilig). Hiervoor is in het plan voldoende ruimte voorzien. Ook zal onder de brug voldoende vrije hoogte zijn om daar goed te kunnen parkeren en zal er geen steunpunt nodig zijn op de plek waar parkeerplaatsen gepland zijn. De toets aan de daarvoor geldende randvoorwaarden zal plaatsvinden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.	Geen wijzigingen

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Aanpassingen naar aanleiding van nieuwe inzichten en verstreken tijd

- De staat van wijzigingen (paragraaf 6) wordt doorgevoerd in het bestemmingsplan.
- Er wordt een verwijzing opgenomen naar de voorliggende Nota zienswijzen, welke tevens als bijlage bij het plan wordt gevoegd.
- Er worden enkele grammaticale en procedurele wijzigingen doorgevoerd.
- De datum en status van het bestemmingsplan worden geactualiseerd.

6. STAAT VAN WIJZIGINGEN

Aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen en ontvankelijke zienswijzen

Toelichting

- De toetsing aan de richtpunten uit het provinciaal beleid wordt uitgebreider toegelicht.
- In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt de tekst omtrent bestemmingswijziging en voorbelasting genuanceerd.
- In paragraaf 4.12.1 wordt duidelijker beschreven dat de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Rijswijk na het collegebesluit van 26 mei 2020 niet geldend is voor Parkrijk.
- Het actuele ecologisch onderzoek wordt in de toelichting beschouwd.
- In de toelichting wordt de tekst met betrekking tot de uitgevoerde bezonningstudie wordt nader toegelicht en aangevuld.

Bijlagen bij de toelichting

- Het concept van het ecologisch onderzoek (maart 2017) wordt vervangen door de definitieve, actuele versie (maart 2021).
- De bezonningsstudie wordt aangevuld met impressie van de schaduw na 16:00 uur en als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- In bijlage 4, de rapportage Externe Veiligheid, wordt de planbeschrijving zodanig aangepast dat verwijzingen naar een ondergrondse parkeergarage worden verwijderd.

Regels

Geen wijzigingen

Verbeelding

Geen wijzigingen