Rijswijk

BIJLAGE 20 -
NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG, JANUARI 2022

Rijswijk

Nota van Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Hofstede d.d. juli 2021

Januari 2022

1. Toelichting op de Nota van Inspraak en Overleg
voorontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Hofstede d.d. juli 2021

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitenplaats Hofstede” heeft – ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening - ter inzage gelegen van vrijdag 23 juli 2021 tot en met donderdag 16 september 2021. Vanwege de zomervakantie is de inspraaktermijn verlengd van 6 naar 8 weken. Op deze manier is er voldoende gelegenheid geboden om de plannen in te zien en te reageren.

Een analoge versie van het plan lag bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein. Dit plan was op afspraak in te zien. Een pdf-versie van het plan was te vinden op de gemeentelijke website, www.rijswijk.nl. Tevens waren de digitale stukken ook te bekijken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
In de periode van ter inzagelegging zijn, op donderdag 2 september 2021, informatiegesprekken georganiseerd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld vragen te stellen over het plan aan de initiatiefnemer en de gemeente.
Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 12 inspraakreacties ontvangen, waarvan 2 inspraakreacties afkomstig waren van dezelfde persoon. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen.

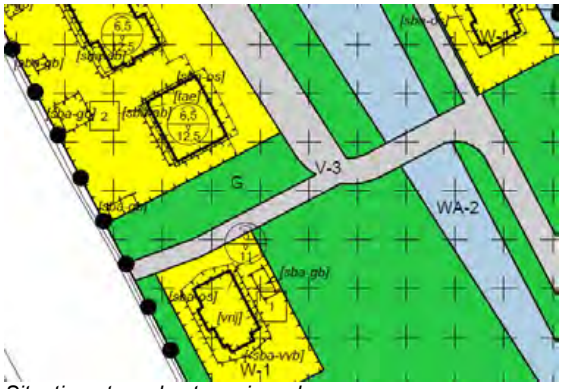
Ook hebben 4 overleginstanties in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Haaglanden, Provincie Zuid-Holland en de gemeente Den Haag hebben een reactie ingediend.

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

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

2. OVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1. Bro

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	**Hoogheemraadschap van Delfland**		
1.1	Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het voorontwerp van het bestemmingsplan. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.	Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
#	**Reactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
2.	**Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)**		
2.1	In het kader van externe veiligheid zal de ontwikkeling niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico. In verband met de aanwezigheid van de risicobron Rijksweg A13 / Knooppunt Ypenburg op circa 2200 meter ten oosten van het plangebied adviseert de VRH de volgende maatregelen om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van de incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren: - Afschakelbare ventilatie; - Voorbereiding interne organisatie; - Risicocommunicatie.	De genoemde maatregelen kunnen niet in de regels van het bestemmingsplan opgenomen worden. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het geschikte instrument. Daarom worden de maatregelen uitsluitend in de toelichting beschreven. Dit wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure voldoende geacht. De genoemde maatregelen kunnen wel gedeeltelijk in de omgevingsvergunning worden geregeld. Afschakelbare ventilatie kan in de ontvankelijkheidstoets en vergunningsvoorwaarden worden meegenomen. Verder kan er in de omgevingsvergunning informatief worden verwezen naar de maatregelen risicocommunicatie en voorbereiding interne organisatie.	De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De genoemde maatregelen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
2.2	Het is belangrijk dat bij de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Bij de toetsing op brandveiligheid dient er tevens aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. Hierbij is het van belang dat er specifiek aandacht wordt besteed aan het realiseren van een tweede toegangsweg. Op dit moment heeft het gebied maar één toegangsweg. Om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten te kunnen borgen dienen dit er twee te zijn.	Wanneer er een concreet bouwplan ligt, wordt dit altijd getoetst door de gemeente die het weer laat toetsen door de brandweer. Op die manier is er altijd aandacht voor de brandveiligheid. Er moet voldaan worden aan de relevante wet- en regelgeving voordat een omgevingsvergunning door de gemeente kan worden verleend. De VRH heeft geadviseerd om het pad langs het streekdierentehuis bij calamiteiten te gebruiken als tweede calamiteitenontsluiting. Over de uitwerking hiervan moeten nog nadere afspraken worden gemaakt. In aanvulling hierop wordt in het bestemmingsplan wel al mogelijk gemaakt dat het voetpad tussen de weg langs ’t Streekdierentehuis en de rijbaan binnen het plangebied verbreed mag worden tot 3,5 meter met bijvoorbeeld grastegels t.b.v. een calamiteitenroute. Ook is naar aanleiding van overleg met de VRH de	De reactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De verkeersbestemming richting het Streekdierentehuis is doorgetrokken en is verbreed naar 3,5 meter ten behoeve van calamiteiten. De doorlopende rijbaan binnen het plangebied met bestemming Verkeer-3 is verbreed naar 5 meter en ter plaatse van het noordelijke gedeelte vanaf ’t Julialaantje naar het appartementengebouw naar 6 meter.

		toegangsweg binnen het plangebied verbreed van 4,5 naar 5 meter en is over het noordelijke gedeelte, na 't Julialaantje richting het appartementengebouw, afgesproken dat deze nog eens 1 meter verbreed wordt met bijvoorbeeld grastegels om zodoende een passeermogelijkheid ten behoeve van calamiteiten te realiseren. Hier is de verkeersbestemming dus 6 meter breed.	 *Situatie voorontwerpbestemmingsplan*  *Situatie ontwerpbestemmingsplan*
#	**Reactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
3	**Provincie Zuid-Holland**		
3.1	Provincie Zuid-Holland kan instemmen met het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.	Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
#	**Reactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
4.	**Gemeente Den Haag**		
4.1	De planontwikkeling raakt de zuidelijke rand van de Haagse Spoorwijk en een ecologisch gevoelige zone langs de gemeentegrens met Rijswijk. De gemeente Den Haag acht een beperkte planwijziging wenselijk, waarmee de groene bufferzone langs	Wij onderschrijven het belang van het bestaande groen langs de gemeentegrens met Den Haag. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt de voorgenomen ontwikkeling van Hofstede al tot een aanzienlijke verbetering. Dit omdat de huidige bestemming een zeer aanzienlijk bouwvlak heeft en het bestemmingsvlak (CO)	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de bestemming groen substantieel verbreed.

	Broeksloot en Sinjeur Semeynsweg versterkt kan worden. Daarnaast verdient het aanbeveling het landschapsbeeld langs de ecologische verbinding niet door vastgoed en parkeerterrein te laten domineren. Voorgesteld worden: • De aanwijzing van een onbebouwde en onverharde groenstrook langs de Broeksloot met een breedte van 20 meter en een herbestemming van deze strook met de bestemming “Groen”; • Hieraan gekoppeld een beperkte verplaatsing van de bouwvlakken voor nieuw vastgoed in zuidelijke richting, zodat het bouwvlak van het geplande hoofdgebouw in één lijn komt te liggen met het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff, waarvan de noordelijke rooilijn op duidelijke afstand van de Broeksloot is gelegen; • Een terreininrichting van de buitenruimte langs de Sinjeur Semeynsweg, waarmee de groene kwaliteiten van de landgoederenzone en van de ecologische verbinding versterkt kunnen worden en ontsierende “achterkant- of zijkantenontwikkeling” vermeden kan worden. Eén en ander vraagt daarom ook om een andere situering van “twee onder één kap-woningen” die thans nog (te) dicht op de Broeksloot zijn gepland.	tot aan de waterlijn doorloopt, waardoor dit geen waarborgen biedt voor een groene invulling en/of aanblik vanuit Haagse zijde. Daarnaast is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan de uiterste bouwgrens in zuidelijke richting verschoven en de bebouwing (en dan met name van het appartementengebouw) komt verder van de Sinjeur Semeynsweg te staan. Het hoofdgebouw staat nagenoeg op dezelfde lijn als het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff. Tot slot wordt een groene overgangszone in dit bestemmingsplan expliciet bestemd als ‘Groen’. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij onderzocht of bovenstaande nog verder kan worden versterkt, wat er in heeft geresulteerd dat over het gehele perceel, aan de Haagse zijde een groenstrook, met 5 bezoekersparkeerplaatsen, welke worden uitgevoerd in grastegels is opgenomen. Deze groenstrook is naast de twee-onder-één kapwoning circa 10 meter breed en zal (naast het behoud van de kwalitatief goede bomen) voorzien worden van nieuwe bomen en onderbegroeiing (laag struikgewas). Deze brede groenstrook wordt mogelijk gemaakt door het verschuiven van de twee-onder-één kapwoningen in zuidelijke richting en een andere inrichting van het gebied ten noorden van het appartementengebouw en het naastgelegen parkeerterrein.	 *Situatie voorontwerpbestemmingsplan*  *Situatie ontwerpbestemmingsplan*

3. INSPRAAKREACTIES

1	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Ontsluiting		
1.1	Inspreker geeft aan dat de Van Vredenburchweg zeer smal is tussen de huisnummers 102-134. Dit stuk is effectief éénbaans doordat bewoners hun auto voor de deur kunnen parkeren. Dit gedeelte zorgt nu al vaak voor opstoppingen, omdat auto's elkaar niet of nauwelijks kunnen passeren. Door de aanwezigheid van de fietssluis is dit gedeelte van de Van Vredenburchweg doodlopend en kent richting het einde weinig autoverkeer. Daardoor kunnen kinderen redelijk veilig op straat spelen en is dit een rustige weg voor wandelaars en fietsers. Voor vele fietsers is dit een relatief snelle doorgaande weg als er geen opstoppingen zijn. Het toevoegen van autoverkeer van ongeveer 40 huishoudens vanuit Hofstede zal tot veel meer opstoppingen leiden en het einde betekenen van de relatieve rust van dit stuk van de Van Vredenburchweg. En dat geldt in nog grotere mate voor eventueel verkeer dat voor de bouw van deze ontsluiting gebruik zou maken.	Het is bekend dat dit deel van de Van Vredenburchweg, mede als gevolg van het feit dat omwonenden er voor de deur kunnen langsparkeren, smal is. Het veilig kunnen bewegen van al het verkeer op de Van Vredenburchweg is een vanzelfsprekend uitgangspunt voor de voorgenomen planologische mogelijkheden voortvloeiend uit het nieuwe bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze binnengekomen reacties is Mobycon gevraagd de verkeerskundige toetsing uit te breiden en daarbij de verkeersafwikkeling van de ontwikkeling nogmaals goed te onderzoeken, evenals een onderzoek naar de meest geschikte ontsluiting van het plangebied voor toekomstige bewoners en bezoekers. Ter onderbouwing van de gehanteerde kengetallen zijn tellingen uitgevoerd op de Van Vredenburchweg. De complete resultaten van deze toetsing zijn opgenomen in de geactualiseerde rapportage (d.d. 16 december 2021) bij de toelichting van het bestemmingsplan.  Uit het rapport van Mobycon blijkt dat de Van Vredenburchweg west (zijde Huis te Landelaan) als 30km/uur gebied op basis van de in de CROW omschreven	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2). Dit complete rapport, inclusief tellingen, is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Deze verkeerskundige toetsing vervangt de verouderde memo van Ecorys, waardoor deze wordt verwijderd uit de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze verwijdering heeft tevens invloed op de nummering van de overige bijlagen. Tevens is er een multicriteria analyse opgesteld en deze is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

		maximale aantallen voldoet. Wanneer er wordt gekeken naar de verschillende opties voor wat betreft auto-ontsluiting van de ontwikkeling, blijken verkeerskundig gezien (verkeersveiligheid en bereikbaarheid) alle onderzochte ontsluitingen geschikt. In sommige gevallen is dit na het nemen van maatregelen. In de verkeerskundige toetsing zijn alleen de verkeerskundige belangen ten behoeve van het toekomstige bewonersverkeer meegewogen. Parallel hieraan is door de afdeling Verkeer van de gemeente Rijswijk een MultiCriteria-Analyse (MCA) uitgevoerd, waarin de verschillende varianten tegen elkaar zijn afgezet. De criteria die hebben meegewogen in de MCA zijn: - de afstand tot een gebiedsontsluitingsweg zoals de Huis te Landelaan en/of de Burgemeester Elsenlaan; - de verkeersluwe (hoofdfietsroute) Van Vredenburchweg; - aantasting van het groen; - verblijfskwaliteit van het park; - het aantal gehinderde percelen; - impact op de waterlopen; - trillingshinder; - cultuurhistorische waarden; - Werk met werk maken; - 2e noodontsluiting hulpdiensten; - aantal aansluitingen op het hoofdwegennet; - juridische haalbaarheid; - kosten. De MCA is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat alle varianten voor- en nadelen kennen. De ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburchweg, naar de Huis te Landelaan (variant A) blijft de meest gunstige variant. Naast het gegeven dat deze route verkeerstechnisch geschikt is, biedt deze variant ook kansen om de kwaliteit van de Van Vredenburchweg als fietsroute te verbeteren. Daarbij is het vooral van belang dat het parkeren op de rijbaan wordt aangepakt. Omdat er nu op de rijbaan wordt geparkeerd, blijft het veilig onderling passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer een belangrijk aandachtspunt voor de verkeersveiligheid en het fietscomfort.	

		Om de kwaliteit van het westelijk deel van de Van Vredenburchweg te vergroten zal de Van Vredenburchweg moeten worden heringericht. De herinrichting van de Van Vredenburchweg is een onderdeel van de ambities van de gemeente voor de Landgoederenzone, zie bijlage 1. Deze ambities zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone, zie bijlage 2, welke in september 2021 voor fase 1 door de raad is vastgesteld. Concreet betekent dit dat er voor de herinrichting van de Van Vredenburchweg volgend jaar een participatietraject met de omwonenden en belanghebbenden zal worden gestart. Er kan worden geconcludeerd dat de huidige ontsluiting via de Van Vredenburch het meest geschikt is en voldoet voor de afwikkeling van het verkeer van de nieuwe ontwikkeling (en daarmee voor onderhavig bestemmingsplan. De ontsluiting zal verder worden geoptimaliseerd in het project 'herinrichting Van Vredenburchweg. Deze herinrichting vormt echter geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. Voor wat betreft de ontsluiting van het bouwverkeer kan worden aangegeven dat ook hier de verschillende ontsluitingsmogelijkheden nogmaals zijn onderzocht en alle verschillende afwegingen en belangen, zoals de intensiteit, trillingen, ecologie en veiligheid opnieuw zijn besproken en beoordeeld. De verkeersveiligheid op de Van Vredenburchweg is in de huidige situatie bij het passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer al een belangrijk punt van aandacht. Bij het toevoegen van bouwverkeer zal nog meer rekening moeten worden gehouden met de veiligheid van de gebruikers. Na zorgvuldige overweging is besloten om het bouwverkeer door het park te laten rijden. Dit heeft wel als consequentie dat het park tijdens de bouw mogelijk niet volledig toegankelijk zal zijn. Het verloop van de bouwroute en de wijze waarop de toegang en de veiligheid kunnen worden gewaarborgd wordt nader uitgewerkt. Deze uitwerking vormt echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.	
1.2	Inspreker is van mening dat er een veel betere route mogelijk is, langs de noordkant van het terrein naar de Huis te Landelaan. Deze is reeds gebruikt voor werkverkeer voor de verbouwing van het dierenasiel en is de kortst mogelijke route, wat het voor de bewoners de meest aantrekkelijke route	Zoals bij de reactie op 1.1 vermeld is er voor de ontsluiting van het bewonersverkeer een aanvullende verkeerskundige studie uitgevoerd door Mobycon en is er aansluitend hierop door de gemeente een MultiCriteria Analyse (MCA) opgesteld die de verschillende varianten beoordeeld.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	maakt. Zo kan een veel groter deel van Hofstede autovrij blijven, omdat de weg die nu naar het zuiden loopt autovrij als wandelpad of eventueel fietspad kan worden ingericht. De kostenuitsparing van het renoveren van deze weg kan eventueel gebruikt worden voor het geschikt maken voor autoverkeer van een ontsluiting naar de Huis te Landelaan. Een extra ontsluiting op deze relatief rustige weg moet geen probleem zijn. Ook zou deze beoogde route winst zijn voor de kwaliteit van het park aldaar. Nu betreft dit een onguur paadje vooral bevolkt door hangjongeren met de nodige overlast. Een eenbaans 10 km/u weg met eventueel een vluchtheuvel om te passeren of een fietspad met bestemmingsverkeer (auto's te gast), zou dit een mooie ontsluiting maken parallel aan het voorgenomen verlegde Julialaantje. De benodigde investering voor deze route is minimaal, het is verreweg de kortste route. Er hoeven geen bomen voor te wijken en zowel de bewoners van Hofstede als de Van Vredenburchweg is deze route veel voordeliger dan alternatieven. De onderbouwing waarom deze route niet de voorkeur heeft schieten te kort en wij vragen u deze route opnieuw en serieuzer te overwegen.	Een door inspreker gewenste weg door het park is ook in de overweging opgenomen. Het permanent toevoegen van een weg door het park achten wij niet wenselijk. We hechten veel waarde aan het bestaande groen en de recreatieve functie van het park, onderdeel uitmakend van de Landgoederenzone. Een permanente weg over het bestaande voetpad heeft wel degelijk als gevolg dat er meerdere bomen dienen te worden gekapt en water dient te worden gedempt, waardoor de ecologische waarde permanent wordt aangetast. Daarnaast geeft deze nieuwe weg mogelijk hinder voor de bestaande functies van het park, het recreëren en de aanwezige functies in het park, zoals Kinderdagverblijf Blauwkapje en het Streekdierentehuis. Voor het bouwverkeer is een route door het park (over het grasveld) wel mogelijk, omdat dit geen permanente situatie betreft. Het (vracht)bouwverkeer zal ten tijde van de bouw tijdelijk door het park richting de bouwlocatie rijden. Over de afwikkeling van het bouwverkeer door het park worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen iniatiefnemer/bouwer en de gemeente Rijswijk. Dit vormt echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het door inspreker aangegeven gevoel van onveiligheid en de ervaren van overlast op paden in het park, valt buiten de scope van het bestemmingsplan. De opmerking is doorgegeven aan de beheerders en wordt gedeeld met het team Landgoederenzone.	
1.3	Hetzelfde geldt in mindere mate voor ontsluiting via de oostelijke kant van de Van Vredenburchweg, welke als voordeel heeft veel breder te zijn dan het westelijke deel. De iets langere afstand tot een grote weg dan via de westelijke route en het verleggen van de fietssluis zijn inderdaad legitieme nadelen. Een interessante optie die niet eens onderzocht lijkt te zijn, is de aansluiting op de oprit van Westhoff. Hier moet bij voorkeur een tweede brug worden aangelegd of een stuk sloot worden gedempt, maar heeft hetzelfde voordeel als de noordwestelijke route: dat er een veel groter stuk van het park autovrij blijft. Ook hoeft de fietssluis zo niet verplaatst te	De ontsluiting via de oostzijde van de Van Vredenburchweg als ook de ontsluiting via Westhoff is opgenomen in de aanvullende verkeerskundige toetsing en de MCA, zie ook de beantwoording onder punt 1.1 en 1.2. Voor wat betreft 't Julialaantje kan worden aangegeven dat deze vanuit de ambitie voor de Landgoederenzone en het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone wordt gezien als belangrijke wandel- en recreatieve route waarbij op plaatsen de fietser te gast is. Het toestaan van auto's is een aantasting van de recreatieve functie. Deze varianten zijn tevens meegenomen in de Multicriteria Analyse, zie ook de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat de ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburchweg, de meest	Zie punt 1.1.

	worden en rijden auto's over een korter stuk van de Van Vredenburchweg. Inspreker vindt het verrassend dat deze optie niet eens onderzocht is.	gunstige variant blijft.	
2	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Hoogte		
2.1	Inspreker wil ten aanzien van de hoogte van het beoogde appartementengebouw het volgende vastgelegd zien: • Goothoogte maximaal 16 meter hoog • Nokhoogte maximaal 21 meter hoog	In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen de maximale bouwhoogte van 21 meter vastgelegd. Naast deze maximale bouwhoogte zal ook de maximale goothoogte van 16 meter conform het schetsontwerp in het ontwerpbestemmingsplan expliciet worden vastgelegd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding (plankaart) aangepast naar 20 meter.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.
	Ooievaarsnest		
2.2	Ten aanzien van natuur-inclusiviteit in het ontwerp wil inspreker dat het plaatsen van een Ooievaarnest, op het landhuis of op een andere plek, wordt opgenomen in de plannen.	In de regels van het bestemmingsplan zal de mogelijkheid worden geboden voor het realiseren van een separaat ooievaarsnest (niet zijnde op de bebouwing). Of deze er in de toekomst zal komen, is aan de ontwikkelaar, in samenspraak met de toekomstige eigenaren/eigenaar.	Regel binnen groenbestemming opgenomen die het mogelijk maakt een paal van maximaal 10 meter te realiseren voor ooievaarsnesten.
3	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Ontsluiting		
3.1	Insprekers hebben zorgen, omdat de gemeente beoogt zowel het bouwverkeer als de ontsluiting van het woonverkeer via de bestaande ontsluiting (Van Vredenburchweg richting Huis te Landelaan) te laten lopen. De door de buurtbewoners aangedragen alternatieve routes worden in het voorontwerpbestemmingsplan afgedaan met de volgende korte bewoordingen: 'Andere routes zijn om diverse redenen onhaalbaar of onrealistisch gebleken' (hoofdstuk 4.2.2). Daarbij wordt verwezen naar de memo van Ecorys (verkeersgeneratie) en de memo van Mobycon (verkeerskundige toetsing). Op de informatiemiddag van 2 september j.l. gaf de gemeente nog een aantal andere redenen voor hun keuze van bouwverkeersroute en definitieve ontsluiting. Naar onze mening is de onderbouwing van de gemeente om de ontsluiting van Buitenplaats Hofstede via de Huis te Landelaan te laten plaatsvinden onvoldoende en wordt onvoldoende	Voor het eerste deel van de beantwoording verwijzen we naar het antwoord op punt 1.1. Inspreker merkt terecht op dat de memo van Ecorys verouderd is en de situatie uit het verleden niet relevant is voor de huidige beleving van de Van Vredenburchweg. Deze studie wordt dan ook in zijn totaliteit vervangen door de herziene verkeersstudie door Mobycon, en verwijderd uit de toelichting van het bestemmingsplan.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2). Ook is het complete rapport, inclusief tellingen, als bijlage bij de toelichting opgenomen. Deze verkeerskundige toetsing vervangt de verouderde memo van Ecorys, waardoor deze wordt verwijderd uit de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze verwijdering heeft tevens invloed op de nummering van de overige bijlagen. Tevens is er een Multicriteria analyse opgesteld en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

	rekening gehouden met de belangen van de bewoners en weggebruikers van de Van Vredenburchweg vanaf de Huis te Landelaan tot aan de huidige fietssluis. De door de bewoners voorgestelde route heeft een groot aantal voordelen: • De Van Vredenburchweg is op dit gedeelte breder dan op het stuk Huis te Landelaan – fietssluis. Hierdoor kunnen auto's elkaar, zonder gevaar voor fietsverkeer, passeren. • Er is minder overlast voor omwonenden. Het aantal huizen dat grenst aan de Van Vredenburchweg naar de Burgemeester Elsenlaan is fors minder dan op het stuk Huis te Landelaan – fietssluis. • De toegang tot de Burgemeester Elsenlaan wordt gereguleerd middels een verkeerslicht. De toegang tot de Huis te Landelaan (die een drukke doorgaande route is vanaf Den Haag) wordt niet gereguleerd, waardoor gevaarlijke situaties en opstoppingen kunnen ontstaan. • Het voetpad langs het deel Huis te Landelaan – fietssluis, wordt weinig gebruikt doordat dit smal en oneffen is en langs het water ligt. Voetgangers gebruiken meestal de rijweg. Op het deel naar de Burgemeester Elsenlaan ligt een breed en goed toegankelijk voetpad. • Ivm onvoldoende parkeergelegenheid voor alle aanliggende woningen in de parkeervakken op het stuk Huis te Landelaan – fietssluis, moeten bewoners de auto's parkeren op de openbare weg. Hierdoor is het ongehinderd passeren van twee auto's niet meer mogelijk. Bij grote aantallen auto's zullen derhalve opstoppingen ontstaan, hetgeen zorgt voor overlast bij de aanwonenden. De woningen op het stuk naar de Burgemeester		

	Elsenlaan kunnen voor een deel gebruik maken van parkeergelegenheid op eigen grond. De gemeente heeft aangegeven een evenwichtige verdeling te willen tussen de Westelijke en Oostelijke kant van de Van Vredenburchweg en verwijst daarbij naar het al drukkere verkeer over de Oostelijke kant door de bezoekers van Te Werve en Florence, scouting (kwetsbaar verkeer) en sportvelden. Echter het verkeer voor de sportvelden en scouting gaat alleen over een kort stuk van de Oostelijke route, waar meerdere alternatieve en veilige routes zijn voor zowel fietsend (eigen fietspad en via Julialaantje) als voetgangersverkeer (langs de Stadsboerderij en Julialaantje). De extra drukte geldt dus feitelijk voor de 3 woningen over 40m (en 1 woning met eigen oprijlaan) tussen de sportvelden en afslag naar scouting en sportvelden. Gezien bovenstaande kunnen insprekers zich niet vinden in het huidige voornemen van de gemeente om de ontsluiting van Buitenplaats Hofstede via de Huis te Landelaan te laten plaatsvinden en verzoeken wij om een heroverweging hiervan, waarbij alle belangen op waarde worden gewogen.		
4	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Ontsluiting		
4.1	Inspreker heeft zorgen, omdat de gemeente beoogt zowel het bouwverkeer als de ontsluiting van het woonverkeer via de bestaande ontsluiting (Van Vredenburchweg richting Huis te Landelaan) te laten lopen. De door de buurtbewoners aangedragen alternatieve routes worden in het voorontwerpbestemmingsplan afgedaan met de volgende korte bewoordingen: ‘Andere routes zijn om diverse redenen onhaalbaar of onrealistisch gebleken’ (hoofdstuk 4.2.2).	Voor het eerste deel van de beantwoording verwijzen we naar het antwoord op punt 1.1. Inspreker merkt terecht op dat de memo van Ecorys verouderd is en de situatie uit het verleden is niet relevant voor de huidige beleving van de Van Vredenburchweg. Deze studie wordt dan ook in zijn totaliteit vervangen door de herziene verkeersstudie door Mobycon, en verwijderd uit de toelichting van het bestemmingsplan.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2.). Ook is het complete rapport, inclusief tellingen, als bijlage bij de toelichting opgenomen. Deze verkeerskundige toetsing vervangt de verouderde memo van Ecorys, waardoor deze wordt verwijderd uit de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze verwijdering heeft tevens invloed op de nummering van de overige

	Daarbij wordt verwezen naar de memo van Ecorys (verkeersgeneratie) en de memo van Mobycon (verkeerskundige toetsing). Op de informatiemiddag van 2 september j.l. gaf de gemeente nog een aantal andere redenen voor hun keuze van bouwverkeersroute en definitieve ontsluiting. Volgens inspreker is onvoldoende onderbouwd waarom alternatieve routes onhaalbaar en onrealistisch zouden zijn. In het memo van Ecorys staan berekeningen opgenomen op basis van kengetallen CROW die niet vallen te controleren, aangezien deze niet uit een vrij toegankelijke, openbare publicatie komen. Het is niet te achterhalen of de kengetallen alleen gemotoriseerd verkeer betreffen of dat er ook, afhankelijk van de locatie, rekening gehouden wordt met ander type verkeer. Voorheen kwamen veel bezoekers van het tennispark (en mogelijk ook de bowlingbaan en sauna) per fiets. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van gemotoriseerd verkeer dat mogelijk is volgens het huidige bestemmingsplan. Dat komt niet overeen met wat er toen al aan (minder gemotoriseerd) verkeer passeerde (helaas nooit gemeten) en komt ook niet overeen met het beoogde doel voor de landgoederenzone in ditzelfde, huidige bestemmingsplan: “De Van Vredenburchweg en het Julialaantje vormen de basis van de Landgoederenzone. Het is dan ook de bedoeling dat deze wegen als belangrijke fiets- en wandelroutes uit te bouwen. Dit betekent onder andere dat het autoverkeer op de Van Vredenburchweg verder teruggedrongen moet worden. Verder zal voor een betere aansluiting op de recreatieve mogelijkheden van de landgoederen zelf moeten worden gezorgd.		bijlagen.
4.2	Volgens inspreker is het memo van Mobycon van ondeugdelijke kwaliteit om de volgende redenen: • De eerste stap bevat geen gegevens over	Zie ook de beantwoording onder punt 1.1. De memo met de verkeerskundige toetsing door Mobycon is aangepast, waarin de opmerkingen van inspreker zijn meegenomen. Zo zijn er tellingen uitgevoerd op het oostelijk en het	Zie punt 1.1.

	verkeersintensiteiten op de Burgemeester Elsenlaan (route B), terwijl dat wel een van de te toetsen vier ontsluitingsopties is. Idem voor Sinjeur Semeynsweg (route D); • Er zijn geen daadwerkelijke metingen gedaan van de fiets- en wandelintensiteiten op de te toetsen vier ontsluitingsopties. Dit betekent dat Mobycon geen onderbouwde uitspraken kan doen over de intensiteiten van iedere route (maar pretendeert daar wel uitspraken over te kunnen doen en wel zodanig dat route C – langs het dierenasiel – geen optie zou zijn). Het stukje Julialaantje dat naast het dierenasiel loopt is geen fijn (want onoverzichtelijk) stukje en is verstoring van flora en fauna via de beoogde ontsluiting route A ingrijpender vanwege de langere extra ontsluitingsroute dan via route C; • Mobycon lijkt sowieso geen inspectie ter plaatse gedaan te hebben, want dan zou duidelijk geworden zijn dat de fietssluis aan de kant van de sportvelden (noordwestkant) géén oude bomenrij bevat. Zo'n bomenrij valt te verplaatsen op een goede manier, zonder te hoeven inboeten; • Mobycon maakt melding van op straat geparkeerde auto's in route B. Dat betreft het gedeelte voor de huizen nummers 72-74, zo'n 40 meter in totaal en met aan beide zijden een trottoir, ten opzichte van zo'n 110 meter met slechts 1 trottoir en smaller weggedeelte voor huizen 102 t/m 132 aan de huidige ontsluitingsroute. Het argument dat deze geparkeerde auto's hinderlijk zouden zijn voor bouwverkeer wordt niet expliciet genoemd bij de huidige ontsluitingsroute; • In de advisering over de te kiezen ontsluitingsroute is Mobycon zeer creatief in het bedenken van (tijdelijke) oplossing, zonder weet te lijken hebben van de situatie ter plaatse. Het creëren van extra	westelijk deel van de Van Vredenburchweg. Een aantal van de aangedragen argumenten van inspreker gaan echter in op niet verkeerskundige aspecten. In de verkeerskundige toetsing zijn alleen de verkeerskundige belangen ten behoeve van het toekomstige bewonersverkeer meegewogen. Aspecten als groen (bomen) en schade door bouwverkeer vallen hier niet onder. Deze punten zijn meegenomen in de door de gemeente opgestelde MultiCriteria-Analyse (MCA). Deze MCA is als bijlage bij deze nota opgenomen. Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat de ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburchweg, de meest gunstige variant blijft.	

	parkeerplaatsen aan het ‘pad’ (=Julialaantje) tussen de huisnummers 102 en 110C (erg smal, laat vrijwel geen ruimte voor passerende fietsers, laat staan passerende auto’s naar het dierenasiel) of in het stuk groen tussen huisnummers 120 en 122 (daar staat een dubbele bomenrij midden op de groenstrook); • Ook stapt Mobycon makkelijk over het probleem van de ongefundeerde woningen heen. Het gaat niet om ‘een aantal ongefundeerde woningen’, maar om alle woningen aan dat stuk van de Van Vredenburchweg, waarbij woningen 102 t/m 132 het meest kwetsbaar zijn vanwege de kortere afstand tot het weggedeelte; • Tenslotte gaat Mobycon niet in op andere al eerder aangedragen argumenten en geschetste situaties in de buurtbewonersbrief van 7 maart.		
4.3	Tijdens de informatiemiddag op 2 september heeft de gemeente aangegeven dat de mogelijke verkeersintensiteiten op basis van het huidige bestemmingsplan niet meegenomen worden door de gemeente. De huidige situatie in de praktijk vormt het uitgangspunt. Hiermee wordt het memo van Ecorys overbodig en deels ook het memo van Mobycon. Dit zou betekenen dat route A het gemotoriseerde verkeer van de huidige ontsluiting minimaal verdubbelt, wat zeker niet het geval is voor de oostelijke route.	Het is correct dat de rapportage van Ecorys overbodig is gebleken en als bijlage bij het bestemmingsplan is vervallen. Zoals hiervoor beschreven, is de memo van Mobycon uitgebreid en aangepast.	Zie punt 1.1.
4.4	Tijdens de informatiemiddag op 2 september heeft de gemeente aangegeven dat het een evenwichtige verdeling wil tussen de westelijke en oostelijke kant van de Van Vredenburchweg, daarbij verwijzend naar het al drukkere verkeer over de oostelijke kant door de bezoekers van Te Werve, Florence, Scouting en sportvelden. Het verkeer voor de sportvelden en de Scouting gaat alleen over een kort stuk van de oostelijke route, waar meerdere alternatieve en veilige routes zijn voor zowel fietsend als voetgangersverkeer. De extra drukte geldt dus feitelijk voor de 3 woningen	Zie beantwoording onder punt 1.1. De opmerkingen van indiener zijn meegenomen in de afweging in de MCA.	Zie punt 1.1.

	over 40 meter (en 1 woning met eigen oprijlaan) tussen de sportvelden en afslag naar scouting en sportvelden.		
4.5	Inspreker is van mening dat er geen deugdelijk onderzoek gedaan is naar de huidige verkeersintensiteiten van de opties voor bouwverkeer en/of bewonersverkeer. Naast deugdelijk onderzoek is het wenselijk dat de gemeente samen met de buurtbewoners ieder alternatief in detail doorspreekt, inclusief alle mogelijke aanpassingen en deze vervolgens doorrekent voor opname in een herzien bestemmingsplan.	Zie beantwoording onder punt 1.1. Mede naar aanleiding van de reactie van inspreker zijn de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden nader onderzocht.	Zie punt 1.1.
5	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Vermindering groen		
5.1	Inspreker heeft bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan, omdat hiermee de befaamde groenstrook danig wordt verkleind. Het plaatsen van een enkele boom hier en daar en de 'groene tegels' op parkeerplekken staat niet in verhouding tot het groen wat wordt weggehaald.	Wij onderschrijven het belang van (nieuw) groen op de betreffende locatie. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan leidt de voorgenomen ontwikkeling van Hofstede juist tot een toename van groen en een betere kwaliteit van het groen. In het geldende bestemmingsplan kent het plangebied voor een groot deel de bestemmingen 'Sport' en 'Groen-2'.Binnen deze groenbestemming is ruimte opgenomen voor een groot parkeerterrein. De mogelijkheid om hier een parkeerterrein te realiseren komt in het nieuwe plan te vervallen. Binnen de huidige groenbestemming zijn wegen en verhardingen zonder maximum m^2 mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is een groter deel van de locatie groen bestemd dan in de huidige situatie het geval was. Daarnaast zijn de verhardingsmogelijkheden binnen deze bestemming beperkter dan in het geldende plan het geval is. Ten gevolge van de ontwikkeling wordt naast de realisatie van woningbouw ook een nieuwe park aangelegd met veel nieuwe bomen, bosperceel en een weide. Alle bestaande bomen op de locatie zijn door een externe deskundige beoordeeld op (onder andere) kwaliteit en levensvatbaarheid. Veel van de bestaande bomen zijn door de deskundige als slecht beoordeeld. Daar waar mogelijk blijven de als behoudens waardig gekwalificeerde bomen gehandhaafd en worden deze aangevuld met nieuwe bomen. Hierdoor ontstaat er een groen woongebied en een aanvulling op het bestaande park dat de Landgoederenzone versterkt.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.2	Volgens inspreker wordt er vergeleken met	Het plan stelt het landschap centraal. De woningen worden	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het

	de originele bebouwing ruim twee keer zoveel grond bebouwd. Van de landgoederenzone die een deel van de groene long in de Randstad vormt, is tot nu toe steeds meer in gebruik genomen voor bouw (zoals villawijk op locatie oude zwembad en Eikelenburg), in tegenstelling tot de voornemens om de 'groene long' in stand te houden. Nu lijkt een groene gemeente niet meer belangrijk en wordt elk stukje groen omgetoverd tot een nieuwe woonwijk.	ondergeschikt aan het landschap. Daarom is één van de uitgangspunten dat de zogenaamde "footprint" (bebouwingsoppervlak) niet wordt vergroot. De bouwmogelijkheden die het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, zijn gebaseerd op en komen nagenoeg overeen met de huidige planologische rechten (zowel in oppervlakte als in volume) uit het nu geldende bestemmingsplan. Wel is er sprake van een andere functie en andere situering. Om te waarborgen dat ook in de toekomst de "footprint" niet toeneemt, is het vergunningvrij bouwen voor een groot deel van de woningen uitgesloten. Daarnaast zijn binnen de groenbestemming de verhardingsmogelijkheden beperkt ten opzichte van de vigerende situatie. Kortheidshalve verwijzen wij u daarvoor naar de toelichting van het voorontwerp, paragraaf 2.3.2.waarin exact is weergegeven hoeveel m2 footprint er zal worden gerealiseerd (inclusief een beperkt aantal optionele uitbouwen).	bestemmingsplan.
6	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Ontsluiting en bouwverkeer		
6.1	Inspreker heeft bezwaar tegen de route voor het bouwverkeer en de toekomstige bewoners: • Het levert risico op voor verzakkingen van de kwetsbare huizen (ze dateren uit 1899 en zijn niet gefundeerd); • Tevens is er kans dat het verkeer voor zoveel oponthoud zorgt dat spoeddiensten er niet meer langs kunnen; • De weg is te smal en levert te gevaarlijke situaties op. Aan beide zijden van dit stukje weg liggen verzorgingstehuis Westhoff en Villa Expertcare Rijswijk. Hierdoor wordt er veel gebruik gemaakt van de weg door scootmobiels rolstoelen met hun begeleiders. Doordat de zeer smalle stoep langs de sloot schuin en oneffen is, moeten zij op de straat rijden. Door fietsers en wandelaars wordt deze verbinding druk gebruikt. Wanneer dit verkeer drukker wordt en harder zal worden gereden, voorziet inspreker gevaarlijke situaties voor alle	Voor het eerste deel van de beantwoording verwijzen we naar het antwoord op punt 1.1. We zijn ons er van bewust dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de risico's voor schade aan de bestaande bebouwing in verband met de leeftijd van veel van de panden. Onder andere argumenten als hinder en risico op schade door trillingen, hebben ertoe geleid dat de ontsluitingsmogelijkheden nogmaals zijn onderzocht en alle verschillende afwegingen en belangen, zoals de intensiteit, trillingen, ecologie, veiligheid opnieuw zijn besproken en beoordeeld. Na deze heroverweging is besloten om het bouwverkeer door het park te laten rijden. Dit heeft wel als consequentie dat het park tijdens de bouw mogelijk niet volledig toegankelijk zal zijn. De exacte uitwerking van het verloop van de bouwroute en de wijze waarop de toegang en de veiligheid kan worden gewaarborgt zal nader moeten worden uitgewerkt. Dit vormt echter geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. Over het voorkomen van schade door bouw-werkzaamheden worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning zullen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2). Dit complete rapport, inclusief tellingen, is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Tevens is er een Multicriteria analyse opgesteld en als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

	weggebruikers, mede omdat er ook geen stoep is langs de woningzijde.	nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit maakt echter geen formeel onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	
6.2	Als alternatief is voorgesteld de aanvoerroute voor het bouwverkeer en de toekomstige bewoners te verleggen naar het pad dat loopt van de Huis te Landelaan, langs Blauwkapje en het dierenasiel. Deze optie is een paar jaar geleden ook gebruikt voor de verbouwing van het dierenasiel, tot ieders tevredenheid.	Zie beantwoording onder punt 6.1. Het bouwverkeer zal worden afgewikkeld middels een tijdelijke route vanaf de Huis te Landelaan over het park, om via de aansluiting met 't Julialaantje de bouw te bereiken.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Ontsluiting		
7.1	Inspreker is van mening dat de ontsluiting van het plangebied via de westzijde van de Van Vredenburchweg geen geschikte ontsluiting is vanwege: • Het smalle straatprofiel; • De grote hoeveelheden traag en daarmee kwetsbaar verkeer (zoals scholieren, ouderen Westhoff, zieke kinderen en hun begeleiders van Mappo Mundo, cafébezoekers 't Nest, doorgaand fiets- en brommerverkeer en recreanten van de landgoederenzone). De extra belasting van de ontsluiting van de nieuwe woonwijk 'buitenplaats Hofstede' zal waarschijnlijk leiden tot meer opstoppingen in de straat, gevaarlijke inhaalmanoeuvres en een groter risico op ongevallen door meer afslaand verkeer van de Huis te Landelaan naar de Van Vredenburchweg. De verkeersanalyse die is gebaseerd op: • Onrealistische aannames van verkeersbelasting (wegvakwaarden). Deze komen niet overeen met onze ervaringen in de praktijk. De straat kent ons inziens meer gebruikers per etmaal; • Een toegestane belasting van de straat op basis van de term 'erftoegangsweg', zonder een beoordeling van het aanwezige straatprofiel. Hierdoor wordt er	Voor het eerste deel van de beantwoording zie het antwoord van vraag 1.1 Ook de door inspreker aangedragen route via de oostzijde van de Van Vredenburch is meegenomen in de herziene verkeerskundige toetsing en de door de gemeente uitgevoerde MultiCriteria-Analyse (MCA). In plaats van aannames zijn er tellingen uitgevoerd op het oostelijk en het westelijk deel van de Van Vredenburchweg. Ook het wegprofiel en de veiligheid voor kwetsbare weggebruikers is meegenomen in de beoordeling.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2). Dit complete rapport, inclusief tellingen, is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Tevens is er een Multicriteria analyse opgesteld en deze is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

	geen rekening gehouden met het doodlopen van de straat en mogelijke stagnatie in de delen waar auto's elkaar niet kunnen passeren, laat staan fietsverkeer, brommers en inhalende voetgangers die van hetzelfde weggedeelte gebruik maken; • Ontbrekende beschrijving van kwetsbare weggebruikers zoals wij in onze buurtzorgenbrief aan de ontwikkelaar en de gemeente hebben kenbaar gemaakt. Wat de insprekers betreft zou de ontsluiting van het plangebied beter via de oostzijde van de Van Vredenburchweg kunnen lopen, ook al is dit iets verder van het doorgaande wegennet. De oostzijde heeft namelijk een afzonderlijk fietspad dat los van de straat ligt en het straatprofiel is aanzienlijk breder dan aan de westzijde. Tevens is er voor traag en kwetsbaar verkeer de mogelijkheid om via het Julialaantje de bestemmingen te bereiken. Deze oplossingsrichting kan eenvoudig worden gerealiseerd door het verschuiven van de fietssluis. Hiervoor moeten de relatief jonge bomen aan de sportveldzijde van het fietspad wijken of worden verplaatst.		
7.2	Het leiden van het bouwverkeer via de Van Vredenburchweg wordt als beste optie aangenomen. Insprekers vinden de onderbouwing hiervoor nogal summier, zeker omdat er in dit gedeelte van de straat veel op zand gefundeerde, niet onderheide, zeer oude woningen staan. De kans op scheurvorming en verzakking van deze woningen en de kade door het zware verkeer is hierdoor behoorlijke realistisch. De kans op schade aan de monumentale boerderij waarin de woning van insprekers en het restaurant 't Oude Nest zijn gelegen achten de insprekers zeer groot. De kans op schade aan straatprofiel, kade, bomenrijen en monumenten is nog niet in de onderbouwing van het verkeersonderzoek meegenomen. Insprekers adviseren deze	Voor wat betreft de ontsluiting van het bouwverkeer kan worden aangegeven dat ook hier de verschillende ontsluitingsmogelijkheden nogmaals zijn onderzocht en alle verschillende afwegingen en belangen, zoals de intensiteit, trillingen, ecologie, veiligheid opnieuw zijn besproken en beoordeeld. De verkeersveiligheid is in de huidige situatie bij het passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer al een belangrijk punt van aandacht. Bij het toevoegen van bouwverkeer zal nog meer rekening moeten worden gehouden met de veiligheid van de gebruikers. Na zorgvuldige overweging is besloten om het bouwverkeer door het park te laten rijden. Dit heeft wel als consequentie dat het park tijdens de bouw mogelijk niet volledig toegankelijk zal zijn. Het verloop van de bouwroute en de wijze waarop de toegang en de veiligheid kunnen worden gewaarborgd zal nader moeten worden uitgewerkt Dit vormt echter geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	aspecten wel op te nemen. Insprekers stellen als oplossingsrichting voor om het bouwverkeer direct van de Huis te Landelaan te ontsluiten naar het plangebied. Door de bouw van het dierenasiel is deze route destijds ook gehanteerd. Dit is de veiligste optie, omdat het betreffende gedeelte van het park zeer weinig wordt gebruikt.	Over het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden en bouwverkeer worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning zullen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit maakt echter geen formeel onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	
8	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Bouwhoogte		
8.1	Inspreker stelt dat het belangrijk is dat voorgestelde bebouwing past in het geheel van de omgeving. Het naastgelegen gebouw van Westhoff is een gebouw met een plat dak en een goot- en nokhoogte van 16 meter. Dan past het volgens inspreker niet om vlak daarnaast een gebouw neer te zetten dat een bouwhoogte van 21 meter heeft. Bij de voorlichtingsbijeenkomst is gesteld dat het tot het karakter van een landhuis behoort om boven de goothoogte een opbouw of puntdak te hebben. Inspreker verwijst naar Huis te Maarn, dat afgezien van een transparante lichtkap, een prachtig landhuis is met een plat dak. Door te werken met uitspringing en in de gevel kan een karakteristiek landhuis worden neergezet zonder een opbouw boven de dakgoothoogte. Inspreker stelt voor om het hoofdgebouw met één bouwlaag te verminderen. Het gebouw zou gerealiseerd kunnen worden met een platdak en een dakgoothoogte tot 17 meter en dan een smalle rand aan de bovenzijde, zodat dit opvallende ontwerpelement wordt behouden. Dit zal misschien betekenen dat er minder appartementen gerealiseerd kunnen worden, maar dat is een kostentechnische afweging voor de ontwikkelaar die niet doorslaggevend mag zijn voor bebouwing in	Zoals terecht wordt gesteld, zijn landhuizen er in vele verschijningsvormen; met en zonder kapverdieping, slank en breed, monochroom en kleurrijk, ingetogen en expressief, et cetera. Voor Hofstede is gekozen voor een klassieke Hollandse stijl zoals die vaker is toegepast in de Rijswijkse Landgoederenzone, waarbij de volumeopbouw bestaat uit plint, middendeel en een nadrukkelijke kap. Een en ander is beschreven in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het volume is – zowel in hoogte als in footprint – mede ingegeven door het totale bouwvolume voor de locatie (zie paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Vanuit het te realiseren volume is een compositie ontworpen met de nodige hiërarchie, waarbij het hoofdhuis voldoende maat heeft om zich als hoofdelement op de nieuwe buitenplaats te manifesteren. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van het landhuis aangepast van 21 meter naar 20 meter. Daarnaast is een maximale goothoogte van 16 meter vastgelegd.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.

	dit bijzondere gebied. Eventueel kan het hoofdgebouw ook verdiept worden aangelegd.		
9	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Nut		
9.1	Waarom er nieuwbouw moet komen terwijl er bij Westhoff al jaren een complete vleugel leegstaat waar uitstekend seniorenwoningen in kunnen?	Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om op binnenstedelijke locaties woningen toe te voegen. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt vooral ingezet op het middeldure en dure huur- en koopsegment. Het onderhavige plan valt in het gebied dat in de actualisatie van de woonvisie wordt weergegeven met “Bestaande stad”, waarvoor geldt dat kleinschalige inbreiding mogelijk is. Eventuele ontwikkelingen ter plaatse van de leegstaande vleugel van Westhoff staan los van dit bestemmingsplan.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Natuur		
9.2	De natuur heeft volop bezit genomen van het terrein (we zien elke dag vogels, roofvogels, konijnen, etc); straks verstoren alle bouwwerkzaamheden dat weer.	De ontwikkeling zal samen gaan met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Aangezien deze activiteiten samen zouden kunnen gaan met effecten op beschermde planten-en diersoorten is een quickscan Flora en Fauna door een onafhankelijke deskundige partij uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Hieruit bleek dat er een aantal beschermde soort(groepen) voorkomen in of nabij het plangebied. Hiervoor heeft een soortgericht onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, vogels, eekhoorns en boommarters. De quickscan en het nader onderzoek zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van deze onderzoeken kan worden gesteld dat negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten. Hiernaast zullen de toekomstige plannen op de locatie, juist bijdragen aan een verbetering van de natuur en ecologische waarden ter plaatse. In de plannen is voorzien in de realisatie van een (toekomstig openbaar) park met een bloemenweide, veel water en bosperceel. Hiermee worden de bestaande vliegroutes van bijvoorbeeld de vleermuizen versterkt en mogelijk zelfs uitgebreid. Tevens zullen er in de plannen nestvoorzieningen opgenomen worden voor vleermuizen, maar ook voor diverse vogelsoorten en andere dieren.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Bouwhoogte		
9.3	Als maximum bouwhoogte staat 21 meter aangeven (pag. 146). Dit is te hoog.	In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen de maximale bouwhoogte van 21 meter vastgelegd. Naast deze	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

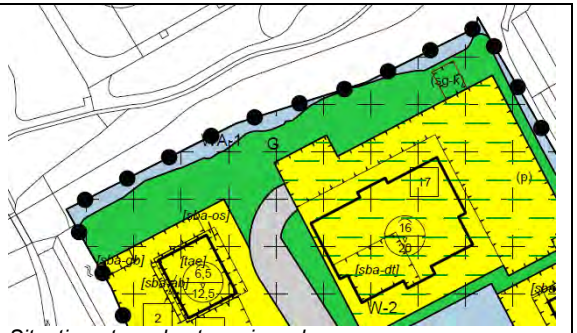
	Insprekers willen dat die niet hoger wordt dan Westhoff, wat tevens overeenstemt met de maximale hoogte van 18 meter die gecommuniceerd is tijdens de informatieavond op 1 april jl. In de huidige vorm is het gebouw te massaal en ontneemt het ons veel zicht, privacy en wooncomfort.	maximale bouwhoogte zal ook de maximale goothoogte van 16 meter conform het schetsontwerp in het ontwerpbestemmingsplan expliciet worden vastgelegd. De maximale bouwhoogte is overigens op de verbeelding (plankaart) aangepast naar 20 meter. Voor Hofstede is bewust gekozen voor een klassieke Hollandse stijl zoals die vaker is toegepast in de Rijswijkse landgoederzone, waarbij de volumeopbouw bestaat uit plint, middendeel en een nadrukkelijke kap. Een en ander is beschreven in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het volume is – zowel in hoogte als in footprint – mede ingegeven door het totale bouwvolume voor de locatie (zie paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Vanuit het te realiseren volume is een compositie ontworpen met de nodige hiërarchie, waarbij het hoofdhuis voldoende maat heeft om zich als hoofdelement op de nieuwe buitenplaats te manifesteren. Tussen de bestaande woningen en de nieuwe bebouwing zal er een brede groenstrook worden gerealiseerd. Dit zal een positieve invloed hebben op het zicht, privacy en wooncomfort van omwonenden.	De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.
	Dakterrassen		
9.4	Insprekers willen niet dat er een mogelijkheid opengelaten wordt voor dakterrassen op het gebouw. Concreet: dat artikel 8.4.2 op pagina 18 geschrapt wordt. Dit om dezelfde reden als voorgaand punt.	Het dakterras zal niet op het gehele gebouw mogelijk worden gemaakt. Daarom is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waarmee er enkel aan de Rijswijkse zijde van het plan, op de hoek met de twee-onder-een-kapwoningen een dakterras mogelijk is. Dit dakterras valt qua benodigde doorvalbeveiliging achter de dakopstand. Er is dus geen dakterras mogelijk aan de zijde van Den Haag.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding en in de regels is de ‘specifieke bouwaanduiding – dakterras’ opgenomen ter plaatse van het zuidwestelijke gedeelte van het landhuis.
	Situering		
9.5	Tijdens de bijeenkomst op 1 april hebben insprekers ook het punt aangestipt hoe groot de afstand zal zijn tussen het gebouw en het water. Uit het voorbestemmingsplan wordt deze afstand niet vermeld. Insprekers willen dat deze afstand minstens zo groot is als bij Westhoff. Ook hier om dezelfde reden.	De afstandsmaat tussen de verschillende functies (hier: tussen gebouw en water) volgt uit de verschillende bestemmingen (hier: tussen bouwvlak en bestemming Water). In een bestemmingsplan wordt dergelijke maatvoering niet op de verbeelding vermeld, maar is wel te bepalen op basis van de schaal van de verbeelding. De afstand tussen de voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg en de voorgevel van het landhuis (met appartementen) bedraagt circa 60 meter. Dit is een ruime maat voor een (binnen)stedelijk gebied. Het hoofdgebouw staat nagenoeg op dezelfde lijn als het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Kap		

9.6	Insprekers zien graag de toezegging (van de gemeenten Rijswijk en Den Haag) dat rondom de bouw geen bomen of ander groen worden gekapt op de grond dat het plangebied omringt. Concreet: de groenstrook tussen de Sinjeur Semeynsweg en het plangebied.	Wij onderschrijven het belang van het bestaande groen langs de gemeentegrens met Den Haag. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt de voorgenomen ontwikkeling van Hofstede al tot een aanzienlijke verbetering. Dit omdat de huidige bestemming een zeer aanzienlijk bouwvlak heeft en het bestemmingsvlak (CO) tot aan de waterlijn doorloopt, waardoor dit geen waarborgen biedt voor een groene invulling en/of aanblik vanuit Haagse zijde. Daarnaast is ten opzichte van het voorontwerp de uiterste bouwgrens in zuidelijke richting verschoven en de bebouwing (en dan met name van het hoofdgebouw) komt verder van de Sinjeur Semeynsweg te staan. Tot slot wordt een groene overgangszone in dit bestemmingsplan expliciet bestemd als 'Groen'. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij onderzocht of bovenstaande nog verder kan worden versterkt, wat er in heeft geresulteerd dat over het gehele perceel, aan de Haagse zijde een groenstrook (met een klein gedeelte bezoekers parkeren, welke worden uitgevoerd in grastegels) is opgenomen. Deze groenstrook is naast de twee-onder-één kapwoning circa 10 meter breed en zal (naast het behoud van de kwalitatief goede bomen) voorzien worden van nieuwe bomen en een onderbegroeiing (laag struikgewas). Alle bestaande bomen op de locatie zijn door een externe deskundige beoordeeld op (onder andere) kwaliteit en levensvatbaarheid. Veel van de bestaande bomen zijn door de deskundige als slecht beoordeeld. Daar waar mogelijk worden de behoudenswaardige gekwalificeerde bomen behouden en worden deze aangevuld met nieuwe bomen. Deze brede groenstrook wordt mogelijk gemaakt door het verschuiven van de twee-onder-één kapwoningen in zuidelijke richting en een andere inrichting van het gebied ten noorden van het appartementengebouw en het naastgelegen parkeerterrein.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de bestemming groen substantieel verbreed.  *Situatie voorontwerpbestemmingsplan*  *Situatie ontwerpbestemmingsplan*
	Bouwmethode		
9.7	Vooruitlopend op het uitwerken van de bouwwerkzaamheden: Insprekers zien graag dat de fundering van alle gebouwen trillingsvrij wordt gedaan. Onze huizen zijn oud en staan op instabiele grond, er ontstaat zeer gemakkelijk schade. Ook bij de huidige bouw van de woningen aan de Jonathanstraat is om dezelfde reden voor	We begrijpen de zorg over de bouwmethode. Op dit moment is echter nog niet bepaald welke bouwmethode zal worden toegepast. Er zal zeker rekening worden gehouden met het bouwjaar van omliggende woningen. De bouwmethode zal te zijner tijd door middel van constructieve tekeningen en berekeningen en een fundatieadvies onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	boren gekozen i.p.v. heien.	Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning is daarnaast een bouwveiligheidsplan benodigd. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit maakt echter geen formeel onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	
10.	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Landgoedbiotoop		
10.1	Het plangebied bestaat uit twee verschillende entiteiten. Het gebied ten zuiden van het Julialaantje behoort tot de landgoedbiotoop zoals die in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) is vastgelegd. Hiervoor gelden de instructieregels die in de OVZH zijn voorgeschreven. Deze voorzien in beginsel niet in woningbouw binnen de landgoedbiotoop. De nadruk ligt op verbetering/versterking van de natuurhistorische waarden. Overigens was daar in het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid ook al in voorzien. In het voorliggende voorontwerp vallen zes woningen binnen de landgoedbiotoop. Dit acht inspreker in strijd met de instructieregels.	Het klopt dat een deel van het plangebied is aangeduid als landgoedbiotoop in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoed- en de kasteelbiotopen, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover: • Geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of • De ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop. Het bestemmingsplan bevat, naar aanleiding van de voorschriften uit de provinciale Omgevingsverordening, een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop is beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het concept en visie van de ontwikkeling is beschreven in paragraaf 2.3.1. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het plan is naar oordeel van de provincie niet in strijd met het provinciaal beleid.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Ontsluiting		
10.2	Het gebied ten noorden van het Julialaantje heeft in het vigerende bestemmingsplan in hoofdzaak de bestemming Parkeren, Groen 2 en Cultuur & Ontspanning, t.w. het	In nauw overleg tussen de initiatiefnemer, gemeente en Provincie is gekozen voor de huidige stedenbouwkundige opzet. Hiermee verspreidt de bebouwing zich wat meer over het gebied, maar komt dit het stedenbouwkundig	Er is een Multicriteria-Analyse opgesteld en deze is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

	bowlingcentrum en de voormalige boerderij Mariahoeve/Hofstede. De footprint van de bebouwing anno 2009 ligt hoofdzakelijk in dit gebiedsdeel. Inspreker wenst nieuwe bebouwing op deze locatie te concentreren met een korte verkeersontsluiting naar de Sinjeur Semeynsweg. Hierdoor zal de verkeersluwe Van Vredenburchweg niet worden belast met extra verkeersbewegingen.	concept van een landgoed met bijgebouwen naar mening van partijen ten goede. De optie voor een verkeersontsluiting richting de Sinjeur Semeynsweg is meegenomen in de verkeerskundige toetsing en de door de afdeling Verkeer van de gemeente Rijswijk opgestelde MultiCriteria-Analyse (MCA), waarin de verschillende varianten voor zowel bewoners- als bouwverkeer tegen elkaar zijn afgezet. De criteria die hebben meegewogen in de MCA zijn o.a. de afstand tot een gebiedsontsluitingsweg zoals de Huis te Landelaan en/of de Burgemeester Elsenlaan, de verkeersluwe (hoofdfietsroute) Van Vredenburchweg, aantasting van het groen, verblijfskwaliteit van het park, het aantal gehinderde percelen, impact op de waterlopen, kosten, trillingshinder, juridische haalbaarheid en cultuurhistorische waarden. De MCA is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat de ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburchweg, de meest gunstige variant blijft.	
	Ontwerp		
10.3	In de toelichting van het plan wordt stelselmatig de nadruk gelegd op verbetering en versterking van het historische karakter van het plangebied. In het plan wordt met de benaming "Buitenplaats Hofstede" de indruk gewekt dat ooit een historische buitenplaats aanwezig geweest zou zijn. Het onderhavige plangebied was echter de afgelopen eeuwen deel van een boerderij met landerijen tussen de huidige Van Vredenburchweg en de nu Haagse Hoefkade. Het historisch karakteristieke van de gehele locatie is dat het deel uitmaakt van het oorspronkelijke slagenlandschap. Inspreker stelt het op prijs als juist dit aspect in het ontwerp kan terugkeren.	De voorgenomen ontwikkeling is – zoals terecht wordt gesteld – niet aan te merken als een buitenplaats in de letterlijke betekenis. In de toelichting op het bestemmingsplan en aanvullend in het beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet hoe de voorliggende opgave (die o.a. bestaat uit het compenseren van planologische rechten en het realiseren van – deels openbaar – groen) is vertaald in dit plan, waarbij geput is uit en zoveel mogelijk is aangesloten op de typologie van de Rijswijkse landgoederenzone. Deze onderbouwing is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en in paragraaf 2.3.1. van de toelichting van het bestemmingsplan.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Landhuis/ontwerp		
10.4	Verder wordt het hoofdgebouw voorgesteld als een landhuis in landhuisstijl. Een landhuis wordt door makelaars gedefinieerd als landhuis wanneer de vloeroppervlakte een minimum van 740 vierkante meter	Voor de term landhuis worden meerdere definities gebruikt. Naar onze mening kan de term landhuis ruim opgevat worden. Bij Hofstede is geen sprake van een nieuw landgoed. Het gebruik van de term landhuis heeft overigens geen invloed op de procedure en het	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20

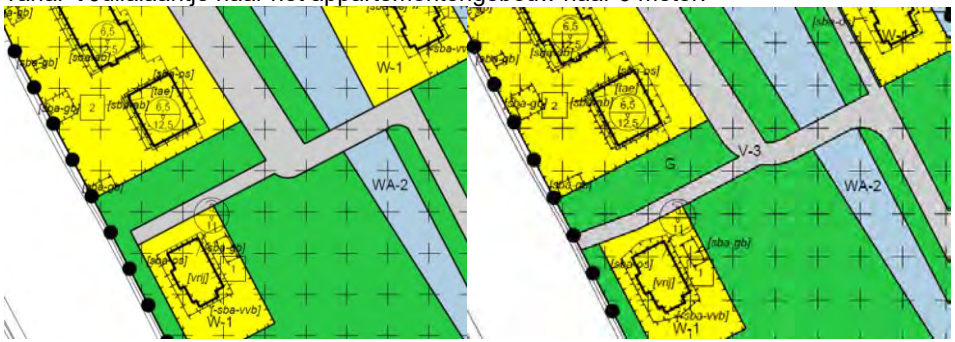
	bestrijkt. Verder wordt in het Nieuwe-Landgoederenbeleid van Zuid-Holland voorgeschreven dat op een nieuw landgoed een landhuis met maximaal drie wooneenheden mag worden opgericht. Tevens moet de bouwhoogte in overeenstemming zijn met de bouwhoogten van landhuizen in de omgeving. Volgens de beschrijving heeft het hoofdgebouw een footprint die kleiner is dan 740 vierkante meter, zijn er 17 appartementen voorzien en heeft het een bouwhoogte van zes bouwlagen (21 m volgens de regels). Al met al kan het hoofdgebouw niet bogen op de typering landhuis. Het is en blijft een appartementencomplex dat in Rijswijk-Buiten niet zou misstaan.	bestemmingsplan. Wat betreft de bouwhoogte is in het voorontwerpbestemmingsplan alleen de maximale bouwhoogte van 21 meter vastgelegd. Naast deze maximale bouwhoogte zal ook de maximale goothoogte van 16 meter conform het schetsontwerp in het ontwerpbestemmingsplan expliciet worden vastgelegd. De maximale bouwhoogte is in de plankaart aangepast naar 20 meter.	meter.
11.	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Vermindering groen		
11.1	Inspreker staat achter het idee om door middel van het plan meer ruimte te creëren voor ecologie, natuur en recreatie. Toch lijkt het landhuis meer op een flatgebouw wat minder past in een groen plan. Inspreker hoopt dat er rekening gehouden kan worden met het groene aanzicht vanuit de Sinjeur Semeynsweg en niet alleen vanuit het park. Tot slot vindt inspreker het van belang dat de bomenrij behouden kan worden.	Het volume is – zowel in hoogte als in footprint – mede ingegeven door het totale bouwvolume voor de locatie (zie paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan). Vanuit het te realiseren volume is een compositie ontworpen met de nodige hiërarchie, waarbij het hoofdhuis voldoende maat heeft om zich als hoofdmoment op de nieuwe buitenplaats te manifesteren. De uiterste bouwgrens is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in zuidelijke richting verschoven en de bebouwing (en dan met name van het hoofdgebouw) komt verder van de Sinjeur Semeynsweg te staan. Het hoofdgebouw staat nagenoeg op dezelfde lijn als het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff. Tot slot wordt een groene overgangszone in dit voorontwerp expliciet bestemd. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij onderzocht of bovenstaande nog verder kan worden versterkt, wat er in heeft geresulteerd dat over het gehele perceel, aan de Haagse zijde een groenstrook (met deels bezoekers parkeren in grastegels) is opgenomen, welke op de gewijzigde verbeelding een groenbestemming heeft gekregen (in plaats van de woonbestemming). Deze groenstrook is naast de twee-onder-één kapwoning circa 10 meter breed en zal (naast het behoud van de kwalitatief goede bomen) voorzien worden van nieuwe bomen en een onderbegroeiing (laag struikgewas). Alle bestaande bomen op de locatie zijn door	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de bestemming groen substantieel verbreed.  *Situatie voorontwerpbestemmingsplan*

		een externe deskundige beoordeeld op (onder andere) kwaliteit en levensvatbaarheid. Veel van de bestaande bomen zijn door de deskundige als slecht beoordeeld. Daar waar mogelijk worden de behoudenswaardige gekwalificeerde bomen behouden en worden deze aangevuld met nieuwe bomen. De brede groenstrook wordt mogelijk gemaakt door het verschuiven van de twee-onder-één kapwoningen in zuidelijke richting en een andere inrichting van het gebied ten noorden van het appartementengebouw en het naastgelegen parkeerterrein.	 *Situatie ontwerpbestemmingsplan*
	Bouwhoogte		
11.2	Inspreker maakt zich zorgen om de hoogte van het landhuis en hoe dicht het gebouw naast het water langs de straatkant komt te staan. Op deze manier kan het gebouw veel zonlicht tegenhouden en het zicht belemmeren. Dit kan het behoorlijk koud en donker maken in de woningen.	De afstand tussen de voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg en de voorgevel van het landhuis (met appartementen) bedraagt circa 60 meter. Dit is een ruime maat voor een (binnen)stedelijk gebied. Er is een bezonningstudie uitgevoerd naar de schaduwwerking van het landhuis op de omliggende bebouwing. Op basis van deze bezonningsstudie blijkt dat alleen in de winter (als de zon schijnt) 's morgens tot 12:00 uur schaduw van het landhuis op voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynweg komt. Uit de bezonningsstudie volgt dat weliswaar sprake is van een lichte afname van bezonningsuren, maar dat de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg voldoen aan de lichte TNO-norm. Voor bezonning op woningen bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een bestemmingplan moet echter een afweging worden gemaakt van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente hanteert de lichte TNO-norm als toetsingskader als het gaat om bezonning. De 'lichte' TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Hieraan voldoet het plan.	De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over bezonning en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
12.	**Inspraakreactie**	**Beantwoording**	**Conclusie**
	Situering		
12.1	Tijdens de eerdere online info-meeting werd aangegeven dat de appartementen ongeveer op de zelfde lijn komen te liggen als Huize Westhoff komen. Huize Westhoff	De uiterste bouwgrens is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in zuidelijke richting verschoven en de bebouwing (en dan met name van het hoofdgebouw) komt verder van de Sinjeur Semeynsweg te staan. Het	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de

	is een complex van gebouwen en uit- en aanbouwsels die dicht bij de sloot liggen. Slechts een smal weggetje scheidt daar op het smalste punt een aanbouw van het hoofdgebouw van de sloot. Inspreker ziet graag dat de appartementen zo ver weg als mogelijk geplaatst worden. De achterzijde van het appartementencomplex zou qua ligging zeker niet voorbij de lijn van de achtermuur van het rood bakstenen hoofdgebouw van Westhoff moeten komen. Dit vanwege de veiligheid (velen hebben de grote brand van 2010 van dichtbij meegemaakt waarbij o.a. geblust moest worden via de brandkraan t.h.v. Sinjeur Semeijnsweg 313.) Anderzijds omdat het appartementencomplex aanzienlijk van invloed is op het uitzicht en de lichtval van onze woningen aan de Sinjeur Semeijnsweg.	hoofdgebouw staat nagenoeg op dezelfde lijn als het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff. Tot slot wordt een groene overgangszone in dit voorontwerp expliciet bestemd. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij onderzocht of bovenstaande nog verder kan worden versterkt, wat er in heeft geresulteerd dat over het gehele perceel, aan de Haagse zijde een groenstrook (met deels bezoekers parkeren in grastegels) is opgenomen, welke op de gewijzigde verbeelding een groenbestemming heeft gekregen (in plaats van de woonbestemming). Deze groenstrook is naast de twee-onder-één kapwoning circa 10 meter breed en zal (naast het behoud van de kwalitatief goede bomen) voorzien worden van nieuwe bomen en een onderbegroeiing (laag struikgewas). De brede groenstrook wordt mogelijk gemaakt door het verschuiven van de twee-onder-één kapwoningen in zuidelijke richting en een andere inrichting van het gebied ten noorden van het appartementengebouw en het naastgelegen parkeerterrein. De afstand tussen de voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg en de voorgevel van het landhuis (met appartementen) bedraagt circa 60 meter. Dit is een ruime maat voor een (binnenstedelijk) stedelijk gebied. Er is een bezonningstudie uitgevoerd naar de schaduwwerking van het landhuis op de omliggende bebouwing. Op basis van deze bezonningsstudie blijkt dat alleen in de winter (als de zon schijnt) 's morgens tot 12:00 uur schaduw van het landhuis op voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynweg komt. Uit de bezonningsstudie volgt dat weliswaar sprake is van een lichte afname van bezonningsuren, maar dat de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg voldoen aan de lichte TNO-norm. Voor bezonning op woningen bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een bestemmingplan moet echter een afweging worden gemaakt van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente hanteert de lichte TNO-norm als toetsingskader als het gaat om bezonning. De 'lichte' TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.	bestemming groen substantieel verbreed. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over bezonning en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.  *Situatie voorontwerpbestemmingsplan*  *Situatie ontwerpbestemmingsplan*
	Bouwhoogte		

12.2	De beoogde hoogte van de appartementen is met 6 verdiepingen incl. kap veel hoger dan de oorspronkelijke bebouwing van 2 bouwlagen). Dit verandert de horizon van de inspreker aanzienlijk. Een woonlaag minder zou veel uitmaken voor het uitzicht en het licht van de bewoners van de Sinjeur Semeynsweg. Het appartementencomplex zou de inspreker betreft niet hoger mogen worden dan de hoogte van het platte dak van Huize Westhoff (en dan bedoelt inspreker niet het platte dak van de grijze opbouw op het platte dak).	Het volume is – zowel in hoogte als in footprint – mede ingegeven door het totale bouwvolume voor de locatie (zie paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Vanuit het te realiseren volume is een compositie ontworpen met de nodige hiërarchie, waarbij het hoofdhuis voldoende maat heeft om zich als hoofdelement op de nieuwe buitenplaats te manifesteren. In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen de maximale bouwhoogte van 21 meter vastgelegd. Naast deze maximale bouwhoogte zal ook de maximale goothoogte van 16 meter conform het schetsontwerp in het ontwerpbestemmingsplan expliciet worden vastgelegd. Hiermee komt de goothoogte van het appartementengebouw op ongeveer dezelfde hoogte als het platte dak van Wesfhoff. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding (plankaart) daarnaast aangepast naar 20 meter.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.
	Bouwmethode		
12.3	Indien fundatiewerkzaamheden nodig zijn pleit de inspreker voor een boor (i.p.v. hei) techniek om zo eventuele schade aan de woningen te voorkomen.	Op dit moment is nog niet bepaald welke bouwmethode zal worden toegepast. Er zal zeker rekening worden gehouden met het bouwjaar van omliggende woningen. De bouwmethode zal te zijner tijd door middel van constructieve berekeningen en tekeningen en een fundatieadvies onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning is daarnaast een bouwveiligheidsplan benodigd. Aan de omgevingsvergunning zullen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit maakt echter geen formeel onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Behoud groen		
12.4	De bomen langs de Rijswijkse zijde van de slootrand moeten behouden blijven. Deze bomen horen bij het landschapskarakter en charme van het gebied.	Zie beantwoording onder punt 12.1.	Zie punt 12.1.

4. OVERZICHT WIJZIGINGEN

N.a.v. inspraakreactie #	Voorgestelde wijzigingen	REG/VB/TL[1]
2 (overlegreactie)	De genoemde maatregelen van de Veiligheidsregio Haaglanden zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.	TL
2 (overlegreactie)	De reactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De verkeersbestemming richting het Streekdierentehuis is doorgetrokken en is verbreed naar 3,5 meter ten behoeve van calamiteiten. De doorlopende rijbaan binnen het plangebied met bestemming Verkeer-3 is verbreed naar 5 meter en ter plaatse van het noordelijke gedeelte vanaf 't Julialaantje naar het appartementengebouw naar 6 meter.  *Situatie voorontwerpbestemmingsplan - Situatie ontwerpbestemmingsplan*	VB
4 (overlegreactie), 9 11 en 12	Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de bestemming groen substantieel verbreed door de woonbestemming ten behoeve van de twee-onder-één-kapwoningen en het appartementengebouw in zuidelijke richting te verschuiven.  *Situatie voorontwerpbestemmingsplan - Situatie ontwerpbestemmingsplan*	VB
1, 3, 4, 6 en 7	De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd (paragraaf 4.2.2). Dit complete rapport, inclusief tellingen, is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze verkeerskundige toetsing vervangt de verouderde memo van Ecorys, waardoor deze wordt verwijderd uit de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Tevens is de uitgevoerde Multicriteria analyse als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze verwijdering en toevoegingen hebben tevens invloed op de nummering van de overige bijlagen.	TL

[1] Regels (REG), Verbeelding (VB), Toelichting (TL)

2, 8, 9, 10 en 12	De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.	REG/VB
2	Binnen de groenbestemming is opgenomen (artikel 3.2) dat een paal van maximaal 10 meter gerealiseerd kan worden voor ooievaarsnesten.	REG
9	Op de verbeelding en in de regels (art. 8.2.1) is de 'specifieke bouwaanduiding – dakterras' opgenomen ter plaatse van het zuidwestelijke gedeelte van het landhuis.	REG/VB
11, 12	In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over bezonning en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.	TL

#	Ambtshalve wijzigingen	RE/VB/TL
1.	In het plan zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan diverse wijzigingen van lay-out technische (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen en ondergeschikte aard doorgevoerd.	TL/REG
2.	De boerderijensemble is (in overleg met Welstand/Stedenbouw) aangepast van een boerderij (1 woning) met 2 stalwoningen en een vrijstaande schuur, naar een boerderij met in totaal 3 stalwoningen.	TL/VB
3.	De berekening van de footprint is in paragraaf 2.3.2 aangepast.	TL
4.	Het stikstofdepositie-onderzoek is geactualiseerd in de bijlagen en in paragraaf 4.9.2.	TL
5.	Nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek is uitgevoerd n.a.v. het verkennend bodemonderzoek. Het nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage en de tekst in paragraaf 4.5.2. en 4.5.3. is hierop aangepast.	TL
6.	De aanmeldnotitie m.e.r. is geactualiseerd op basis van nieuwe onderzoeksresultaten.	TL
7.	Het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai en het akoestisch onderzoek sportpark Vredenburch zijn aangepast op basis van aanvullingen van de ODH.Het akoestisch onderzoek Revalidatiecentrum Westhoff Rijswijk en het akoestisch onderzoek Streekdierentehuis 't Julialaantje te Rijswijk" zijn aangepast met een gewijzigde verbeelding.	TL/VB
8	Paragraaf 7.1 is geactualiseerd en de Nota van inspraak en overleg is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.	TL
9.	Aanpassing Artikel 13.1: Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de akoestische maatregelen ter plaatse van het revalidatiecentrum, het Streekdierentehuis en de portierswoning worden geborgd.	REG
10.	Artikel 3 'Groen': Er is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd.	REG
11.	Ten behoeve van de nieuwe derde stalwoning is een losse berging ter hoogte van het parkeerterrein opgenomen. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garages en bergingen' toegevoegd.	VB
12.	De contouren van het appartementencomplex zijn (minimaal) aangepast en 1 meter verschoven richting de twee-onder-één-kapwoningen. Dit om het bestaande groen op het terrein, aan de oostzijde, mits gezond/vitaal, zoveel mogelijk te behouden.	VB
13.	De parkeerplaatsen naast het landhuis zijn qua inrichting aangepast. Naast het landhuis wordt allemaal klinkerverharding. De 5 parkeerplaatsen aan de overzijde van de entree van het landhuis worden bezoekersparkeerplaatsen, in grasbetontegels. Deze bezoekersparkeerplaatsen hebben op de verbeelding de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'parkeerterrein' gekregen.	VB
14.	De erker aan de laatste de 2/1 kap woning (bouwnummer 22), aan de Haagse zijde, is vervallen.	VB
15.	Voor de keerlus ten behoeve van afvaldiensten ten noorden van het appartementengebouw is de aanduiding 'specifieke vorm van groen keerlus' opgenomen.	VB
16.	Aan de oostzijde van de waterpartij en aan de westzijde van de bestaande watergang is de bestemming 'Groen' opgenomen in plaats van 'Wonen', om te borgen dat hier ook daadwerkelijk een groene inrichting wordt gerealiseerd.	VB

Bijlage 1: Gemeentelijke ambities Landgoederenzone

H+N+
S+ +

AMBITIEDOCUMENT TOEKOMSTVISIE

LANDGOEDERENZONE RIJSWIJK



H+N+S
Landschapsarchitecten

Maart 2020

H+N+
S+ +

INHOUD

INLEIDING 5
Vraag 5
Wat vooraf ging 6
Context 6
Aanpak 9
Leeswijzer 9

1. CULTUURHISTORIE 10
1.1 Ontstaan 11
1.2 Formele periode 11
1.3 Verlandschappelijking 13
1.4 Recente geschiedenis 15

2. HUIDIGE SITUATIE 17
2.1 Landgoedbiotopen 17
2.2 Functies 19
2.3 Natuur 21
2.4 Kwaliteiten en knelpunten 23
2.5 Initiatieven 27

3. VISIE 29
Visie in lagen 33

4. AMBITIEKAART 35
Maatregelenkaart 37

5. AANBEVELINGEN/ VERVOLG 39

COLOFON 41

H+N+S
Landschapsarchitecten

LANDGOEDERENZONE RIJSWIJK IS EEN GROENE OASE IN DE STAD EN GEEFT OMLIGGENDE WOONWIJKEN ALLURE

INLEIDING

De Landgoederenzone vormt met ruim 200 hectare historische parken en gebouwen, waardevolle archeologische vindplaatsen en uitgebreide groenvoorzieningen een uniek groengebied in de stad Rijswijk en omgeving. Het gebied is van grote waarde voor cultuurhistorie, natuur en recreatie.

VRAAG

Het specifieke buitenplaatskarakter, de natuur- en belevingswaarde van de landgoederenzone zijn in de loop der jaren achteruitgegaan door visuele en functionele versnippering van het gebied. Het groenbeheer is niet op peil, er zijn veel functies die losstaan van het buitenplaatskarakter, nieuwe bebouwing levert vaak geen toevoeging aan de Landgoederezone als geheel en de toegankelijkheid van het gebied heeft niet het gewenste niveau. Tegelijkertijd zijn er vele lokale intitiatieven die vooralsnog niet optimaal afgestemd zijn op de bijzondere cultuurhistorische achtergrond van het gebied. Er ligt kortom een kans om deze ontwikkelingen in te zetten om de kwaliteit te verbeteren en recht te doen aan de rijke cultuurhistorie van de plek en de waardevolle betekenis van het groengebied voor de stad.

De gemeente vroeg H+N+S om een ambitiedocument op basis waarvan zij richting kan geven aan gebruik, beheer en initiatieven, zodat deze bijdragen aan de gewenste kwaliteit van de landgoederenzone als geheel. Het rapport is zowel bedoeld als een toetsingskader voor initiatieven als een kader voor eigen handelen, bijvoorbeeld voor het maken van een uitvoeringsagenda.

Het ambitiedocument geeft richting aan de vele ruimtelijke ontwikkelingen die in het gebied spelen. Er ligt een uitdagende ontwerpopgave om van het plangebied een samenhangend parkgebied te maken met de buitenplaatsen als belangrijkste thema.

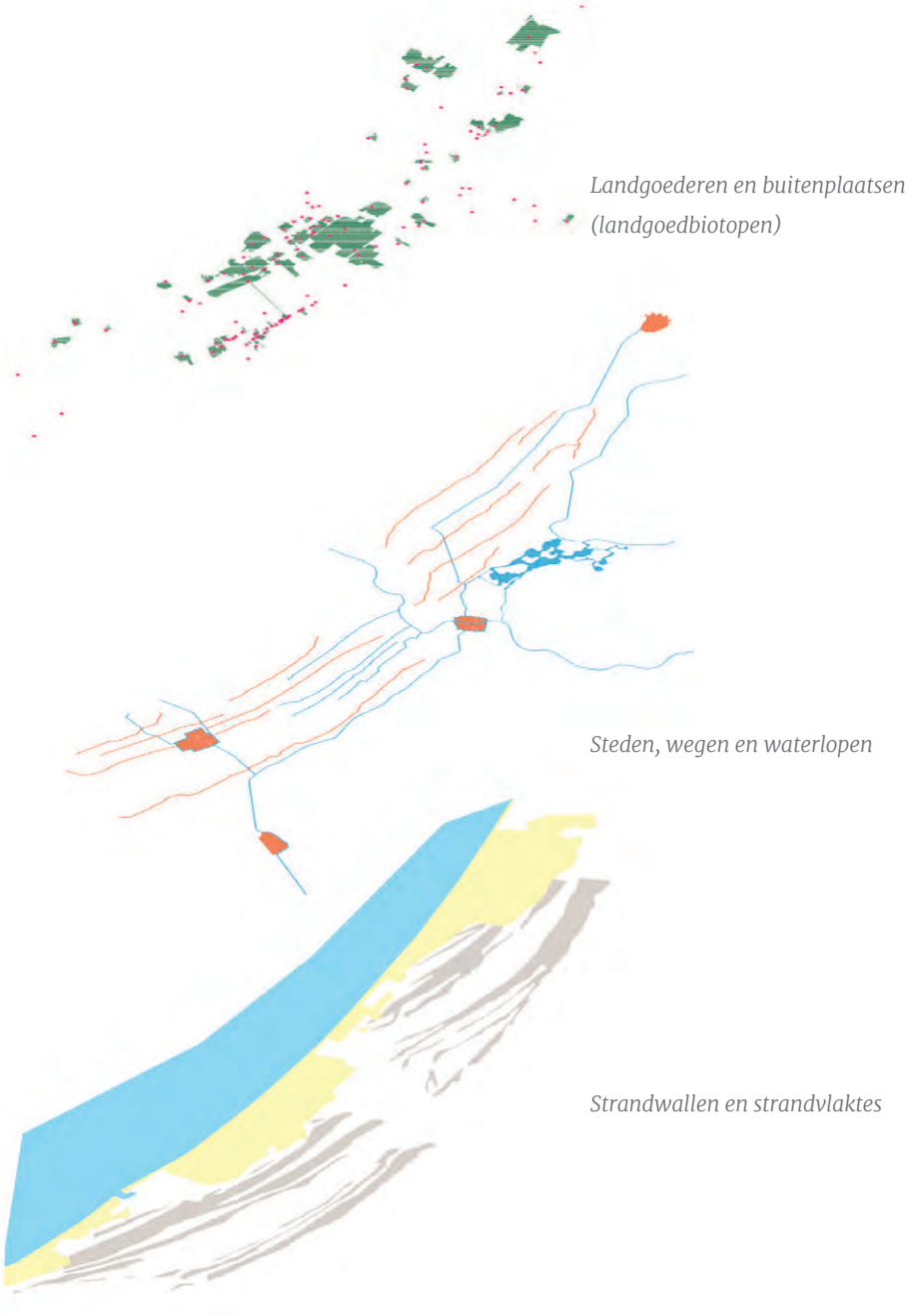
WAT VOORAF GING

Het voorliggende ambitiedocument borduurt voort op de gemeentelijke Toekomstvisie Landgoederenzone Rijswijk uit 2002 en het Kwaliteitskader Landgoederenzone Rijswijk dat Vista maakte in 2007. Beide documenten zijn inmiddels gedeeltelijk verouderd. Bovendien is er nu behoefte aan meer praktische handvatten. Bij de totstandkoming van dit rapport is dankbaar gebruik gemaakt van beide rapporten.

CONTEXT

PROVINCIE ZUID-HOLLAND

De landgoederenzone van Rijswijk maakt op een hoger schaalniveau deel uit van de reeks clusters van landgoederen en buitenplaatsen op strandwallen in provincie Noord- en Zuid-Holland. De landgoederen zijn als ruimtelijke eenheden stevig verankerd in het beleid van de provincie, onder andere door het aanwijzen van zogenaamde landgoedbiotopen. Sinds 2013 gaat de provincie Zuid-Holland ook meer ontwikkelingsgericht om met de toekomst van het culturele erfgoed door aanwijzing van erfgoedlijnen, waaronder de Landgoederenzone. Rondom de erfgoedlijnen zijn erfgoedtafels georganiseerd: bij de erfgoedtafel Landgoederenzone zijn onder andere gemeenten, landgoedeigenaren, ondernemers en organisaties op het gebied van cultuur- en natuurbeheer betrokken. Elk jaar staat het uitvoeringsprogramma op de agenda:



Opbouw van het landgoederenlandschap langs de kust in lagen.

een selectie van projecten waar provinciale medefinanciering voor beschikbaar komt. In 2016 verscheen het rapport ‘Hollands Buiten’ dat H+N+S Landschapsarchitecten maakte in opdracht van de provincie. Sindsdien wordt de landgoederenzone met zijn activiteiten meer en meer gepresenteerd en vermarkt als één gebied.

Hollands Buiten schetst een ruimtelijk beeld van de landgoederenzones in Zuid-Holland, met Rijswijk-Voorburg als een van de deelgebieden. Het belang van de Rijswijkse zone als aaneengesloten, groen parkgebied in een stedelijke omgeving wordt omschreven. Er wordt aanbevolen om de strandwalwegen te versterken met een eenduidig profiel, passend bij ruimtelijke structuur van hun omgeving. Brede wegen zoals de Van Vredenburchweg met landgoedallure, smalle wegen zoals het Julialaantje landelijk en lommerrijk. Verder om het Julialaantje als historische verbinding tussen de buitenplaatsen te herstellen en om bijzondere aandacht te schenken aan de randen en de entrees van gebied.

NATIONAAL PARK HOLLANDSE DUINEN

Op initiatief van Dunea wordt samen met o.a. Staatsbosbeheer en Zuid-Hollands Landschap gewerkt aan Nationaal Park Hollandse Duinen: een groot gebied waarin landgoederen en buitenplaatsen, duinen, bollenvelden, veenweiden, dorpen, steden, strand en haven elkaar afwisselen. Ook de landgoederenzone van Rijswijk maakt onderdeel uit van dit Nationaal Park. Het Nationaal Park ziet kansen in het vergroten van de regionale aantrekkingskracht van het samenhangend kustlandschap, juist ook door versterking van de landgoedbiotopen.

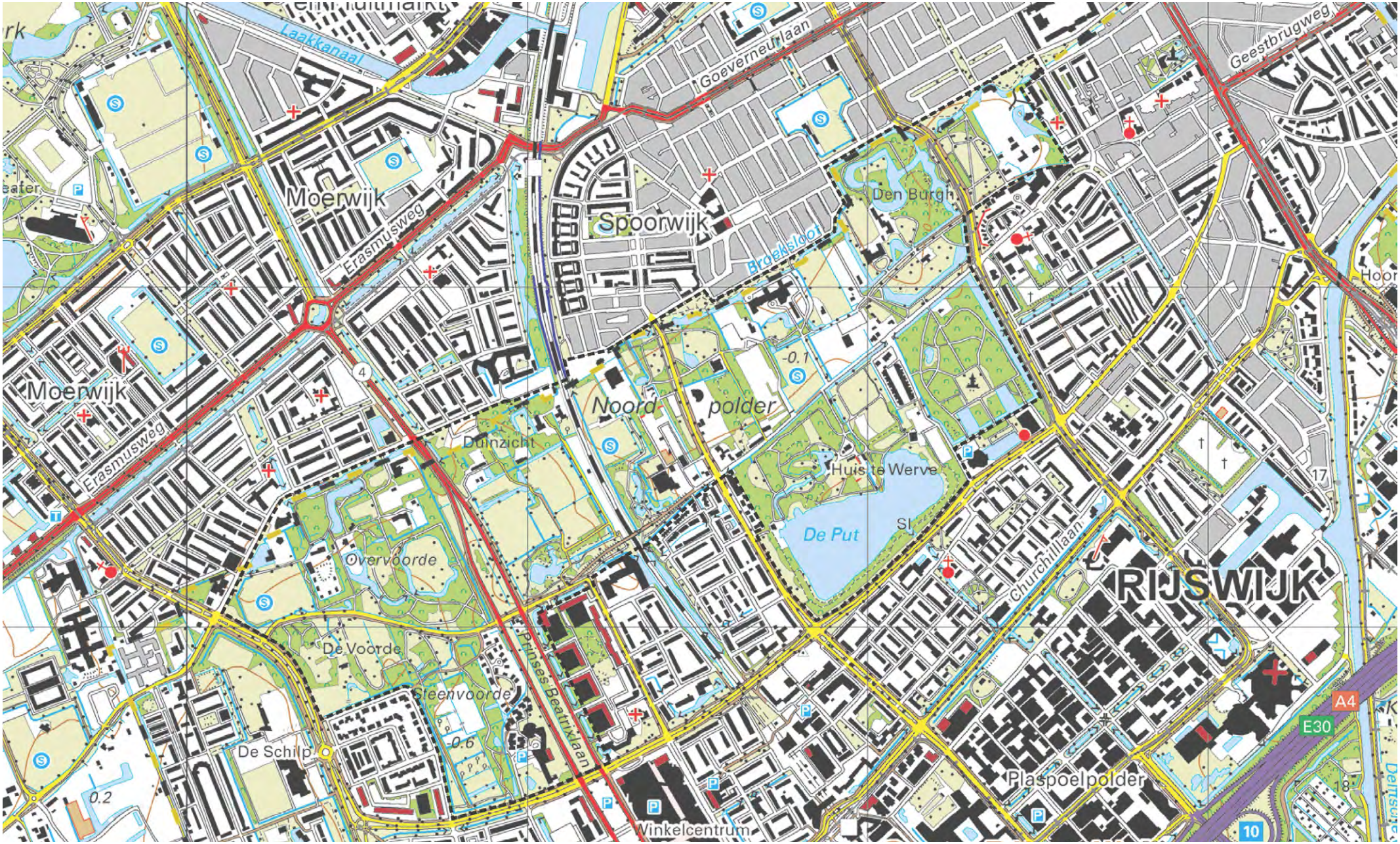
IN DE STAD

Op het schaalniveau van de stad maakt de Landgoederenzone onderdeel uit van de drie grote stedelijke groengebieden: samen met het Zuiderpark en het Wilhelminapark.



Topografische kaart met de landgoederenzone van Rijswijk in relatie tot Rijswijk, het duingebied en Den Haag en het Zuiderpark en het Wilhelminapark omcirkeld.

.



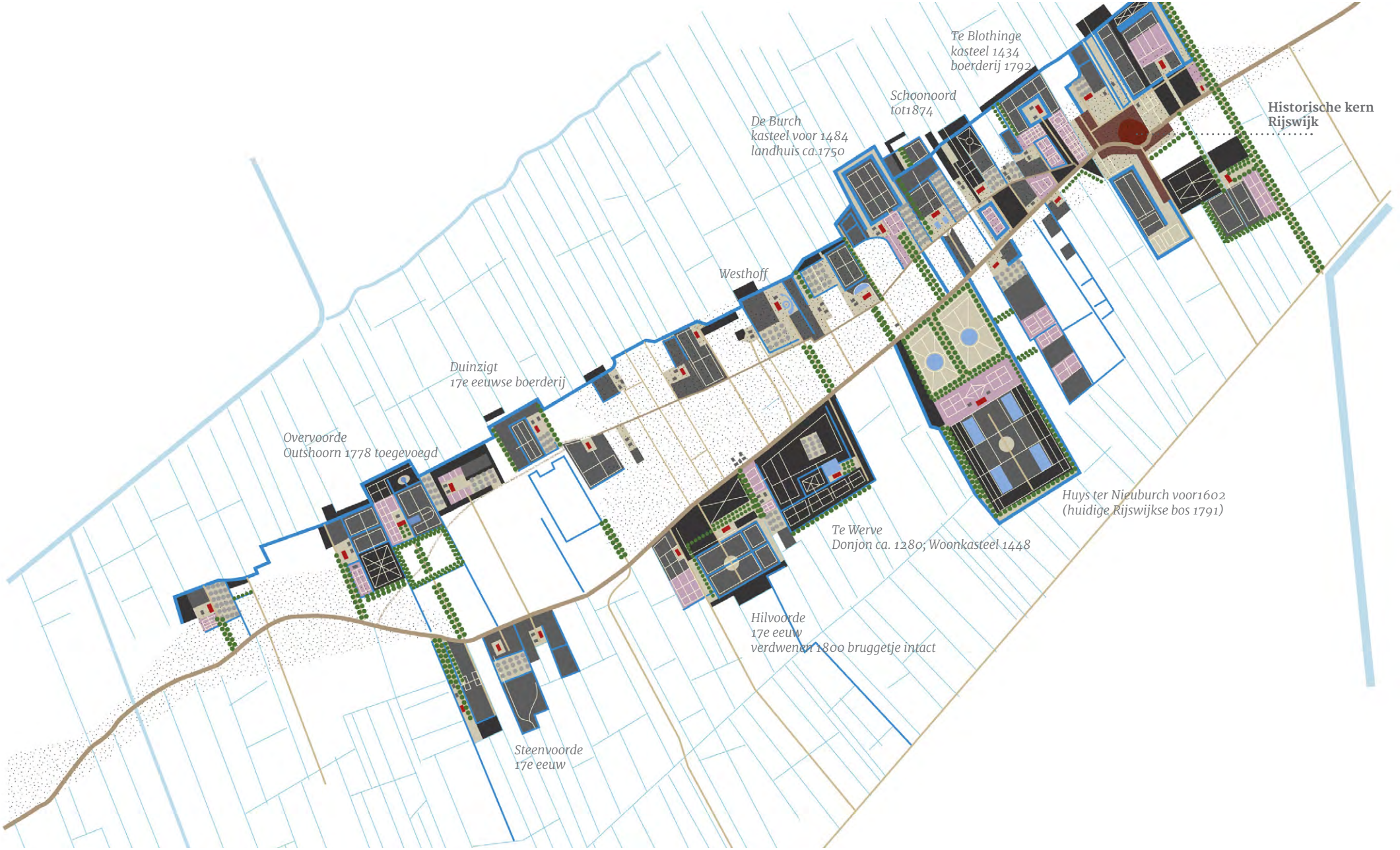
Topografische kaart met kader landgoederenzone van gemeente Rijswijk.

AANPAK

Dit ambitiedocument is tot stand gekomen in een compact proces waarbij maximaal gebruik is gemaakt van bestaand materiaal en de bij betrokkenen aanwezige kennis bij gemeentelijke en provinciale deskundigen. Deze kennis is aangevuld met veldbezoek, literatuuronderzoek en kaartanalyses. Bij deelprojecten zal vaak een verdiepingsslag moeten plaats vinden met een cultuurhistorisch en flora- en fauna onderzoek.

LEESWIJZER

Cultuurhistorie vormt de basis van landgoederenzone, om die reden bestaat het eerste hoofdstuk uit een cultuurhistorische analyse. Daarna geeft hoofdstuk 2 inzicht in de huidige situatie van de landgoederenzone: welke delen zijn intact, welke functies zijn er, welke delen hebben waarde voor natuur en waar liggen de grootste knelpunten. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van lopende initiatieven en plannen, met een korte toelichting over de inhoud en de status van projecten.
In de visie, hoofdstuk 3, wordt de ambitie voor het gebied omschreven. Daarbij hoort het toekomstbeeld uit hoofdstuk 4 dat toont hoe de landgoederenzone er in de toekomst uit zou kunnen zien. Hier worden de verschillende ingrepen die nodig zijn om de ambitie te verwezenlijken per thema toegelicht. Hoofdstuk 5 ten slotte biedt handvatten voor de vervolgstappen. Er zijn toekomstige ontwikkelingen gewenst die aantoonbaar bijdragen aan de kwaliteit van de landgoederenzone als geheel van: hier wordt uitgelegd hoe dat in zijn werking gaat.



Schematische weergave van de landgoederenzone op basis van de kaart van Cruqius uit 1712: periode van formele tuinaanleg.

1. CULTUURHISTORIE

1.1 ONTSTAAN

De landgoederenzone van Rijswijk ligt grotendeels op een strandwal. Deze werd gevormd in de periode tussen 3800 en 3500 v. Chr., door duinvorming op zandafzettingen. Vanwege de natuurlijke hoge ligging ten opzichte van het omringende klei- en veenlandschap werden de zandige strandwallen vanaf hun ontstaan bewoond. Ter hoogte van de huidige Prinses Beatrixlaan ligt een laagte in de strandwal. Hier liep vroeger een kreek van het Maasestuarium. Via de strandwal was de kreek doorwaadbaar ('Voorde'). De oudst bekende bewoningssporen op de strandwal bij Rijswijk stammen uit de Nieuwe Steentijd en de Bronstijd. Aangrenzende polders zijn in de Middeleeuwen op systematische wijze ontgonnen door het graven van watergangen in langgerekte stroken haaks op de strandwal. Op de strandwal ontstaat in de twaalfde/dertiende eeuw de nederzetting waaruit de dorpskern van Rijswijk is voortgekomen. In de loop van de 13e eeuw verschijnen behalve boerderijen ook versterkte woningen van edelen op de hoger gelegen zandgronden: Te Werve (oudste vermelding 1287), Steenvoorde (oudste vermelding 1289), Den Burch (oudste vermelding 1307) en Te Blothinghe (oudste vermelding 1384). Sporen van al deze vroege vestigingen zijn nog in de ondergrond terug te vinden. In het gebied zijn diverse archeologisch vindplaatsen aangewezen. De geomorfologische structuur is ook bepalend geweest voor de ontsluiting en verkaveling van het gebied. Over de lengterichting van strandwallen liepen doorgaande wegen. Loodrecht hierop lagen ontsluitingswegen die de strandwal verbonden met andere strandwallen of grote waterlopen. Ook de sloten lagen haaks op de strandwallen. De belangrijkste oost-west structuren van de landgoederenzone in Rijswijk zijn strandwallaan Van Vredenburchweg, het oude voetpad Julialaantje en de Broeksloot: een voormalig beekje in het veen op de grens tussen strandwal en strandvlakte.

1.2 FORMELE PERIODE

In de 17e eeuw, de Gouden Eeuw, bloeiden handel, wetenschap en cultuur. Regenten en rijke kooplieden waren toonaangevend in de stad. Steden waren vuil en ongezond in die tijd: er was geen schoon water, geen riolering en geen afvalverwerking. De belangstelling voor het buitenleven groeide: door aanleg van een buitenplaats op het platteland wisten de allerrijksten de stad in de zomer te ontvluchten. Ook op de strandwal bij Rijswijk werden veel grote buitenplaatsen en kleinere lusthoven gesticht. Vanaf het einde van de zestiende eeuw worden diverse boerderijen op de strandwal uitgebreid met een herenkamer. Een aantal boerderijen wordt geleidelijk uitgebreid tot buitenplaats, waarbij de functie van boerderij meestal wel intact bleef, bijvoorbeeld Welgelegen. Eén buitenplaats kreeg zelfs de allure van een paleis: Huys ter Nieuburch. De tuinen hadden oorspronkelijk een 17e eeuwse klassieke Franse



Schematische weergave van de landgoederenzone op basis van de historische kaart rond 1880: periode van de verlandschappelijking.

aanleg: hiervan liggen in het gebied nog enkele relicten, zoals de vijverpartijen van Ter Nieuburg. De voornaamste kenmerken van de Hollands classicistische tuin zijn:

- een tuinoppervlak bestaande uit een overzichtelijke rechthoek
- op de middenas het huis
- een gracht en/ of boomsingel rond de tuin
- verdeling van de tuin in symmetrische vlakken
- boomgaarden en moestuinen als onderdeel van totaalaanleg

De formele tuinen van de Gouden Eeuw zijn ingetogen van karakter. In de loop van de 18e eeuw werden deeltuinen rijker ingericht, soms al met slingerpaadjes: als voorbode van de latere verlandschappelijking.

EGALISATIE RELIËF STRANDWAL

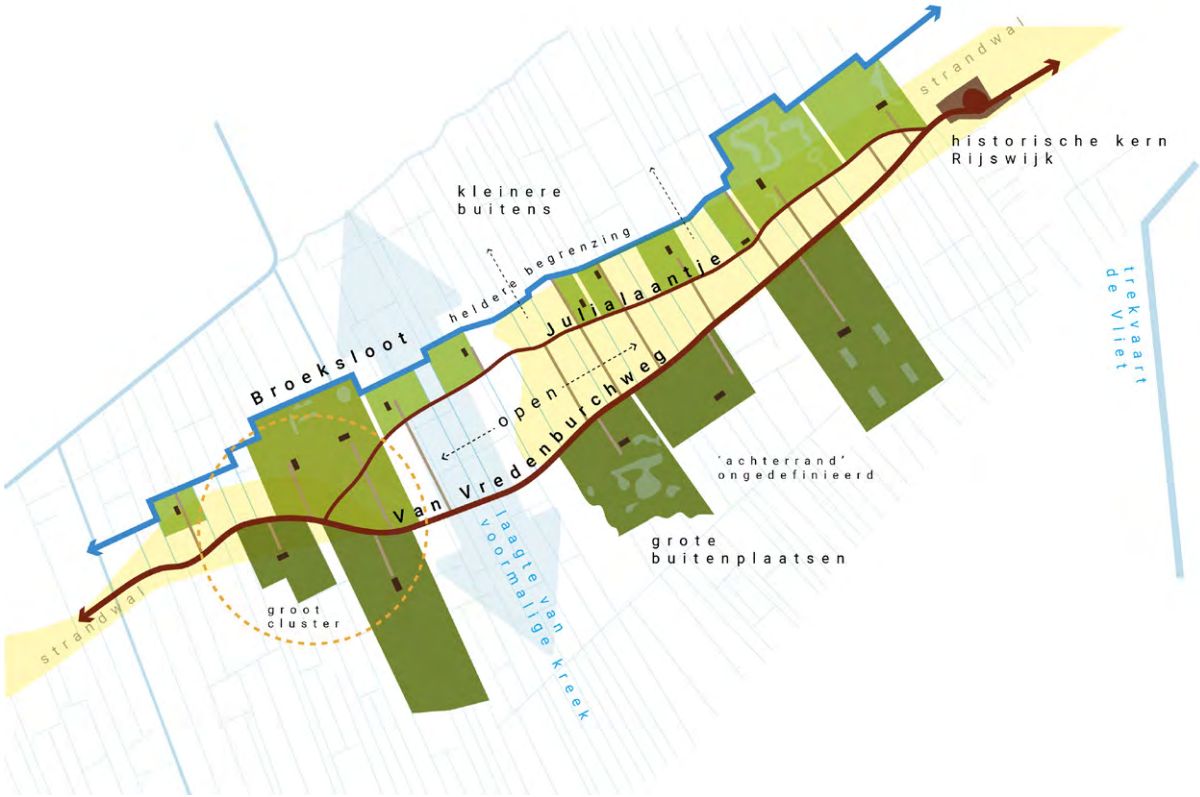
In de zeventiende eeuw wordt langs de Van Vredenburchweg de Zandvaart aangelegd. Deze diende voor de afvoer van gewonnen zand. Door zandwinning werd het oorspronkelijk geaccidenteerde duinlandschap van de strandwal geëgaliseerd. In Rijswijk bleven op enkele plekken duinen over: in de dorpskern en op buitenplaats Te Werve.

1.3 VERLANDSCHAPPELIJKING

In de 18e en 19e eeuw werden de formele tuinen vervangen door tuinen in de Engelse landschapsstijl. De Engelse landschapsstijl, kwam in de tweede helft van de achttiende eeuw en het begin van de negentiende eeuw in in de mode. De Engelse tuin is tegengesteld aan zijn Franse voorganger. In plaats van het beheersen van de natuur moesten tuinen uitdrukking geven aan de schoonheid van het natuurlijke landschap. Dat leidde tot romantische, parkachtige landschappen met verrassende doorkijkjes: grasvelden omgeven door en afgewisseld met boomgroepen en bos, met water als belangrijk onderdeel van de parkaanleg.

HISTORISCHE STRUCTUUR

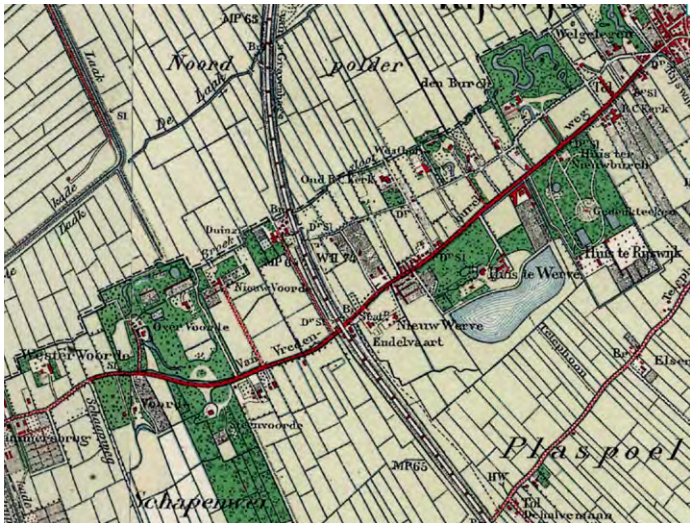
De oorspronkelijke hoofdstructuur of het raamwerk van de landgoederenzone Rijswijk bestaat uit de Van Vredenburchweg als ruggengraat, met daarlangs grote buitens. Aan de tweede drager, het Julialaantje, liggen kleinere buitens, met aan de achterkant de Broeksloot als continue begrenzing. Haaks op de oost-west georienteerde structuren liggen de kavelsloten en de toegangslanen tot de buitens. De buitens worden afgewisseld door grazige delen. Het gebied tussen de Van Vredenburchweg en het Julialaantje was van oudsher overwegend open. Aan de oostkant ligt op de zelfde strandwal als de landgoederenzone de historische kern van Rijswijk.



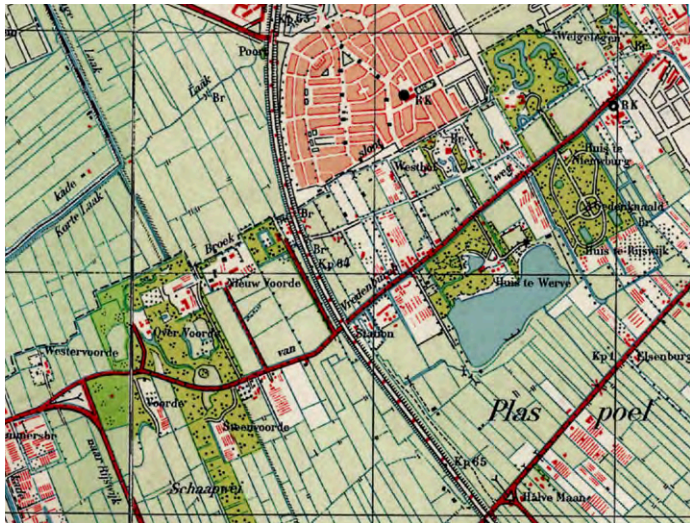
Historische structuur.



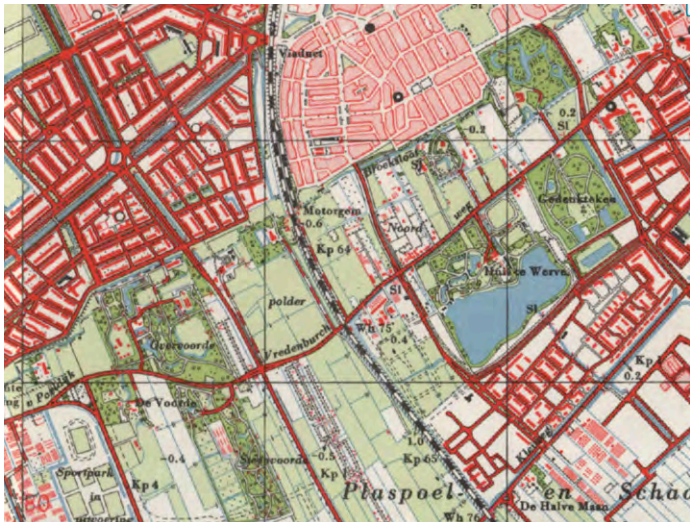
1900



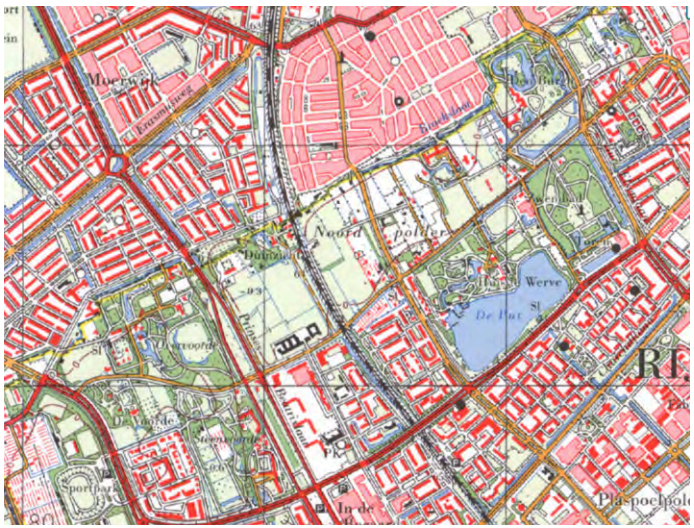
1920



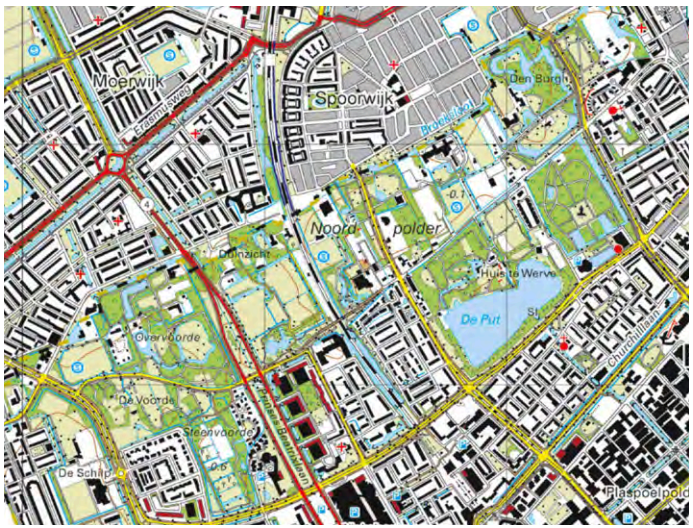
1940



1960



1980



2019

De ontwikkeling van buitenplaatsen tot binnenstedelijke landgoederenzone (bron: topo tijdreis).

1.4 RECENTE GESCHIEDENIS

Vanaf het begin van de 20ste eeuw is de landgoederenzone sterk veranderd. Het klei- en veengebied aan weerszijden van de strandwal werd rond 1930 en in de jaren ‘50 en ‘60 grotendeels bebouwd. Hierdoor verdween de economische basis van de boerderijen en de buitenplaatsen. Boerderijen werden gesloopt, buitenplaatsen kregen andere functies. Daardoor zijn het specifieke buitenplaatskarakter, de natuur- en belevingswaarde van de landgoederenzone achteruitgegaan.

1900
Buitenplaatsen in Engelse landschapsstijl.
1920
Zandwinning De Put bij Te Werve. Zand werd afgevoerd via een speciaal gegraven zandvaart.
1940
Eerste grote stadsuitbreiding. Bouw Duitse commandopost (huidige Museum Bescherming Bevolking).
1960
Voortgaande stadsuitbreiding, doorsnijding van de landgoederenzone met grote wegen.
1980
Landgoederenzone ingesloten door de stad.
2019
Voormalige grazige gronden bijna allemaal gevuld met nieuwe functies.



Te Werve: bijna in oorspronkelijke staat (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Welgelegen, omringd door woningen (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Landgoedbiotopen volgens provincie Zuid-Holland en belangrijke historische gebouwen (cf. toekomstvisie LGzone Rijswijk).

Middenin de landgoederenzone ligt een groot gebied zonder herkenbare landgoederen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 LANDGOEDBIOTOPEN RIJSWIJK

Historische landgoederen en buitenplaatsen zijn van grote betekenis voor de wijde omgeving. Met hun groene en statige karakter bieden ze rustruimten in een verstedelijkte omgeving. Om er voor te zorgen dat dit culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie zogeheten 'landgoedbiotopen' ingesteld voor overgebleven, herkenbare landgoederen en buitenplaatsen. Deze bestaan uit:

- kern van het landgoed/ de buitenplaats: huis met tuin/ park
- een bufferzone hierom heen: het zogenaamde blikveld
- waardevolle elementen zoals: zichtlijnen, panorama's, en de weg of waterloop waaraan het landgoed/ de buitenplaats ligt

Op de kaart hiernaast is te zien dat in het midden van de landgoederenzone sprake is van een hiaat, zonder buitenplaatskwaliteit.

Den Burgh

Van oorsprong een van de oudste burchten van Rijswijk, die later werd vervangen door een herenhuis. Het huis had een oprijlaan naar de Van Vredenburchweg, hier staat nu de kinderboerderij. Het huidige huis dateert uit de late 19de eeuw, met bijgebouwen, parkaanleg, vijvers en een hertenkamp.

Huis de Nieburg

Het Huis de Nieburg werd tussen 1630 en 1634 gebouwd, met een formele tuin. Eind 18de eeuw werd het toenmalige paleis gesloopt. In 1792 werd op de plaats ervan een gedenknaald opgericht ter herinnering aan de hier gesloten Vrede van Rijswijk. In de WO2 zijn vrijwel alle bomen gekapt, later is het Rijswijkse Bos aangelegd. De gedenknaald met een zichtlijn daarop en een dienstwoning staan op een duidelijk afgebakend terrein met parkbos, omgeven door sloten en toegankelijk via een brug.

De Voorden

De Voorden is een groot bos- en parkgebied, bestaande uit de buitenplaatsen De Voorde, Overvoorde, Steenvoorde. Hier steekt het parkbos de weg over. De Voorden vormen samen het westelijk einde van de reeks buitenplaatsen op de strandwal van Rijswijk. **Overvoorde** wordt al in de 14de eeuw genoemd en bestaat uit een huis (18de eeuws), tuinmanshuis en parkaanleg. **De Voorde** bestaat uit het huis (1800), tuinmanswoning en park en is eigendom van de gemeente. Het huis **Steenvoorde** is gesloopt. De biotoop bestaat uit de huizen met tuin en parkaanleg, bos, hakhout en weiland. In de zichtas aan de achterkant van Overvoorde staat nu een trafohuisje. Van een blikveld is voor de Voorden nauwelijks sprake.

Welgelegen

Na de sloop van kasteel Te Blothinge is op het terrein daarvan in 1790 het Neoclassicistische huis van Welgelegen gebouwd. Naast het herenhuis staan een koetshuis, tuinmanswoning, oranjerie en een toegangspoort. Van het park is een klein deel over, met waterpartij achter het huis. Er liggen nu tennisbanen.

Te Werve

Te Werve is ontstaan als donjon, daarna is het verbouwd tot woonkasteel en herenhuis. Op het terrein staat een duiventoren uit de 15e eeuw. Het huidige huis dateert uit 1824. Rondom ligt een landschapspark met waterpartijen, brug met gemetselde hekpijlers en brede wegsloot. De grote waterplas is gegraven voor zandwinning, nu is er een zwembad.



Kaart met de verschillende, uiteenlopende functies binnen de contouren van de landgoederenzone.

2.2 FUNCTIES

Landgoederen zijn landschappelijk samenhangende gebieden met boomgaarden, weilanden, akkers, bos etc. die als een bedrijf worden beheerd. Een buitenplaats is een monumentaal huis, met bijgebouwen en een tuin of park, als aantrekkelijke plek om de stad te ontvluchten en te genieten van een gezonde, groene omgeving. Dit oorspronkelijke gebruik is in de landgoederenzone van Rijswijk sterk veranderd.

Verspreid in het gebied zijn er in de loop der jaren veel nieuwe functies met bijbehorende bebouwing en omgeving van vaak lage kwaliteit bijgekomen. Van losse woonhuizen tot kleine woonwijkjes, van sportvelden tot een grote sporthal en bijvoorbeeld scholen en zorgcentra. Dit heeft geleid tot verdichting in zowel de parken van de buitenplaatsen als de oorspronkelijke open delen. Op de kaart hiernaast staan de verschillende functies en hun ruimtebeslag ingetekend. Ook de openbaar toegankelijke gebieden in eigendom van de gemeente staan op kaart. Buitenplaats Ter Werve is in particulier bezit en beperkt toegankelijk: in ruil voor een kleine jaarlijkse bijdrage mag je de buitenplaats bezoeken. Door de beperkte toegankelijkheid blijven de bijzondere natuurwaarden in het gebied intact. Onder ‘tijdelijke natuur’ vallen voormalige sportvelden die nu in eigendom zijn van gemeente Rijswijk en beheerd worden als tijdelijke natuur, in afwachting van hun definitieve inrichting.

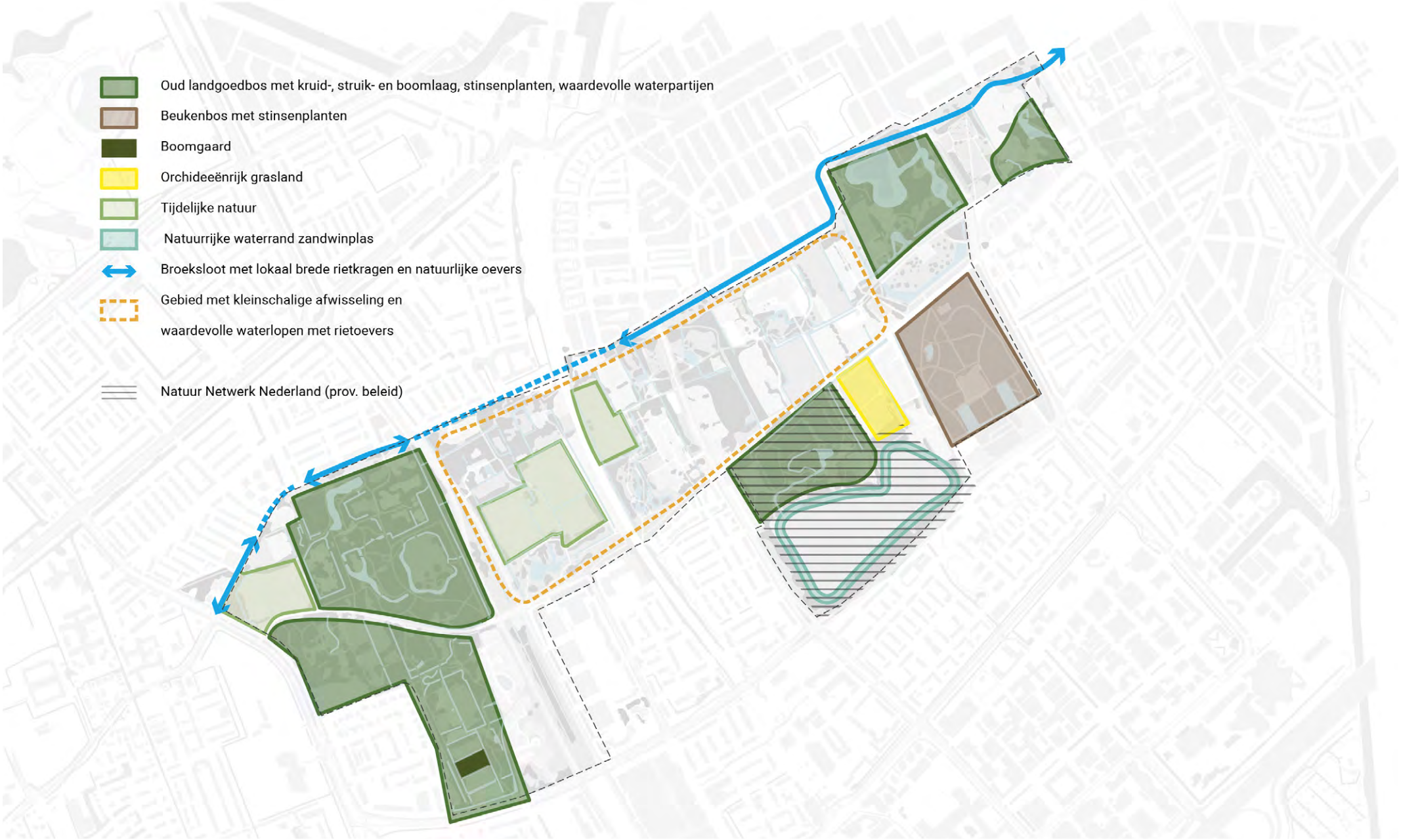
Een aantal functies is op vanzelfsprekende wijze verbonden met het karakter van de landgoederenzone. Andere functies staan juist geheel los van het buitenplaatskarakter, zoals een dierenopvang en een grote sporthal. Dan zijn er nog vele functies in het spectrum daartussen.



Horeca bij Overvoorden (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Sportpark Vredenburch, onlangs heringericht (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Kaart met indicatieve natuurwaarden.

2.3 NATUUR

De landgoederenzone van Rijswijk herbergt hoge natuurwaarden, verspreid door het hele gebied. Te Werve maakt onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland: het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De afwisseling van open en gesloten delen in de parkbossen en tussen verschillende terreininrichtingen van de overige delen zorgen voor hoge natuurwaarden. Randen zijn aantrekkelijk voor vleermuizen en vogels. In het gebied komen ijsvogels voor, orchideeën en diverse stinzenplanten. Het water is op veel plekken van bijzondere kwaliteit, er lijkt kwel aanwezig op diverse plekken. Naast intrinsieke waarde zorgt de natuur voor hoge belevingswaarde van het parkgebied. Om preciezer te bepalen wat de bijzondere natuurwaarden in de landgoederenzone zijn en hoe kansen te benutten is nader ecologisch onderzoek nodig.

- *Landgoedbos*

Op de buitenplaatsen ligt oud bos op rijke grond. Deze bossen zijn overwegend goed ontwikkeld in drie lagen: ondervegetatie, struiklaag en boomlaag. In afwisselende getale zijn stinsenplanten aanwezig: op Te Werve is het bos paddenstoelrijk.

- *Beukenbos*

Het Rijswijkse Bos bestaat uit relatief jong beukenbos. Ondergroei ontbreekt bij beukenbos, wel zijn er enkele plekken met stinsenplanten. De bomen staan door achterstallige dunning te dicht op elkaar.

- *Boomgaard*

Op Steenvoorden ligt een kleine boomgaard. Door de openheid, de bloesem en de vruchten een biotoop in aanvulling op de bossen.

- *Grasland met rietorchis*

Op de parkeerplaats bij Te Werve is grasland met rietorchis tot ontwikkeling gekomen.

- *Tijdelijke natuur*

Op diverse plekken liggen voormalige sportvelden, nu in eigendom van de gemeente en beheerd als natuur. Dit is een tijdelijke invulling. Deze grazige, open delen zijn voor natuur een waardevolle aanvulling op de (park)bossen. Op sommige plekken staan knot- en elzensingels waardoor de natuurwaarde nog eens verhoogd. Ze zijn nu in pioniersstadium. Er komen insecten op af, daardoor is het een foerageergebied voor vogels en zoogdieren.

- *Watergangen en waterpartijen*

Over de hele landgoederenzone verspreid liggen waardevolle watergangen met natuurlijke oevers, soms met riet. Onder meer ijsvogels, grote gele kwikstaarten en vleermuizen profiteren van het water.

- *Randen Zandwinplas*

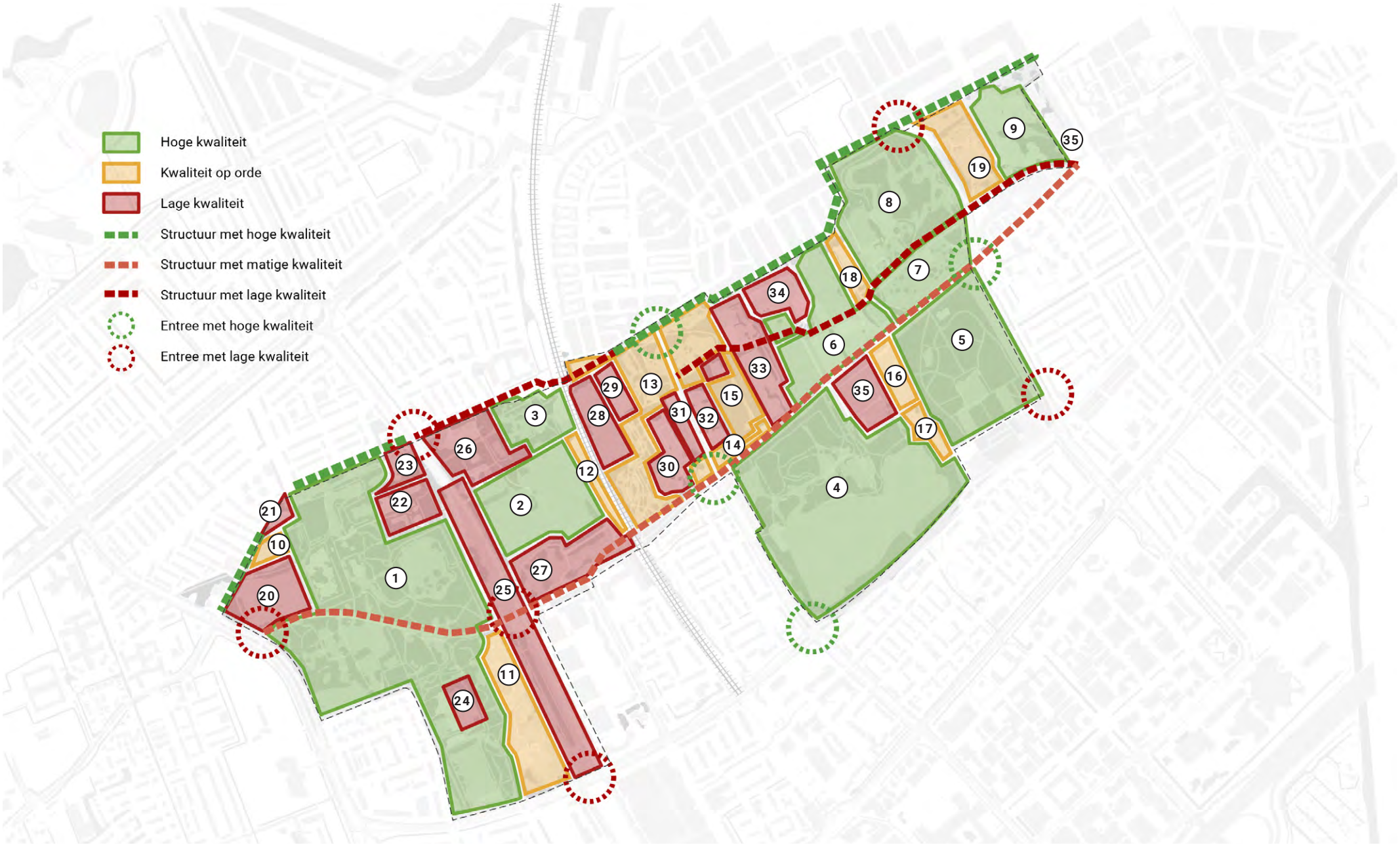
De randen van de zandwinplas op Te Werve zijn natuurrijk: met begroeide oevers en omzoomd door houtsingels. De plas zelf is zeer diep en daardoor natuurarm.

- *Broeksloot*

De Broeksloot is op sommige plekken breed, met brede rietkragen en natuurlijke oevers, zodat rietvogels zich vestigen. De Broeksloot is een doorgaande verbinding maar toont hiaten: de continuïteit kan worden verbeterd.

- *Fauna*

Op Overvoorde huist een reigerkolonie. Ook zijn hier vleermuiskolonies, in de oude bomen en er ligt een natuurreservaatje van de Haagse Vogelbescherming.



Kaart met een globale weergave van kwaliteiten en knelpunten in het gebied op basis van functie, uitstraling, betekenis voor de landgoederenzone.

2.4 KWALITEITEN EN KNELPUNTEN

Op basis van functie, uitstraling en betekenis voor de landgoederenzone is samen met de gemeente een kaart gemaakt met daarop aangeduid de delen van de landgoederenzone met hoge, matige en lage kwaliteit. Onder de eerste categorie vallen bijvoorbeeld de landgoedbiotopen, de tweede omvat functies zoals volkstuintjes en nette woonwijken, tot de derde categorie behoren o.a. een dierenopvang, een grote sporthal en verwaarloosde terreinen die wachten op nieuwe invulling. Ook de Van Vredenburchweg, het Julialaantje en een deel van de Broeksloot hebben nu een matige tot lage kwaliteit, net als een aantal grote entrees. De kaart is bedoeld voor de visievorming en is subjectief: er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wel geeft hij inzicht in de plekken die een knelpunt vormen voor de landgoederenzone. Met name in het middelste deel ontbreekt kwaliteit. De aanduiding 'lage kwaliteit' betekent niet dat een plek geen enkele waarde heeft. Overzicht van de vlakken op de kaart:

1. De Voorden. Landgoedbiotoop
2. Tijdelijke natuur. Grazig terrein met waterlopen en knotwilgen
3. Voormalige buitenplaats Duinzigt; monumentale boerderijen
4. Te Werve. Landgoedbiotoop
5. Huis De Nieburg. Landgoedbiotoop
6. Sportpark Vredenburch. Sportvelden ingepast met waterlopen, knotwilgen en hagen
7. Kinderboerderij/ natuureducatie het Akkertje
8. Den Burgh. Landgoedbiotoop
9. Welgelegen. Landgoedbiotoop

10. Zorgcomplex
11. Woonwijk in Neo Nieuwe Haagse School stijl
12. Volkstuincomplex
13. Park jaren '80 in Engelse Landschapsstijl, met belangrijke NZ-verbinding
14. Woonhuizen
15. Dicht bos
16. Woonwijk in Neo Nieuwe Haagse School stijl
17. Tennisvereniging Te Werve
18. Schooltuinen
19. Jaren '80 parkje met rechte assen

20. Tijdelijke natuur bij westelijke hoofdentree. Verwaarloosde uitstraling
21. Basisschool en kinderopvang. Geen relatie met buitenplaatsen
22. Tennispark Overvoorde. Gesloten karakter
23. Braakliggend terrein voormalige school De Opperd
24. Verwaarloosd perceel voormalig huis Steenvoorde
25. Prinses Beatrixlaan. Rommelig groen, geen relatie met landgoedzone
26. Wijkje woonwagenkamp, biljartvereniging, kinderdagverblijf: onsamenhangend gebied
27. Jaren '80 parkje, niet passend bij buitenplaatssfeer
28. Tijdelijke natuur, verwaarloosd voormalig sportterrein
29. Sporthal
30. MBO. Functie/ gebouw niet passend; tuin op orde
31. Tijdelijk bouwterrein
32. Verwaarloosd terrein tennisvereniging
33. Verwaarloosd terrein tennisvereniging
34. Zorginstelling, schaal bebouwing niet passend, veel verharding
35. Parkeerterrein

Op grote lijnen kan je aan elke categorie een strategie verbinden. Voor de groene gebieden ligt de focus op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten: hier moet beheer op orde zijn en waar nodig verrommeling worden aangepakt. Voor de oranje gebieden geldt aanvullend dat door relatief kleine ingrepen de betekenis van het gebied voor de landgoederenzone en/of de relatie ermee kan worden versterkt. Bij de rode gebieden ten slotte heeft toekomstige vernieuwing de voorkeur. Als de kans zich voordoet dient het terrein een passende herinrichting te krijgen.



Brug als toegang tot landgoedpark



Sportpark Vredenburch



Julialaantje



Gedenknaald in het Rijswijkse bos



Boomgaard bij monumentale boerderij Duinzigt



Buitenhuis De Voorde



Bunkermuseum



Horecagelegenheid Herberg van Ouds ‘t Nest



Wandelen op De Voorden

Impressie van kwaliteiten op de landgoederenzone (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Bebouwing met lage kwaliteit, verwaarloosd terrein



Bord zonder allure



Westelijke entree Van Vredenburchweg: rommelig, gebrek aan allure



Gedenknaald in het Rijswijkse bos



Verwaarloosd tennisterrein



Meubilair: verkeerde plek, rommelige uitstraling



Buitenplaatskwaliteit ontbreekt nabij Kruisvaarderspark

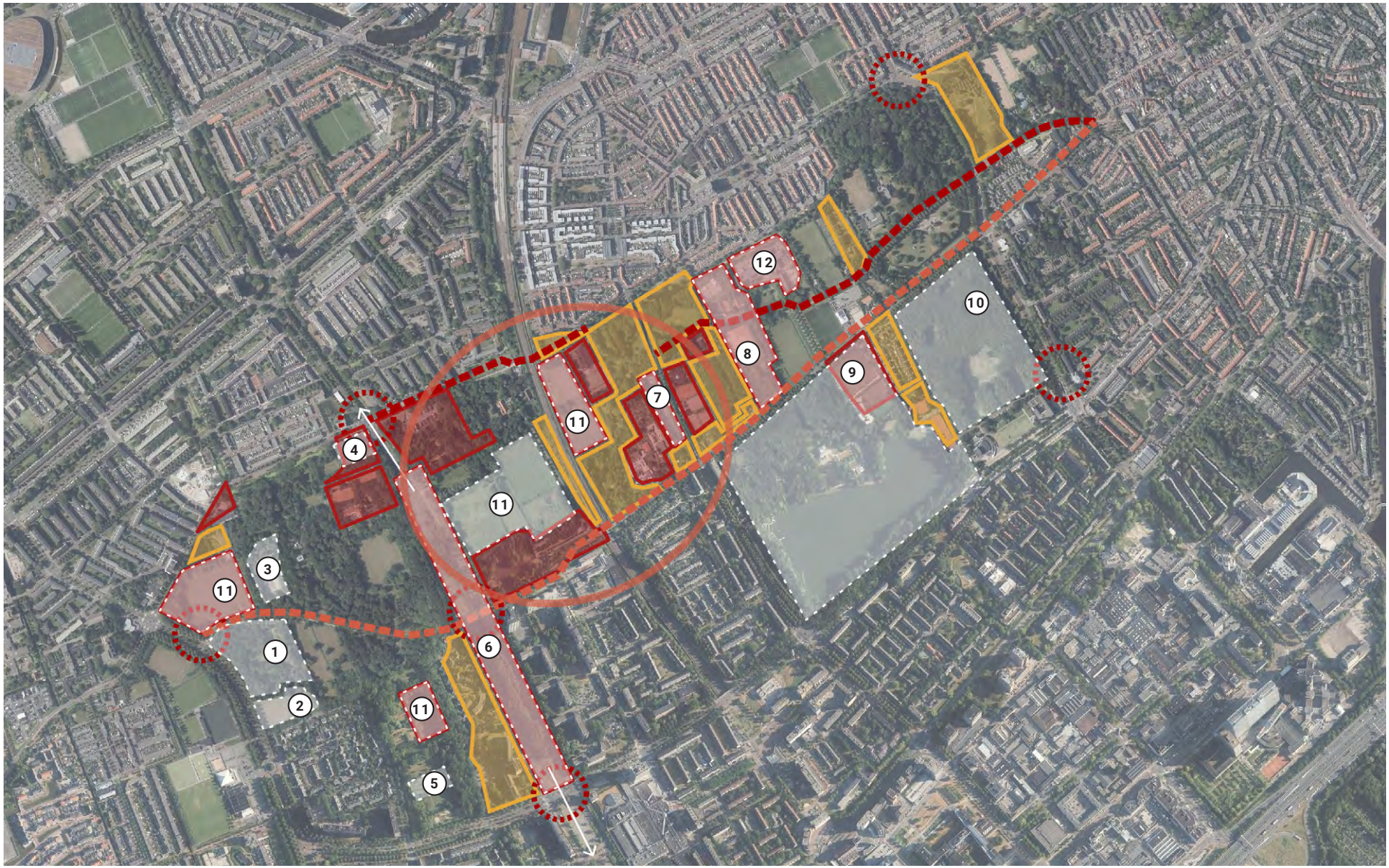


Achterstallig groenbeheer



Entree vanuit de wijk: gebrek aan allure

Impressie van knelpunten op de landgoederenzone (Erwin Dijkgraaf Fotografie/ H+N+S).



Plannen en initiatieven geprojecteerd op de gebieden met lage en matige kwaliteit (zie kaart p.22).

2.5 PLANNEN EN INITIATIEVEN

Op de kaart hiernaast zijn de lopende plannen en initiatieven geprojecteerd op de gebiedsdelen met matige en lage kwaliteit. Ook is het middengebied, waar buitenplaatskwaliteit ontbreekt, aangegeven. Hier zijn veel initiatieven en ligt dus een mooie kans om de kwaliteit van dit gedeelte een impuls te geven en de landgoederenzone als aaneengesloten, samenhangend geheel te verbeteren. Door goede samenwerking kan iets moois ontstaan.

1. Buitenplaats de Voorde, plannen voor verkoop

2. Weide, gebruik wordt geëvalueerd

3. Bunkercomplex, wensen vanuit museum voor uitbreiding activiteiten, kansen voor vleermuizen

4. Voormalige school met bouwrechten, plannen uitwisselen voor groene bouwrechten

5. Boomgaard, aanbod KNNV voor onderhoud

6. Aanleg leiding warmteleiding op korte termijn

7. Tijdelijk bouwterrein, nog geen toekomstige bestemming

8. Hofstede, plannen om dit terrein te ontwikkelen tot nieuwe buitenplaats

9. Te Werve, plannen voor uitwisseling natuurwaarden voor horeca: vergroten natuurnetwerk in noordelijke richting

10. Rijswijkse bos, tweede fase van lange termijn beheerplan is vertraagd

11. Gebieden met tijdelijke natuur

12. Zorgcentrum Westhoff: vergunning voor nieuwbouw

3. VISIE

De vier belangrijkste waarden van de landgoederenzone dienen allemaal versterkt te worden:

BETEKENIS VOOR DE STAD

De landgoederenzone van Rijswijk is een groene oase in stedelijk gebied: de buitenplaats van de stad. Oude buitenhuizen in samenhang met monumentaal groen geven de plek allure en betekenis, natuurwaarden maken de plek bijzonder. In de toenemende drukte van de stad, met steeds warmere zomers, is het parkgebied een plek om drukte te ontvluchten en te ontspannen. De landgoederenzone van Rijswijk is een plek van stilte middenin de stad. Lange, groenblauwe lijnen verankeren het gebied in de stad en verbinden het met andere groengebieden. Doorlopende routes en samenhangend meubilair maken het gebied tot een geheel. De landgoederenzone is een aanvulling op het aanbod van de andere grote parken in de omgeving: het Wilhelminapark en het Zuiderpark zijn grootstedelijker en dynamischer, in contrast met de beslotener en stillere landgoederenzone van Rijswijk. De landgoederenzone vormt een unieke vestigingsfactor en heeft regionale aantrekkingskracht als onderdeel van de provinciale Erfgoedlijn en Nationaal Park Hollandse Duinen.

RUIMTELIJK RAAMWERK MANIFEST

De geschiedenis van de landgoederenzone is af te lezen aan de ruimtelijke structuur. Aan de Van Vredenburchweg liggen robuuste, lommerrijke buitens: dit is de ruggengraat van de landgoederenzone. Het Julialaantje is de tweede drager: hier liggen buitenhuizen verscholen in het groen. Daartussen is de sfeer landelijk, met grote open kamers. De Broeksloot is een continue, groenblauwe rand. Het gebied is als eenheid te beleven en te gebruiken; er zijn mooie entrees en eigenlijk geen achterkanten.

VERZORGDE EN UITNODIGENDE SFEER

Op de landgoederenzone van kan je dromen en filosoferen. Het gebied heeft een hoogwaardige, verzorgde uitstraling en een toegankelijk karakter: je voelt je er welkom. Stijlprincipes voor de hele zone dragen bij aan de kwaliteit. Statige, oude buitenhuizen vormen de hoofdmomenten. Overige bebouwing is ingetogen, met een passende uitstraling, in harmonie met de groene omgeving. Ook de openbare ruimte is passend bij deze sfeer ingericht.

PASSENDE FUNCTIES

Functies dragen bij aan de beoogde sfeer van de landgoederenzone. Je kan er wandelen, fietsen, zwemmen in de buitenlucht, spelen, tuinieren en genieten van de natuur. Er zijn horecagelegenheden, musea en educatieve onderdelen. Kortom: de zone heeft voor alle inwoners van Rijswijk iets te bieden. Waar mogelijk is het gebied opengesteld, waar nodig is het groengebied beperkt toegankelijk voor publiek. Privé en openbaar zijn in balans.

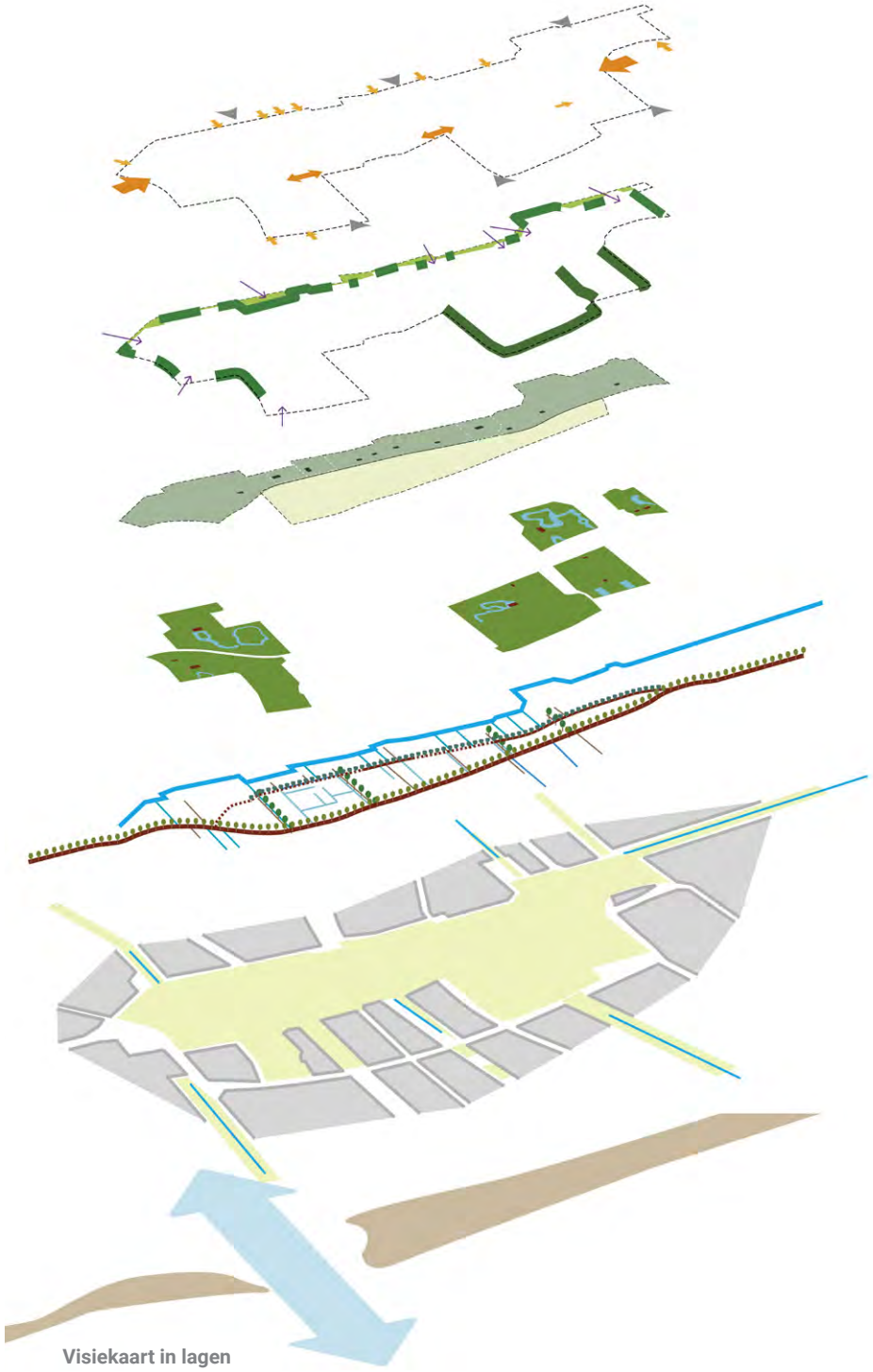




Visiekaart landgoederenzone: ligging t.o.v. stadscentra en andere grote groengebieden (links), ruimtelijke structuur (rechts).



Sfeerbeeld: lommerrijke buitenplaatsen, open landschapskamers; rust en ontspanning.



Visiekaart in lagen

Uitnodigende entrees met allure

Randen met hoogwaardige uitstraling

Onderscheid lommerrijk deel en open landschapskamers

Herkenbare buitenplaatsen met buitenhuizen in het groen

Historisch raamwerk als ruimtelijke basis

Groene oase in stedelijk gebied, verankerd door lange groen(blauwe) lijnen

Strandwal en laagte: leesbare geomorfologie

Op de kaart hiernaast is de opbouw van de visiekaart in lagen weergegeven.

■ *Strandwal en laagte: leesbaarheid geomorfologie*
De geomorfologische ondergrond vormt de basis voor ontwikkeling van het landschap. Het zichtbaar maken van de laagte door de strandwal geeft het landschap een extra dimensie.

■ *Groene oase in stedelijk gebied, verankerd door groenblauwe lijnen*
De betekenis van de landgoederenzone als grootschalig parkgebied voor de stad zal de komende jaren door verdichting van de stad en toename van hittestress toenemen. Dit is aanleiding om het openbare, groene karakter van de landgoederenzone en de lange groenblauwe lijnen die deze verbinden met de stad en andere grote groengebieden te versterken. De eenheid als parkgebied wordt vergroot door toepassing van samenhangend, ontworpen meubilair.

■ *Historisch raamwerk als ruimtelijke basis*
De geschiedenis van de landgoederenzone is afleesbaar aan de historische structuur: dit is het raamwerk van de landgoederenzone. De continuïteit en herkenbaarheid van strandwalwegen en de Broeksloot wordt vergroot door een passend, eenduidig profiel. De brede Van Vredenburchweg krijgt allure door statige lindes. Het smalle Julialaantje heeft een informeler karakter met een landelijk en lommerrijk profiel met knotwilgen. Het karakter van de Broeksloot wordt versterkt door continu, breed water met rietkragen. De sloten en dwarswegen die loodrecht op de strandwalwegen liggen worden versterkt door rijen knotwilgen en elzen langs waterlopen en laanbeplanting langs de wegen.

■ *Herkenbare buitenplaatsen: oude buitenhuizen in het groen*
De buitenhuizen van de buitenplaatsen vormen het hoogtepunt van de landgoederenzone. De essentie is hier de relatie van de bebouwing en het groen, de kwaliteit van de parken, de verbinding met het raamwerk en de verschillende zichtrelaties. Door goed beheer kunnen al deze kwaliteiten worden hersteld en versterkt.

■ *Onderscheid contrastrijke deelgebieden*
Op basis van de historische situatie worden twee deelgebieden onderscheiden met een eigen karakter (zie p.11). Door beide gebieden in hun karakter te versterken krijgt de landgoederenzone een uitgesprokener ruimtelijke en functionele opbouw, gebaseerd op de historische situatie.
- Tussen het Julialaantje en Broeksloot: lommerrijk met hoogwaardige bebouwing verscholen in het groen, georiënteerd op het Julialaantje
- Tussen het Julialaantje en de Van Vredenburchweg: open landschapskamers met een landelijk karakter. Langs waterlopen staan rijen knotwilgen en elzen.

■ *Randen met hoogwaardige uitstraling*
De randen van het gebied zijn bepalend voor de uitstraling naar de omgeving. Aan de noordkant ligt de continue, groenblauwe rand van de Broeksloot met doorkijkjes naar het terrein van de buitens. Aan de zuidkant bestaan de randen uit dicht bos met een mooie zoomvegetatie.

■ *Entrees met allure*
De entrees zijn het visitekaartje van de landgoederenzone. Deze plekken verdienen extra aandacht: het groen moet op orde zijn, verrommeling dient nadrukkelijk te worden vermeden en samenhangende buitenplaatslementen zoals mooie bruggen, poorten en hekken versterken hier de buitenplaatssfeer. Hier moet de bezoeker het gevoel hebben een weelderige oase van groen te betreden.
Er zijn functionele/ publieke entrees op 3 niveaus: grote wegen die het gebied doorsnijden, de hoofdentrees gelegen aan de Van Vredenburchweg en kleinere entrees vanuit de wijk. Deze worden allemaal op een gelijkwaardige en herkenbare manier aangepakt.



Ambitiekaart: zo zou de landgoederenzone er op hoofdlijnen uit kunnen zien.

4. TOEKOMSTBEELD

De ambitiekaart geeft weer hoe de landgoederenzone er op de lange termijn uit zou kunnen zien. Het is geen ontwerp, maar geeft een mogelijk beeld van de situatie na het verwezenlijken van de voorgestelde ambities. De ambitiekaart is een vertaling van de ruimtelijke principes die gelden voor de verschillende lagen van het landgoederenlandschap. Voor het totaal geldt dat beheer op orde moet worden gebracht en gehouden en verrommeling moet worden opgeruimd.

De verschillende interventies die nodig zijn om het toekomstbeeld te bereiken worden hieronder toegelicht. Deze staan aangegeven op de kaart op de volgende pagina. De volgorde van de verschillende ambities per laag is gehanteerd.

1. *Prinses Beatrixlaan*

- Laagte door strandwal zichtbaar maken in beplanting Prinses Beatrixlaan bij herinrichting t.b.v. aanleg warmteleiding. Inrichtingsplan dat door vormgeving en soortkeus contrasteert met buitenplaatssfeer, zonder dat het een barrière wordt voor de natuur

2. *Groenblauwe lijnen*

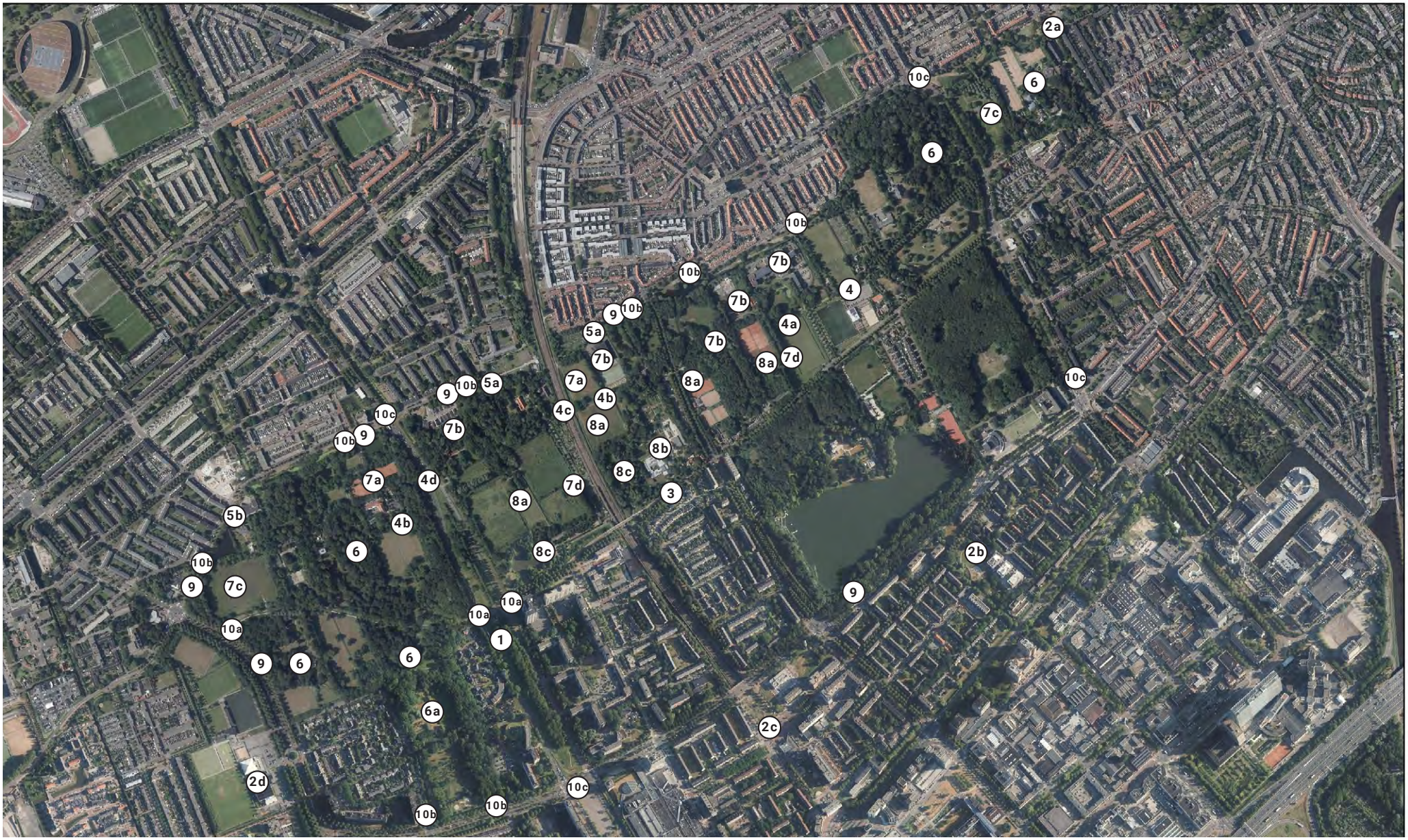
- Relatie groenblauwe lijnen met landgoederenzone versterken door beplanting, recreatieve toegankelijkheid en bijvoorbeeld route aanduiding (station). Verbeteren Broeksloot in oostelijke richting (2a), Diepenhorstlaan (2b), stationsomgeving (2c), verbinding Schaapweg (2d)

3. *Van Vredenburchweg*

- Fietspad en losliggend voetpad. Waar noodzakelijk voor bestemmingsverkeer is de auto te gast op het fietspad.
- Continu profiel. Fietspad 4,5m, verhard, bv. gebakken klinkers; voetpad 1,5m, robuuste halfverharding
- Laanbeplanting met krimlindes. Bomen 1,5m vanaf kant verharding, 0,5m tot voetpad

4. *Julialaantje*

- Voetpad: fietsers te gast
- Continu profiel: gelijke breedte 2,5m, 1 type verharding, gebakken klinkers of robuuste halfverharding
- Verspreid rijen knotwilgen langs waterlopen
- Doorlopend, vloeiend tracé door hele landgoederenzone: op sommige delen aanpassen (4a)
- Route afmaken door verlengen tracé (4b); aanleg tunnel onder spoor (4c) en brug over Beatrixlaan (4d)
- Brug over Prinses Beatrixlaan als blikvanger in landgoedstijl: maakt de zone beleefbaar voor automobilisten en kan gecombineerd worden een met ecologische verbinding.



Maatregelenkaart bij de Ambitiekaart.

5. Broeksloot

- Doorlopende lijn met continu profiel: brede watergang met rietkragen: lokaal verbreden (5a) en tracé afmaken (5b)
- Lokaal als waterpartij met organische vorm

6. Bestaande landgoedbiotopen

- Vergroten kwaliteit. Opruimen verrommeling. Beheer op orde. Herstel zichtlijnen, karakteristieke landgoedbeplanting, paden- en waterstructuur, straatmeubilair etc.
- Beslissing nemen over definitieve, passende functie op locatie verdwenen landhuis Steenvoorde (6a)

7. Deelgebied 'lommerrijk' tussen Julialaantje en van Vreden burchweg

- Vergroenen bestaande terreinen (7a)
- Vergroenen bestaande terreinen en op den duur transformeren van locaties met laagwaardige bebouwing en niet passende functies naar gewenst beeld: lommerrijk met hoogwaardige, ingetogen bebouwing verscholen in het groen, georiënteerd op het Julialaantje, met passende functies (7b) in buitenplaatsstijl, indien relevant gebaseerd op historische situatie (o.a. Westhoff, Duinzigt)
- Bestaande overgebleven openbare delen invullen bijvoorbeeld als zichtweide, boomgaard, gezamenlijke tuin en picknickweide (7c)
- Waar mogelijk toegangslanen vanaf Van Vredenburchweg versterken met laanbeplanting van inheemse soorten (7d)

8. Deelgebied landelijk

- Herstel open karakter. Open delen afwisselend invullen met verschillende typen kruidenrijk grasland, schapenweides, 'trapveldjes', sportvelden met echt gras. Kavelstructuur versterken met rijen knotwilg en elzensingels langs waterlopen en mogelijk nieuwe wandelpaden (8a).
- Toepassing van ander type bos dan op landgoederen en buitens
- Op den duur transformeren van locaties met laagwaardige bebouwing en niet passende functies naar gewenst beeld: open landschapskamers met een landelijk karakter (8b). Geen nieuwe bebouwing toevoegen. Bestaande bebouwing verwijderen of vervangen door passende, hoogwaardige bebouwing met ingetogen karakter.
- Bestaand parkgebied aanpassen aan gewenst beeld, bijvoorbeeld door meer openheid, aanpassen tracé paden en toevoegen knotwilgen en elzensingels (8c)

9. Verbeteren randen

- Verbeteren van de randen door opruimen verrommeling, vervangen oude, sfeerloze hekken door hekken met landgoedallure, toevoegen/ herstel doorkijkjes aan noordrand, groenbeheer op orde (bijvoorbeeld verwijderen ruige ondergroei) en continu profiel Broeksloot (zie 5)

10. Verbeteren entrees

- Verbeteren van de (functionele) hoofdentrees door opruimen verrommeling
- Plaatsing van toepasselijk meubilair bij entrees, zoals fietsnietjes, hoogwaardig informatiebord, bankjes etc., samenhangend en stijlvol, uitdragen relatie Nationaal Park Hollandse Duinen (10a)
- Verbeteren van de entrees vanuit de wijk door opruimen verrommeling, toepassing karakteristieke landgoedelementen zoals een mooie brug (10b)
- Meubilair zoals bruggen en hekken in landgoedstijl (10a+10b)
- Verbeteren van de entrees vanaf de weg door passende wegbeplanting en mooie panorama's (10c)



Zicht op buitenhuis De Voorde, waarvoor de gemeente op zoek is naar een nieuwe invulling.

5. AANBEVELINGEN/ VERVOLG

De landgoederenzone is een ruwe parel in Rijswijk. Om de ambities uit dit rapport te realiseren is langdurig en duurzaam commitment nodig.

- *Organisatie*

Richt een organisatie in die verantwoordelijk is voor de ambities uit deze visie, met mandaat, kennis en middelen, en doelgericht werkt naar een zichtbaar resultaat.

- *Opstellen uitvoeringsagenda gemeente*

Maak bij het bepalen van de gemeentelijke uitvoeringsagenda gebruik van voorliggend ambitiedocument. Een aantal interventies dient te worden uitgevoerd door een (samenwerking van) overkoepelende organen zoals gemeente en provincie, andere kunnen meeliften op initiatieven van derden. De Rijswijkse landgoederenzone kan als onderdeel van de Erfgoedlijn van de provincie en van het Nationaal Park Hollandse Duinen mogelijk op medefinanciering rekenen. Belangrijk bij het bepalen van de uitvoeringsagenda is de juiste prioritering. Versterken en herstel van de strandwalwegen Van Vredenburchweg en Julialaantje en aanpak van de entrees staan hoog op de lijst, net als aanpak van verrommeling en verbetering van het groenbeheer.

- *Betrek gebruikers, omwonenden, inwoners van Rijswijk*

Zorg voor samenwerking tussen de lokale overheid, het bedrijfsleven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties én bewoners.

- *Begeleiding initiatiefnemers/ toetsing plannen*

Er speelt veel in de landgoederenzone. Ondersteun plannen en initiatieven bij het bereiken van de gewenste kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen zouden aantoonbaar moeten bijdragen aan de realisatie van de ambities voor de landgoederenzone als geheel, zowel ruimtelijk als qua functie. Plannen moeten op diverse schaalniveaus worden toegelicht en reageren op de inhoud van dit rapport.

- *Natuur*

Voer gedegen ecologisch onderzoek uit om preciezer te bepalen wat de bijzondere natuurwaarden in de landgoederenzone zijn en waar kansen liggen, bijvoorbeeld in relatie tot de vermeende goede waterkwaliteit. Bij deelprojecten dient een verdiepingsslag plaats te vinden met een flora- en fauna onderzoek.

- *Cultuurhistorie*

Voer gedegen cultuurhistorisch onderzoek uit om preciezer te bepalen wat de belangrijke cultuurhistorische waarden van de landgoederenzone zijn en hoe deze versterkt kunnen worden. Bij deelprojecten dient een verdiepingsslag plaats te vinden met een cultuurhistorisch onderzoek.

- *Beheerstrategie*

Stel per landgoedbiotoop een groenbeheerstrategie op om de oorspronkelijke kwaliteit zo goed mogelijk boven te halen. Het overdragen van het beheer aan een andere, specialistischer partij, bijvoorbeeld Zuid-Hollands Landschap, Staatsbosbeheer of Natuurmonumenten, kan de kwaliteit van het groen ten goede komen. Dan wordt ook sponsoring van de buitenplaatsen voor bedrijven interessant.

COLOFON

Dit onderzoek is uitgevoerd door **H+N+S Landschapsarchitecten**

Projectteam
Pieter Schengenga (projectleider)
Marijne Beenhakker (medior landschapsarchitect)
Guido Hovens (stagiair)

Vormgeving en lay-out
H+N+S

Foto's en afbeeldingen
H+N+S Landschapsarchitecten, tenzij anders vermeld

Bronnen

- www.geschiedenisvanzuidholland.nl
- Rijswijkse Landgoederen - Dr L.H. Albers, Albers Adviezen i.s.m. gemeente Rijswijk / 1999
- Toekomstvisie Landgoederenzone - Gemeente Rijswijk / 2002
- Kwaliteitskader Landgoederenzone Rijswijk - Vista / 2007
- Tussen 'Rust en Vreugd' en 'In de Werelt is veel Gevaar', Actualisatie buitenplaatsen CHS; de buitenplaatsbiotoop in Zuid-Holland - Beek & Kooiman Cultuurhistorie / 2010
- Hollands Buiten - H+N+S Landschapsarchitecten / 2016
- Werksessie: Jelle Offringa, Lennert Langerak, Reinder de Boer (gemeente Rijswijk), Hanneke Nuijten (provincie ZH)/ februari 2020
- Input natuurkaart: Michel Barendse, Rolf Bloemheuvel, Peter Hegi, Reinder de Boer / februari 2020

Projectnummer
2564

Datum
maart 2020

H+N+S
Landschapsarchitecten

Bezoekadres
Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

Postadres
Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort

Bijlage 2: Uitvoeringsprogramma Landgoederenzone



Welkom in de **Rijswijkse Landgoederenzone**

uitvoeringsprogramma

juni 2021

abeveenstralandschapsarchitect



INHOUD

		pagina
1	INTRO	*3*
2	GROENE KWALITEIT	*9*
3	PADENSTRUCTUUR	*11*
4	VAN VREDENBURCHWEG	*18*
5	JULIALAANTJE	*30*
6	ENTREES	*45*
7	BELEEFBARE HISTORIE	*53*
8	PRACHTPLEKKEN	*57*



LIGGING

Rijswijkse Landgoederenzone

- 200 ha
- Op grens met Den Haag
- Oud Rijswijk in het oosten
- Station en winkelcentrum in het zuiden


OUD RIJSWIJK
ZUIDERPARK
HUIS TE LANDE LAAN
Den Burgh
BURG. ELSENLAAN
PR. BEATRIXLAAN
Rijswijkse Bos
MOERWIJK-ZUID
Te Werve
VAN VREDENBURCHWEG
Kruisvaarderspark
SCHAAPWEG
Overvoorde
GEN. SPOORLAAN
STATION
De Voorde
Steenvoorde
IN DE BOGAARD

OBSERVATIES

KWALITEITEN

- Verborgen tuin; rust en lommerrijk
- Groengebied van formaat (200ha)
- Monumentaal, waardevol groen
- Rijk aan erfgoed
- Natuurwaarden
- Uitgebreid padennetwerk

KNELPUNTEN

- Verstopte entrees
- Onduidelijke padenstructuur
- Continuïteit van Vredenburchweg
- Continuïteit, herkenbaarheid Julialaantje
- Barrières infrastructuur: opgeknipt in deel-gebieden: gebrek aan samenhang
- Veelheid aan verhardingstypen
- Bebording, verkeerstechnische inrichting
- Onderscheid / herkenbaarheid afzonderlijke landgoederen onduidelijk
- Gebrekkige informatievoorziening
- Weinig (aantrekkelijke, hoogwaardige) verblijfsplekken

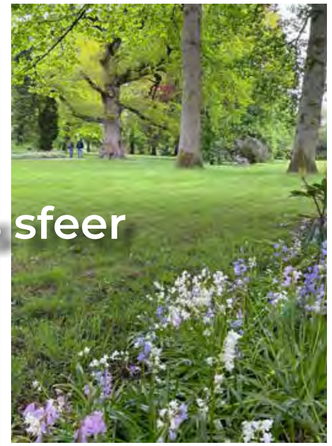
VISIE : **WELKOM IN DE LANDGOEDERENZONE !**

































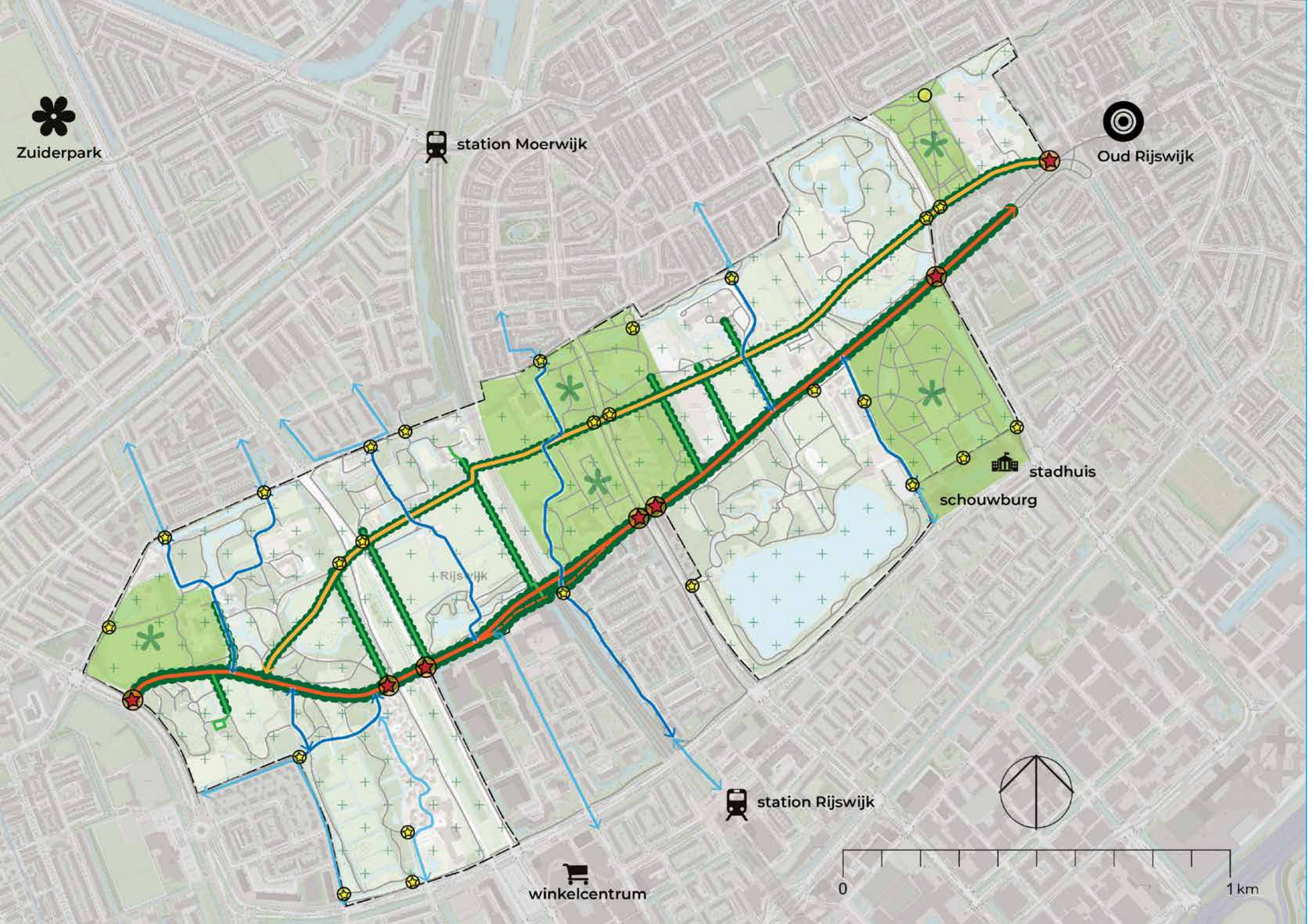






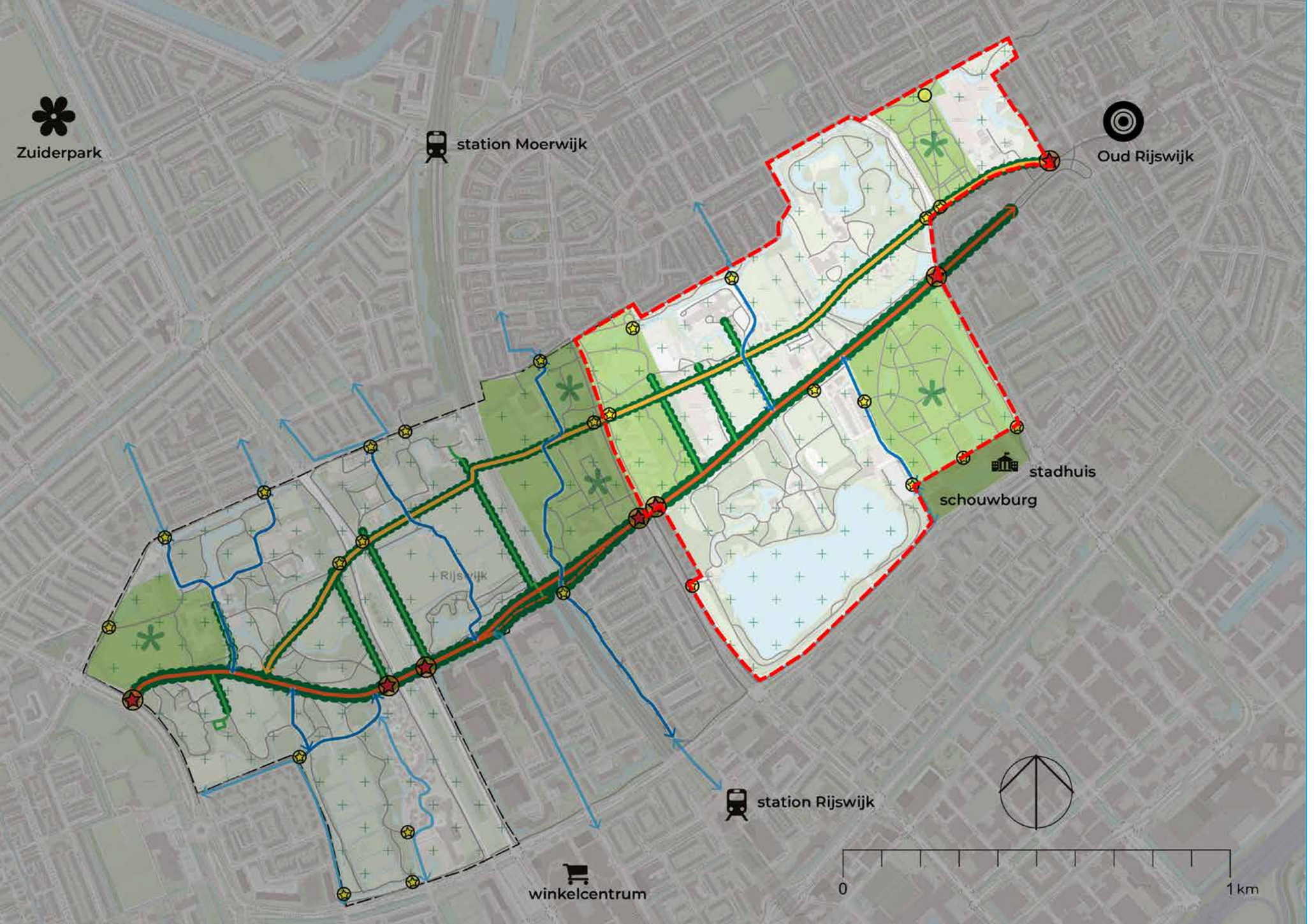


OVERZICHTSKAART PROJECTEN - TOTAAL



LEGENDA

- van Vredenburchweg
- Julialaantje
- Padenstructuur: doorsteken
- Beleefbare historie: buitenplaats lanen
- Entrees: hoofdentree
- Entrees: wijkentree
- Prachtplekken
- Groene kwaliteit



OVERZICHTSKAART PROJECTEN - 1E FASE

LEGENDA

- van Vredenburchweg
- Julialaantje
- Padenstructuur: doorsteken
- Beleefbare historie: buitenplaats lanen
- Entrees: hoofdentree
- Entrees: wijkentree
- Prachtplekken
- Groene kwaliteit

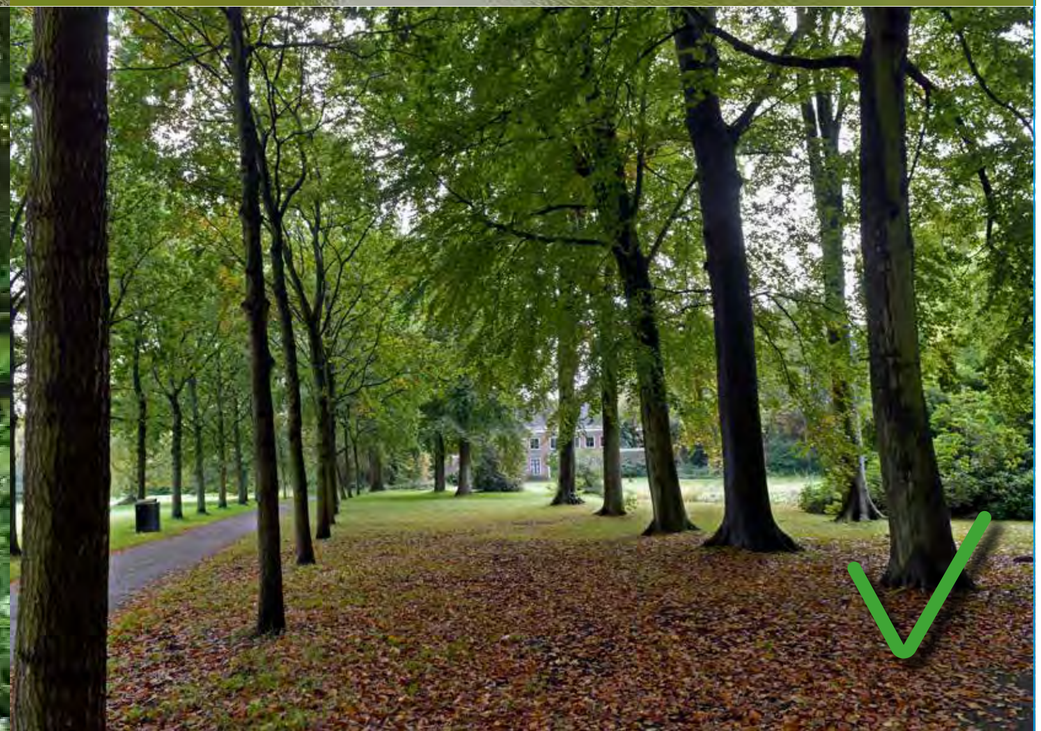


GROENE KWALITEIT









GROENE KWALITEIT

Omvorming van verrommeld groen tot kwaliteit die aansluit op de landschappelijke en ecologische ambitie.

- Aandacht voor belevingswaarde en sociale veiligheid
- Specifieke groenimpuls voor verromelde gebieden



PADENSTRUCTUUR







ONTWERPPRINCIPES
Padenstructuur

- Terugbrengen van het grote aantal verschillende verhardingstypen
- Duidelijker onderscheid tussen hoofdpaden en overige; herkenbaarheid in profiel en materiaal
- Minimaliseren verkeerstechnische ingrepen: drempels, hekwerken etc
- Minimaliseren verkeersborden; alleen toepassen bij entrees
- Geen afscheidingen en belijningen



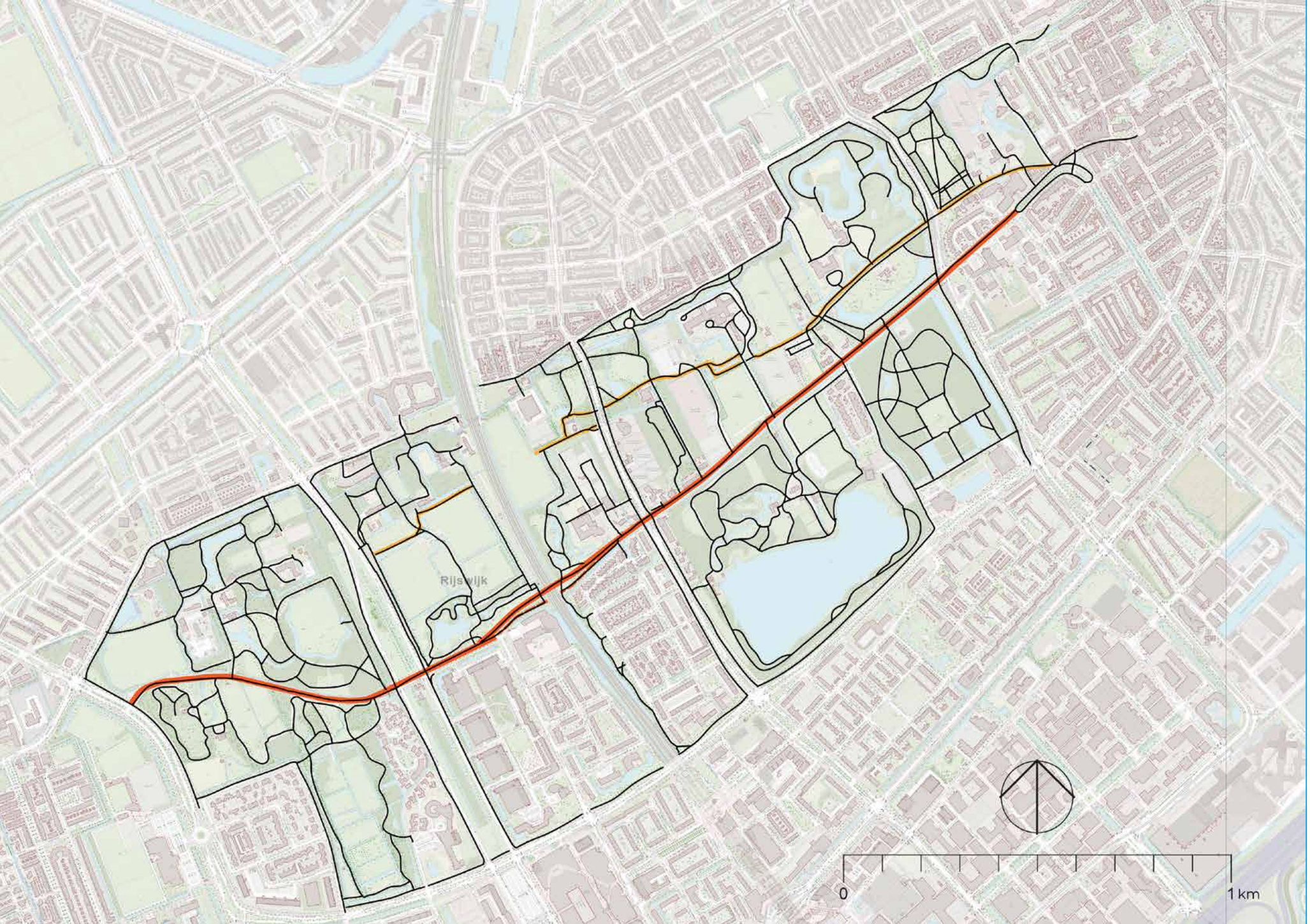


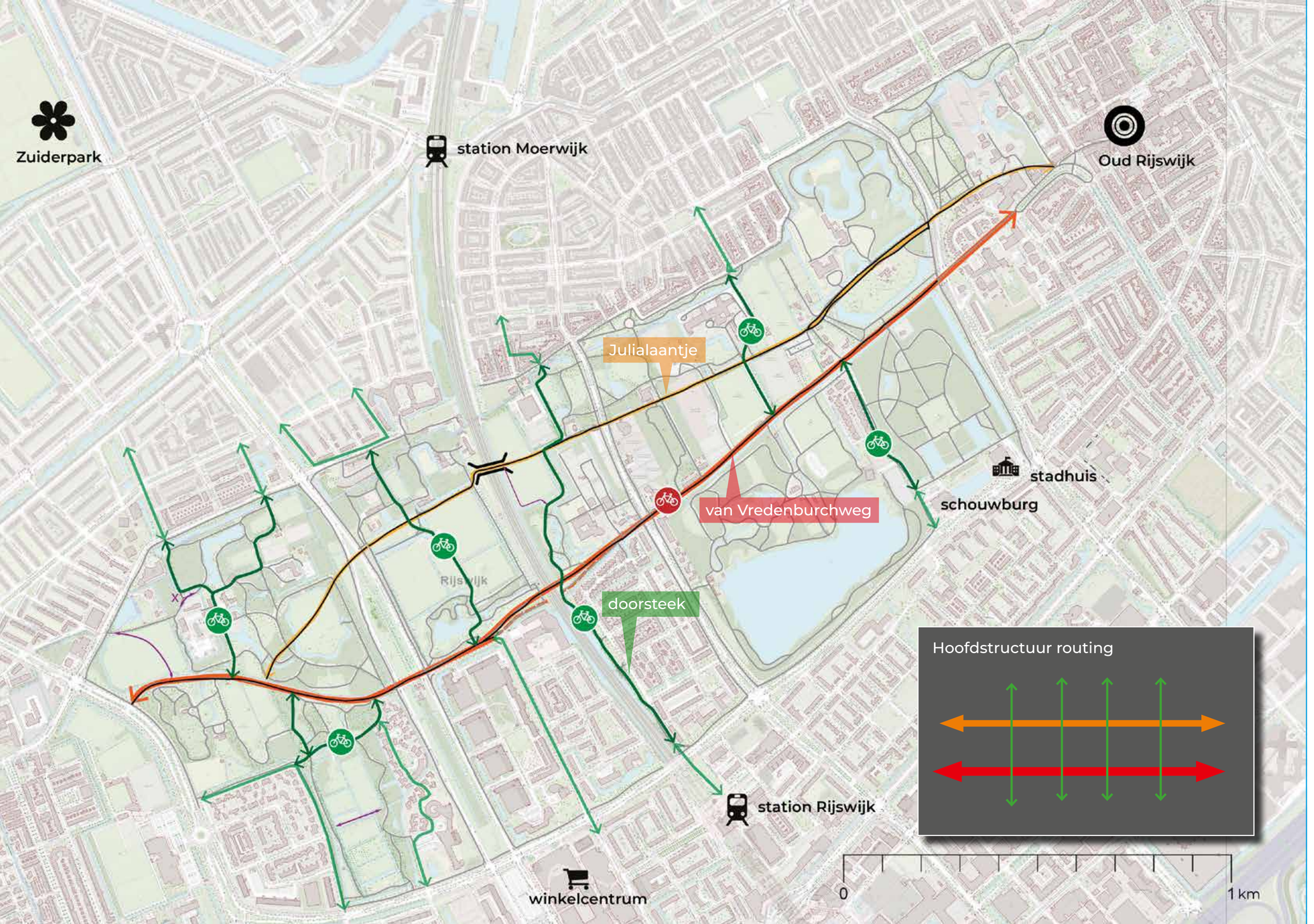






HUIDIGE PADENSTRUCTUUR





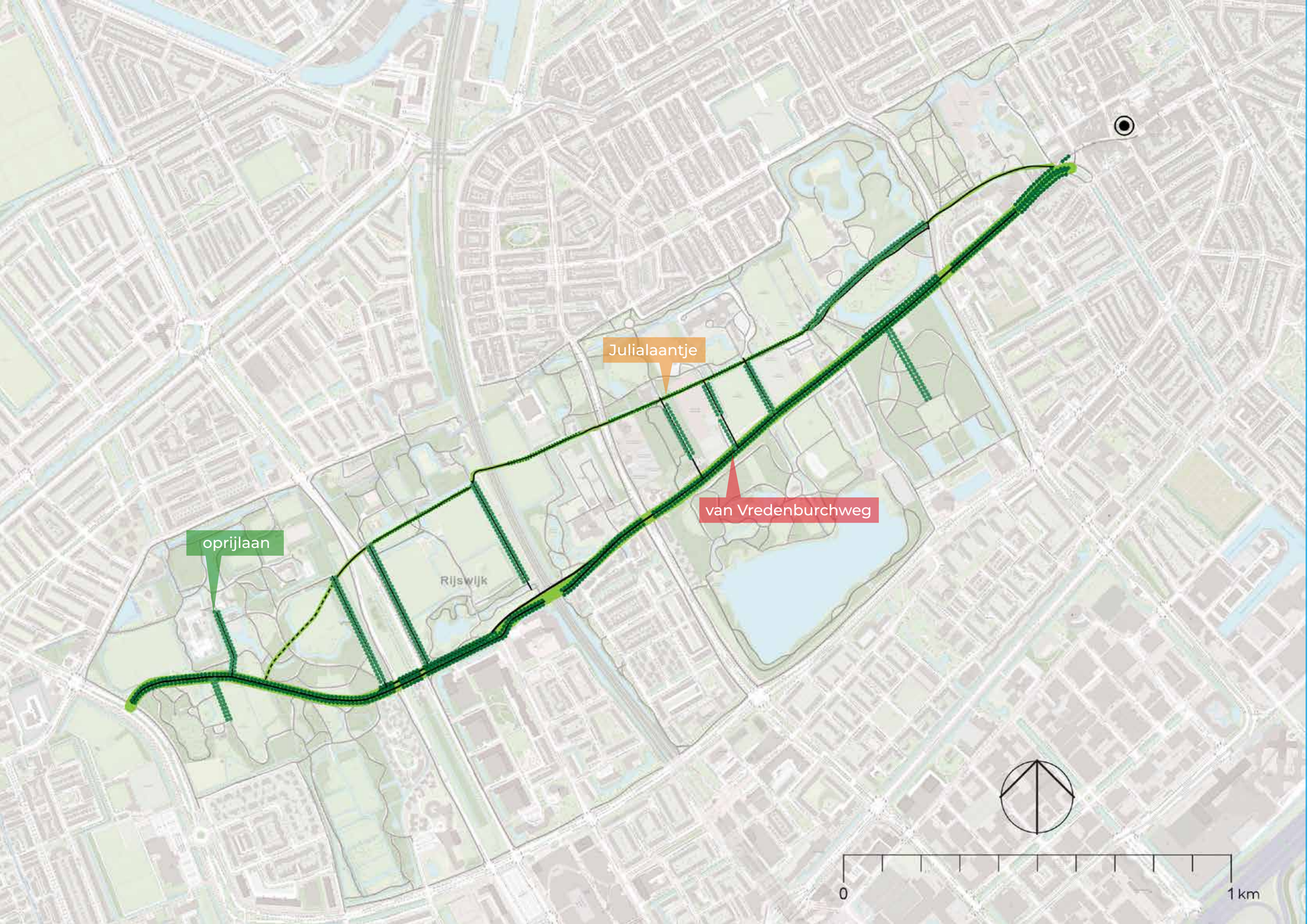
VISIE PADENSTRUCTUUR
FUNCTIONEEL

1. van Vredenburchweg
- Hoofdroute voor fietsers (ca 3,5m)
- Auto deels te gast
- Voetgangers eigen pad aan zuidzuide (ca 1,5m)

2 Julialaantje
- Hoofdroute voor voetgangers (ca 2,5m)
- Fietsers te gast
- Nieuwe spoor-oversteek

3. Doorsteken
- Doorgaande noord-zuid routes voor fietsers door landgoederenzone
- Combi fiets-/ wandelroute (ca 2,5m)

4. Overige paden
- Wandelpaden; op enkele plekken nieuwe paden
- Toegankelijkheid in natuurkerngebieden berperken



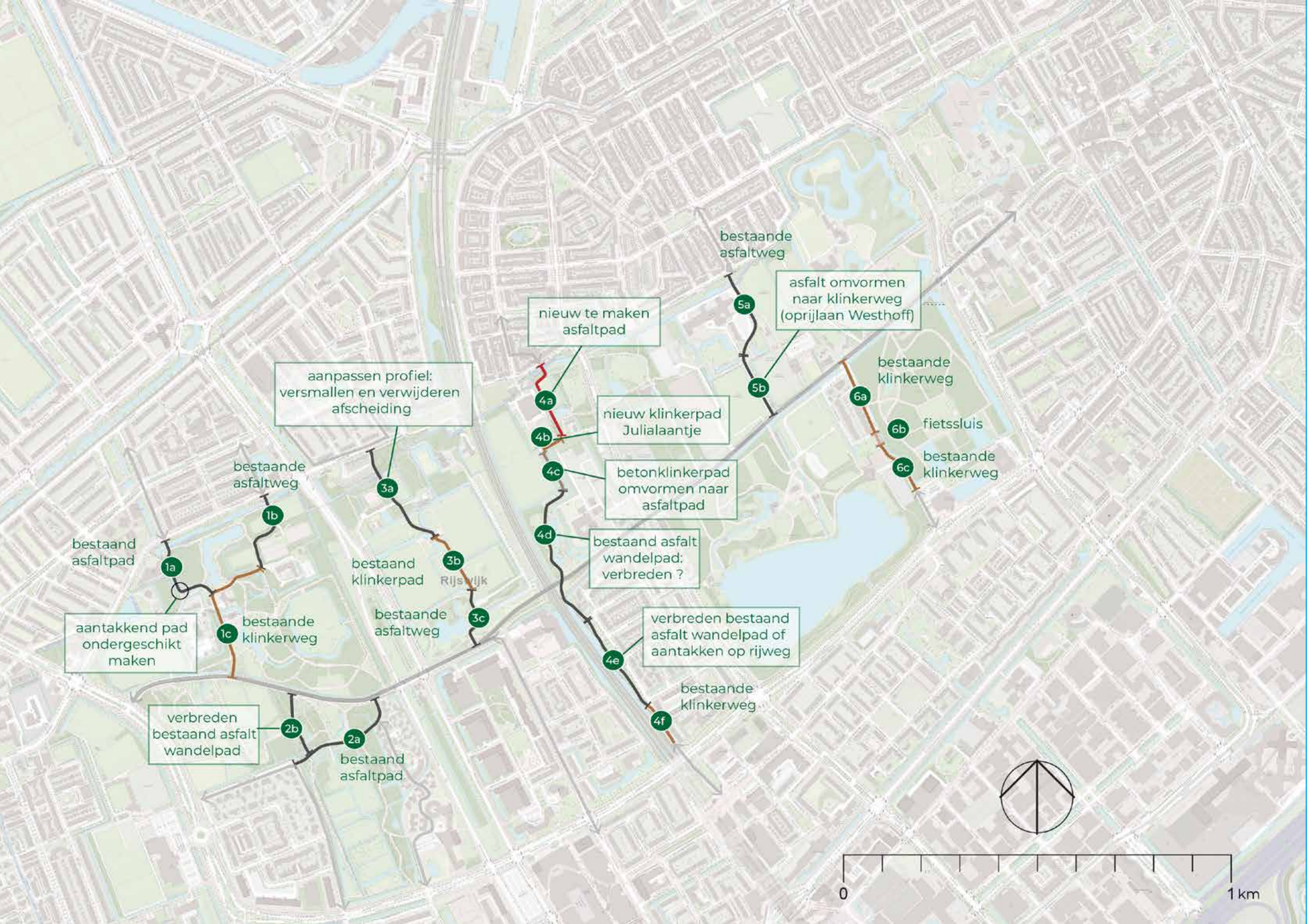
VISIE PADENSTRUCTUUR
RUIMTELIJK

1. van Vredenburchweg
- laanbeplanting (linde)
- groene bermen en tussenberm
- klinkers

2 Julialaantje
- knotwilgen
- groene bermen en sloten
- klinkers

3. Oprijlaan buitenplaatsen
- laanbeplanting (divers)
- klinkers

4. Overige paden
- asfalt / halfverharding



DOORSTEKEN

- fietsdoorsteken door de landgoederenzone waarbij een selectie van bestaande paden wordt opgewaardeerd.
- zonodig en mogelijk verbreding van het huidige (wandel)pad tot een ca. 3 meter breed wandelpad met medegebruik door fietsers.
- materiaal: wisselend in aansluiting op ruimtelijke visie (oprijlanen in klinkers, overige in principe in asfalt).

DOORSTEKEN

- markering van de route van de fietsdoorsteken door wegdeknagels
- omdat de doorsteken de bestaande padenstructuur benut vallen ze soms samen met andere structuren zoals de oprijlanen en het Juliaantje; eenheid in materiaal is daarom geen optie.
- daarbij is de route in ruimtelijke zin van ondergeschikt belang (anders dan bv de van Vrednbuchweg) en past een subtiele, maar duidelijke markering
- bij de entrees een markering op het wegdek ‘wandelgebied - fiets te gast’.











VAN VREDENBURCHWEG


Rijswijk
Tol bij de R. K. Kerk


Rijswijk — v. Vredenburchweg met Ingang
Gedenknaald.


Van Vredenburchweg. RIJSWIJK.


Rijswijk-van Vredenburchweg.

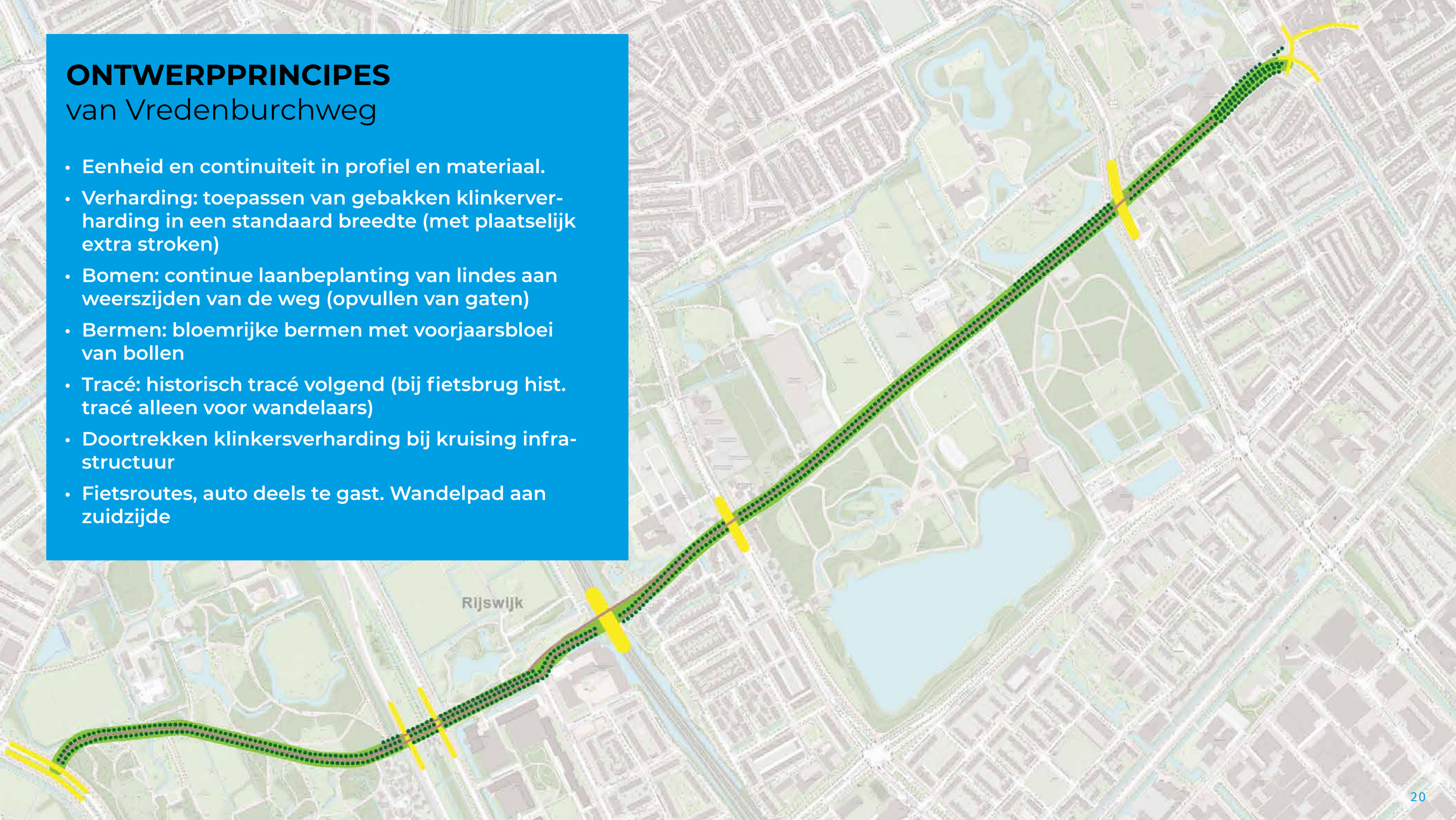

Rijswijk
van Vredenburchweg


Van Vredenburchweg. RIJSWIJK.

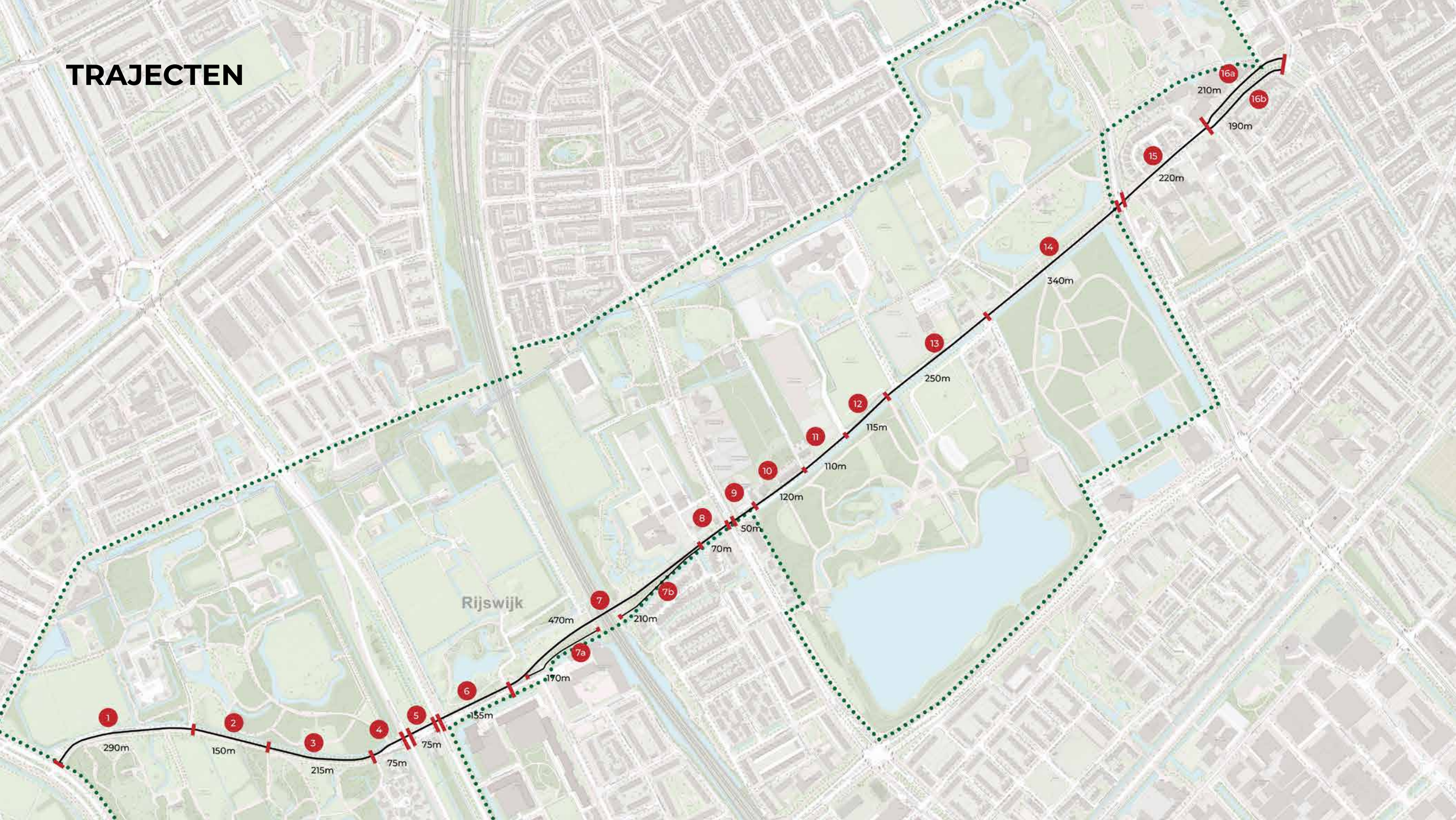

Rijswijk
v. Vredenburchweg
met ingang
„Hulze Werve"

ONTWERPPRINCIPES
van Vredenburchweg

- Eenheid en continuiteit in profiel en materiaal.
- Verharding: toepassen van gebakken klinkerverharding in een standaard breedte (met plaatselijk extra stroken)
- Bomen: continue laanbeplanting van lindes aan weerszijden van de weg (opvullen van gaten)
- Bermen: bloemrijke bermen met voorjaarsbloei van bollen
- Tracé: historisch tracé volgend (bij fietsbrug hist. tracé alleen voor wandelaars)
- Doortrekken klinkersverharding bij kruising infrastructuur
- Fietsroutes, auto deels te gast. Wandelpad aan zuidzijde



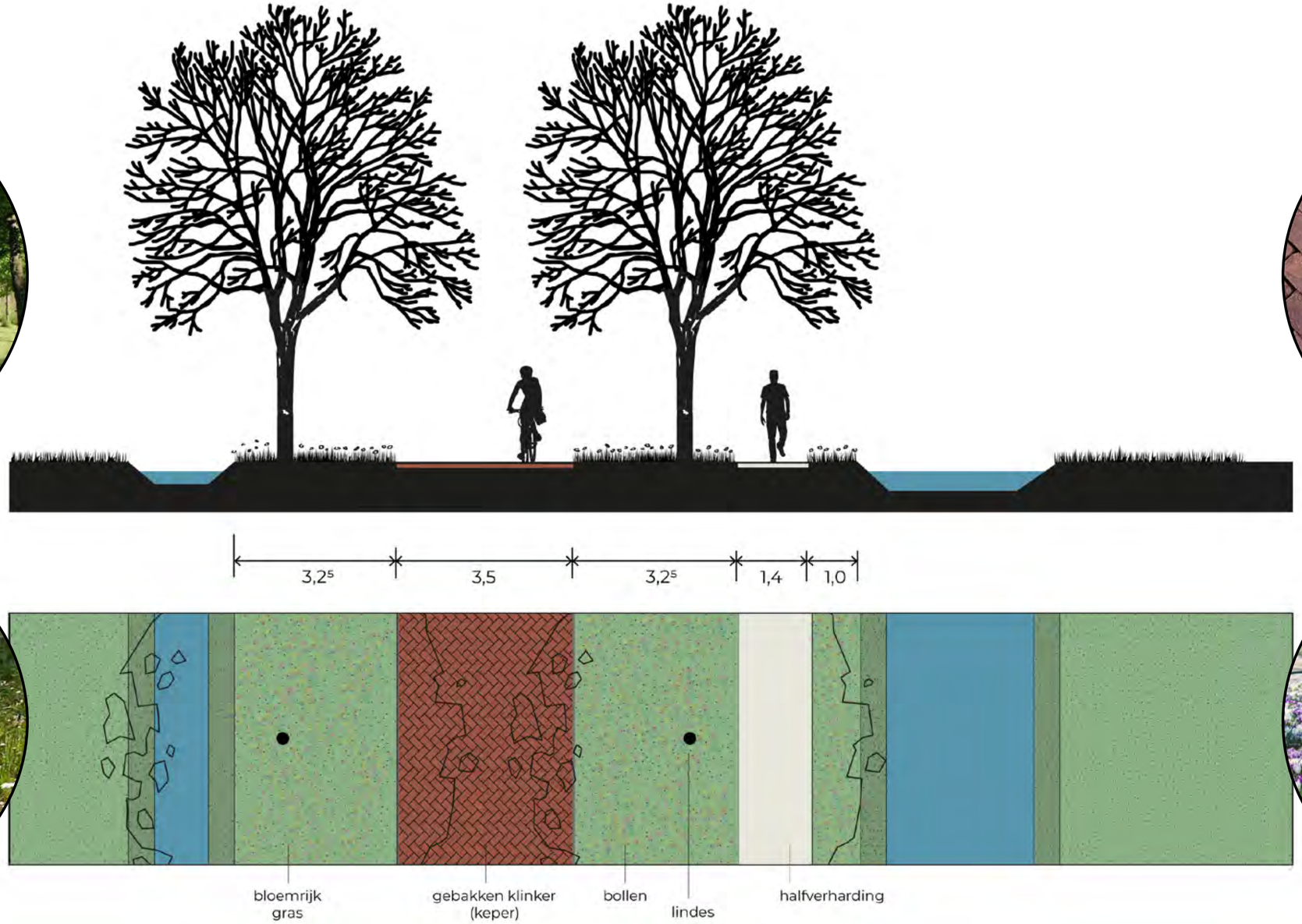
TRAJECTEN


1
290m
2
150m
3
215m
4
75m
5
75m
6
155m
7a
170m
7
470m
7b
210m
8
70m
9
50m
10
120m
11
110m
12
115m
13
250m
14
340m
15
220m
16a
210m
16b
190m
Rijswijk

Principe profiel van Vredenburchweg als fietspad



Continue laanbeplanting van lindes: aanvullen van gaten.





Verharding van gebakken klinkers, 3,5 meter breed



Bloemrijke bermen in het gehele profiel

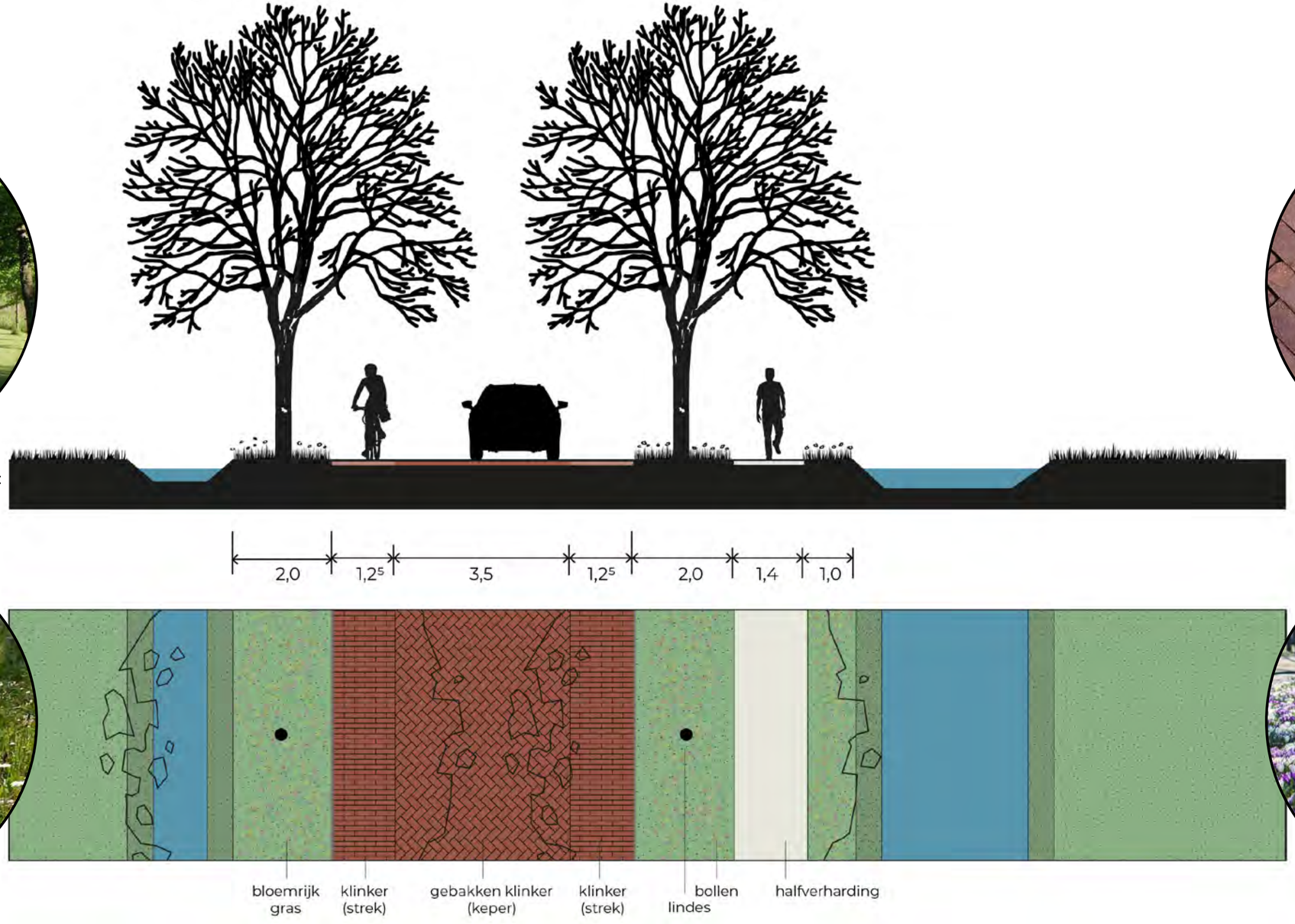


Voorjaarsbloei van bollen in de grasbermen

Principe profiel van Vredenburchweg bij medegebruik door auto’s



Continue laanbeplanting van lindes: aanvullen van gaten.





Verharding van gebakken klinkers, 3,5 meter breed met aan weerszijden extra stroken in afwijkend verband



Bloemrijke bermen in het gehele profiel

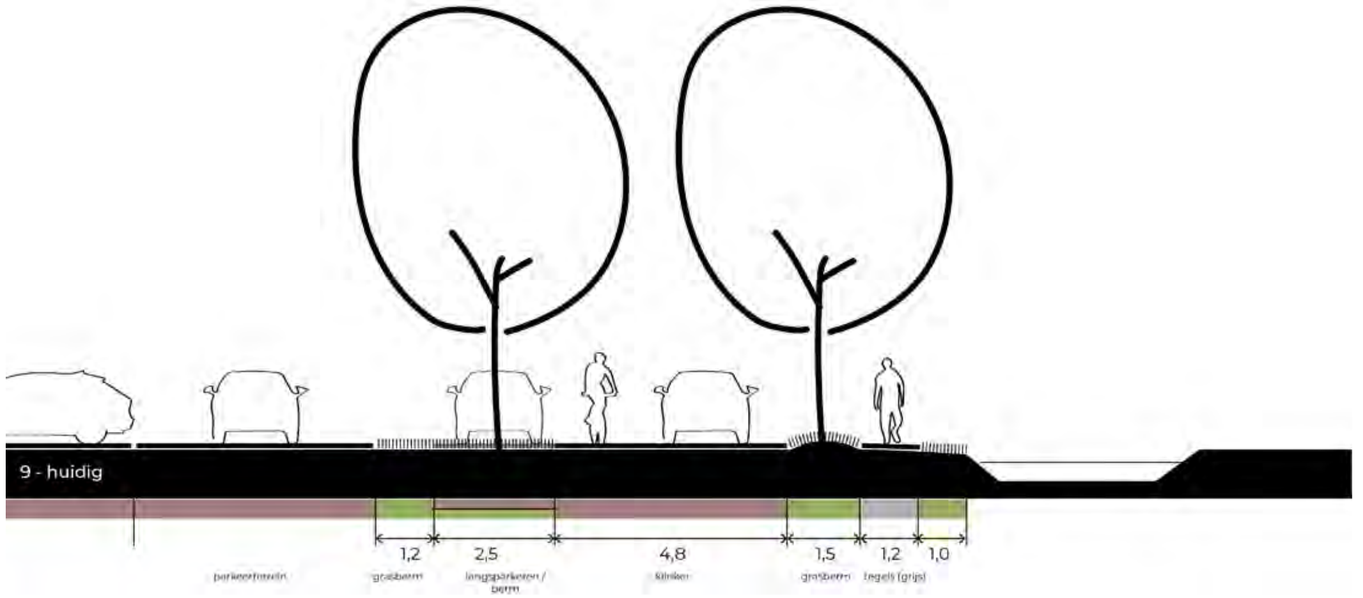


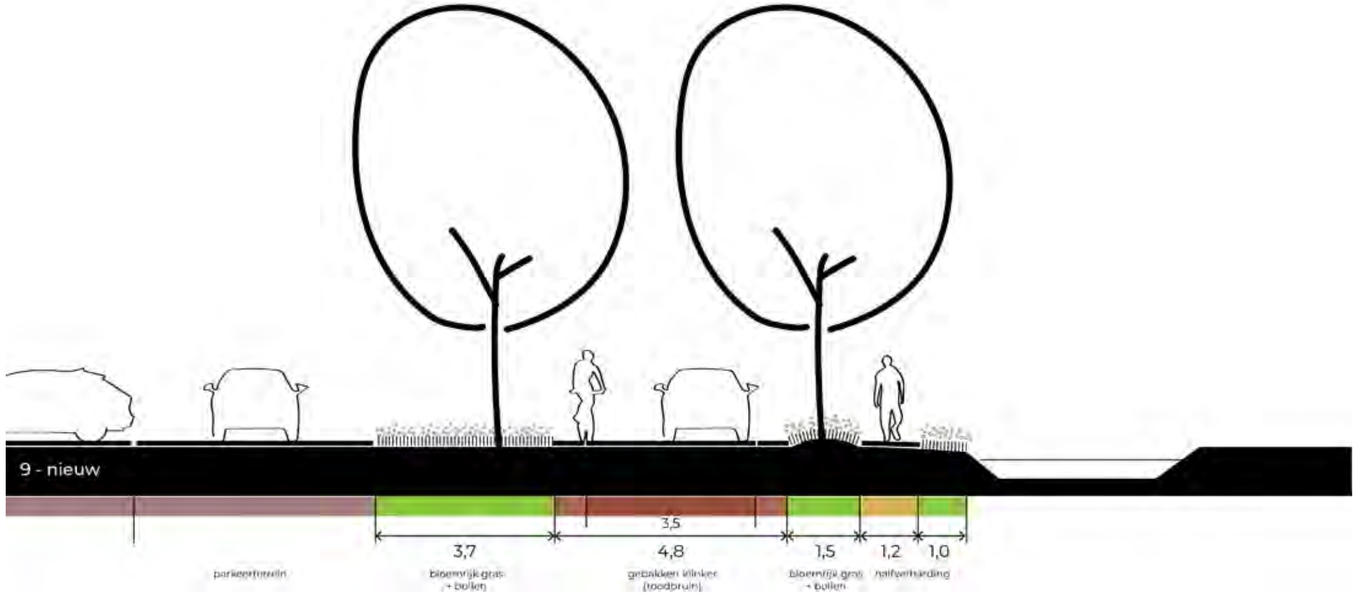
Voorjaarsbloei van bollen in de grasbermen

TRAJECT 9


10
9
8
120m
50m
70m
+ 1 boom
HUIS TE LANDELAAN


30

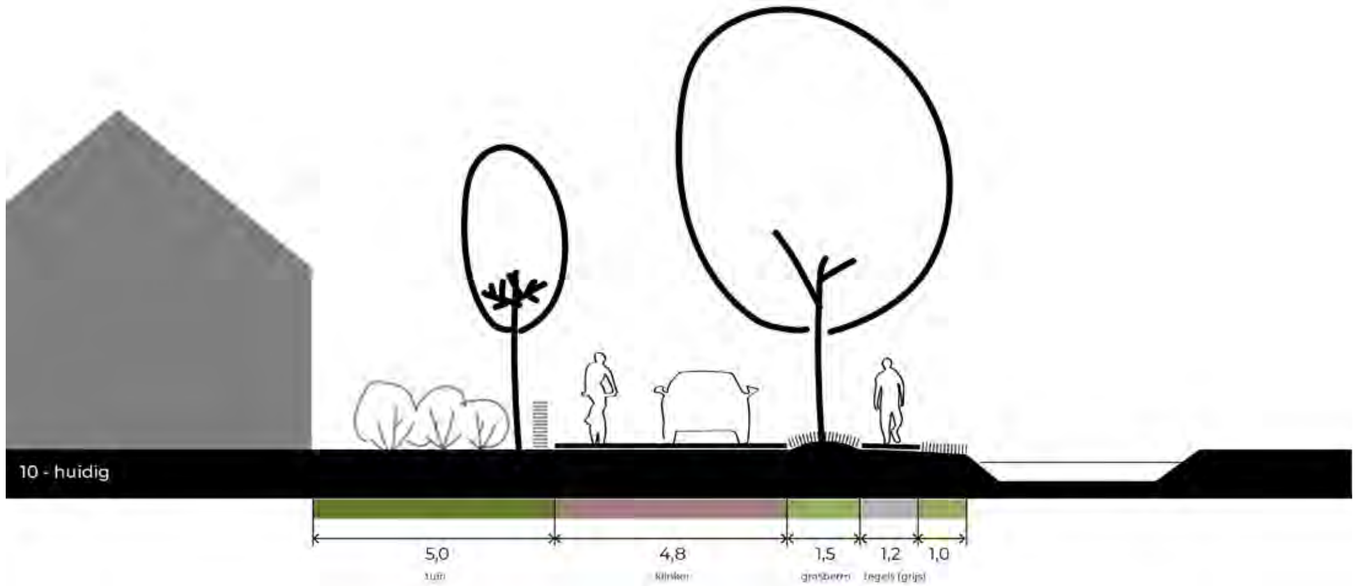

9 - huidig
1,2
2,5
4,8
1,5
1,2
1,0

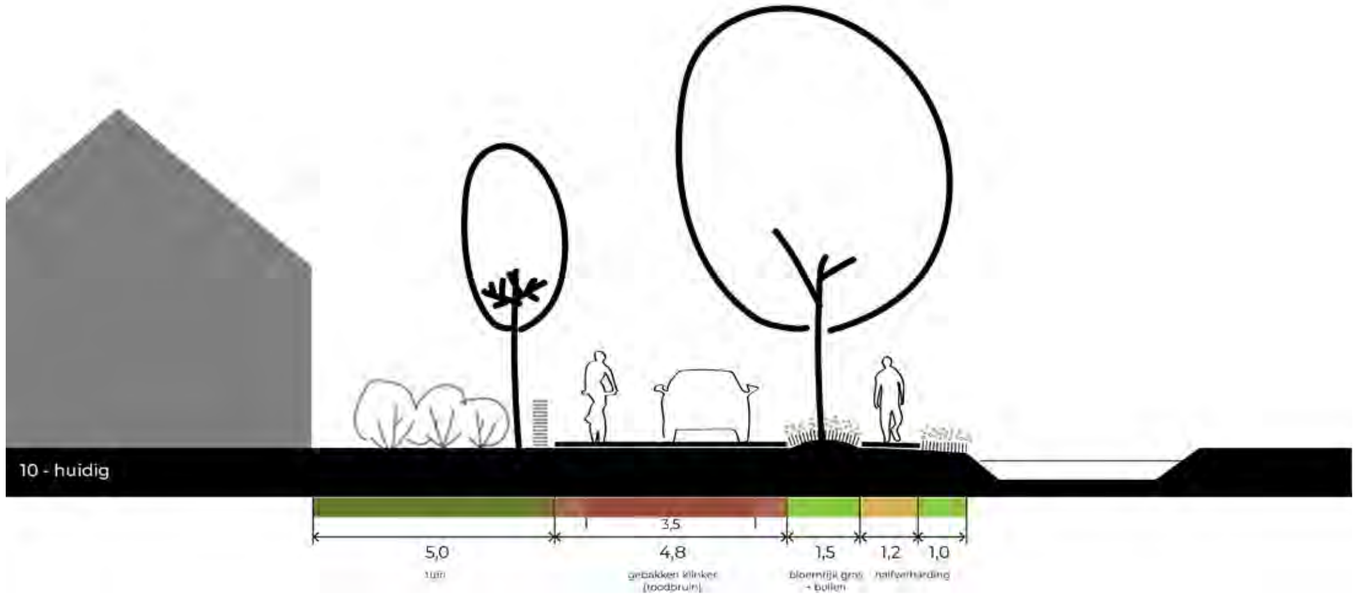

9 - nieuw
3,5
3,7
4,8
1,5
1,2
1,0

TRAJECT 10

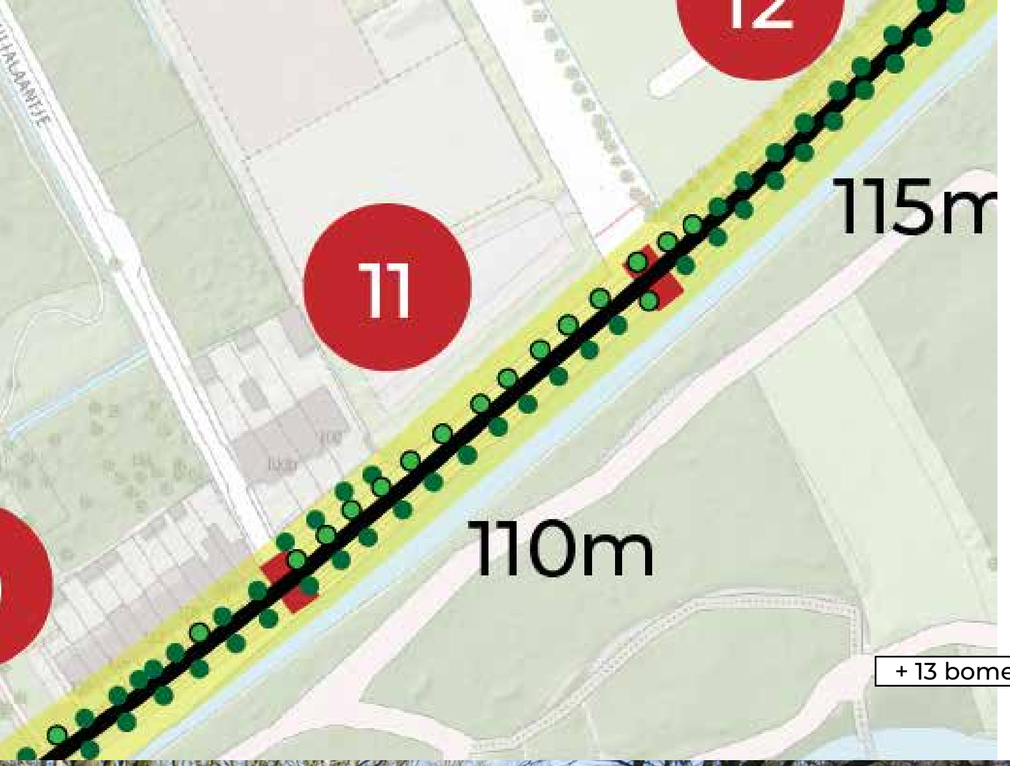

Tennisvereniging
LTC Vredenburch
10
9
110m
120m
+ 6 bomen
50m



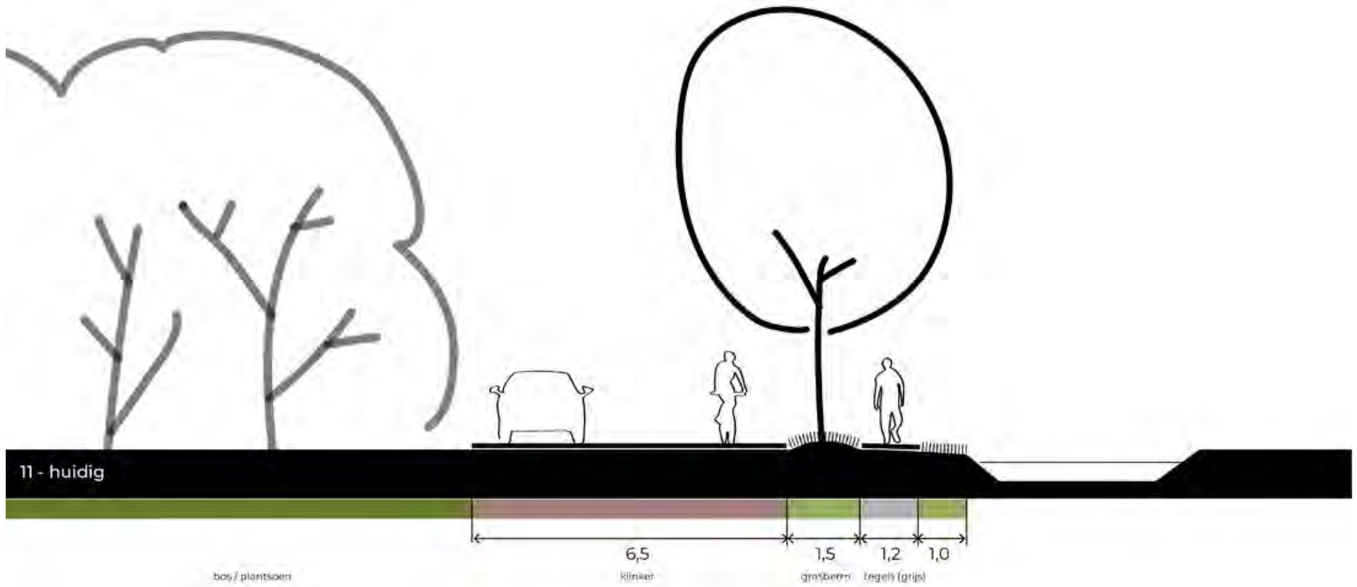

10 - huidig
5,0
4,8
1,5
1,2
1,0

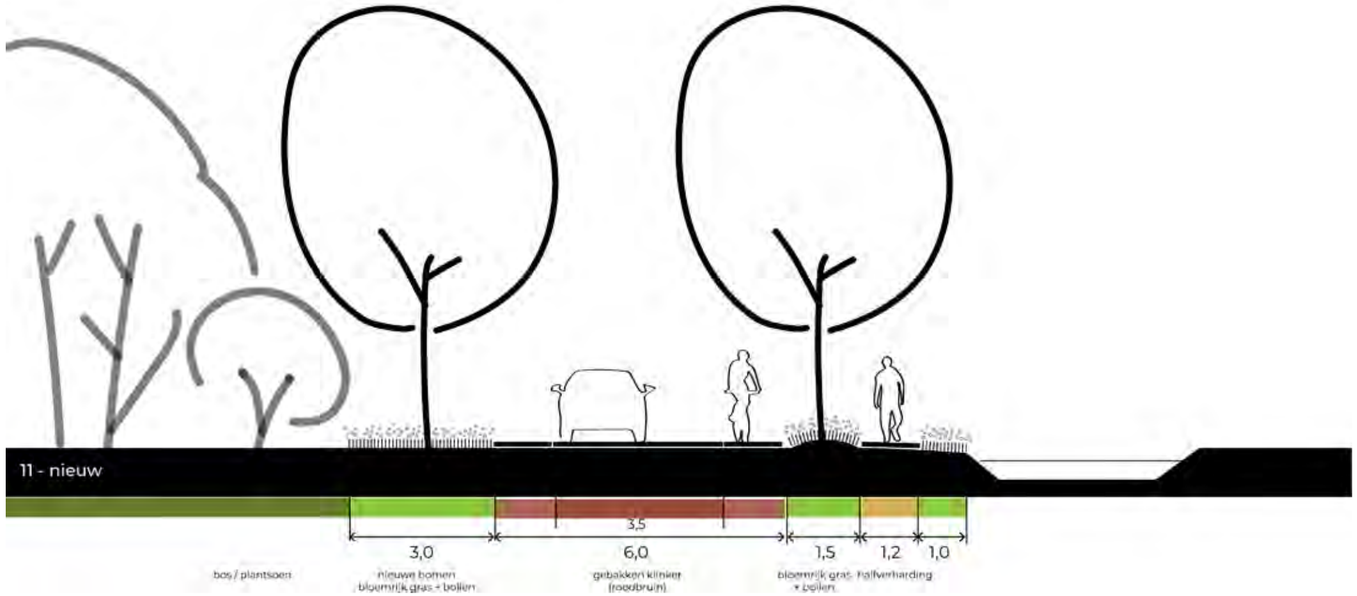

10 - huidig
3,5
5,0
4,8
1,5
1,2
1,0

TRAJECT 11


12
11
115m
110m
+ 13 bomen


ENGELVAART

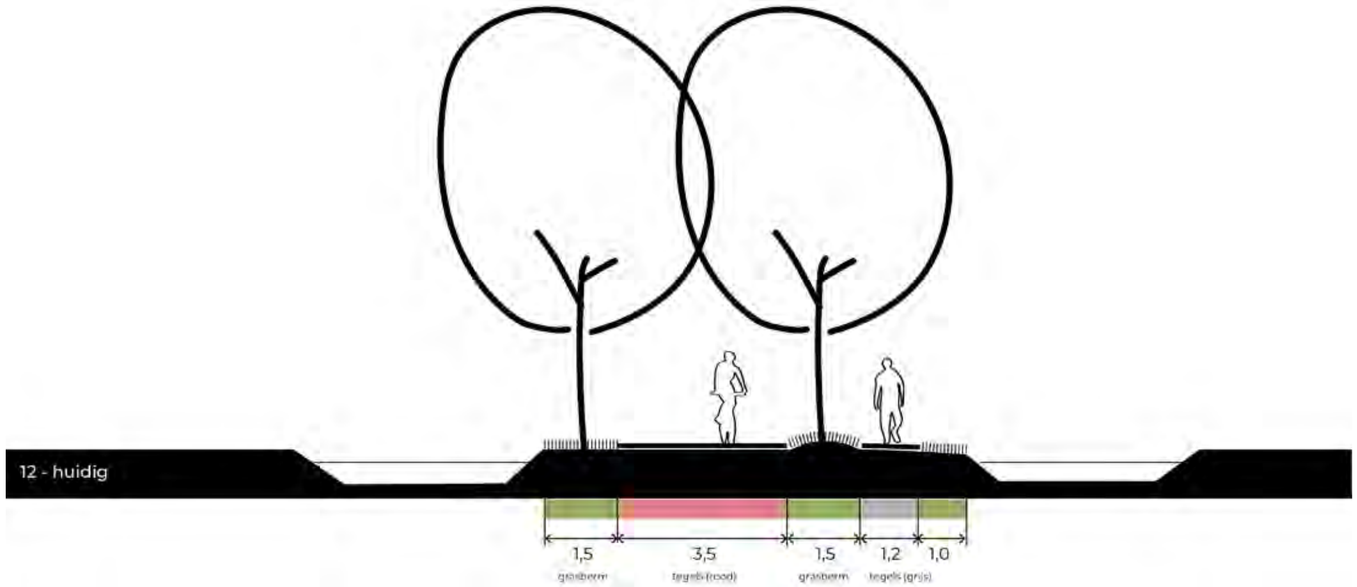

11 - huidig
6,5
1,5
1,2
1,0
bos / plantsoen
klinker
grasberm
tegels (grijs)

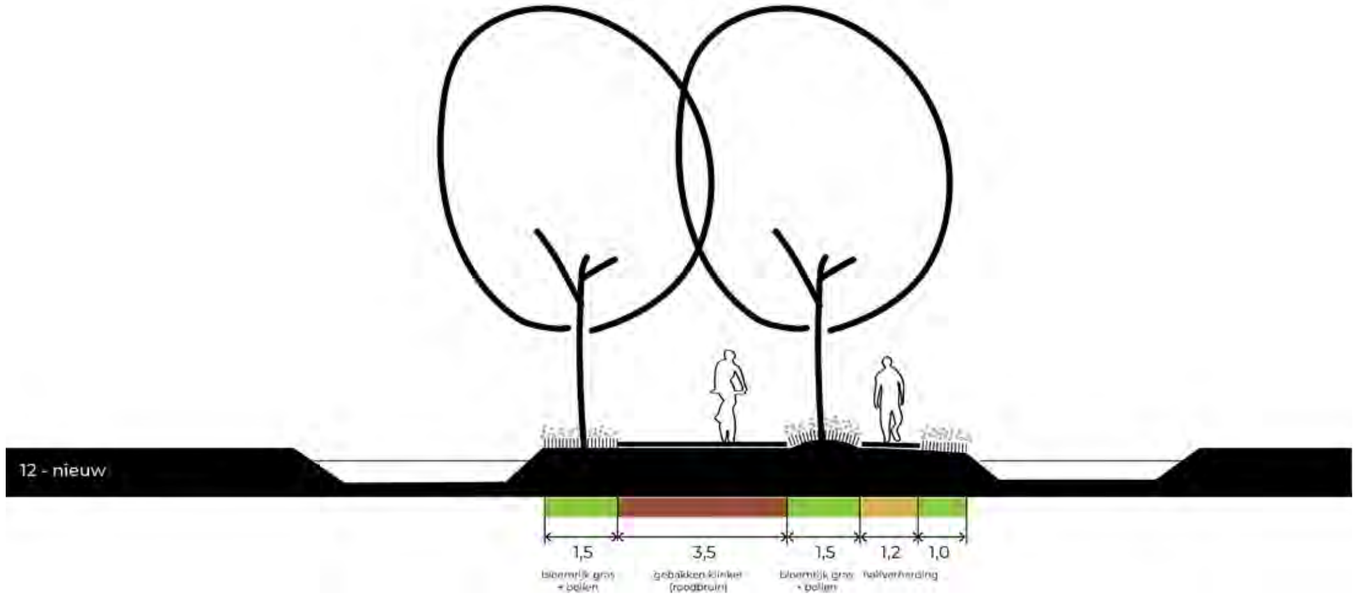

11 - nieuw
3,5
3,0
6,0
1,5
1,2
1,0
bos / plantsoen
nieuwe bomen
bloemrijk gras + bollen
gebakken klinker
(roodbruin)
bloemrijk gras, halfverharding
+ bollen

TRAJECT 12





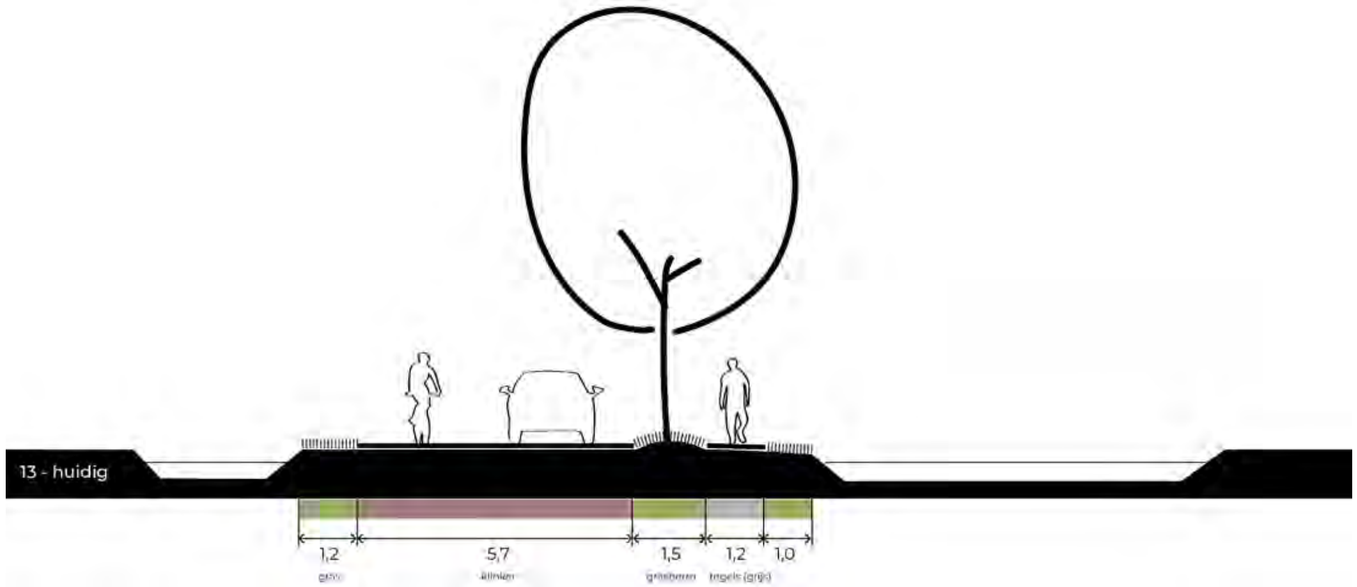


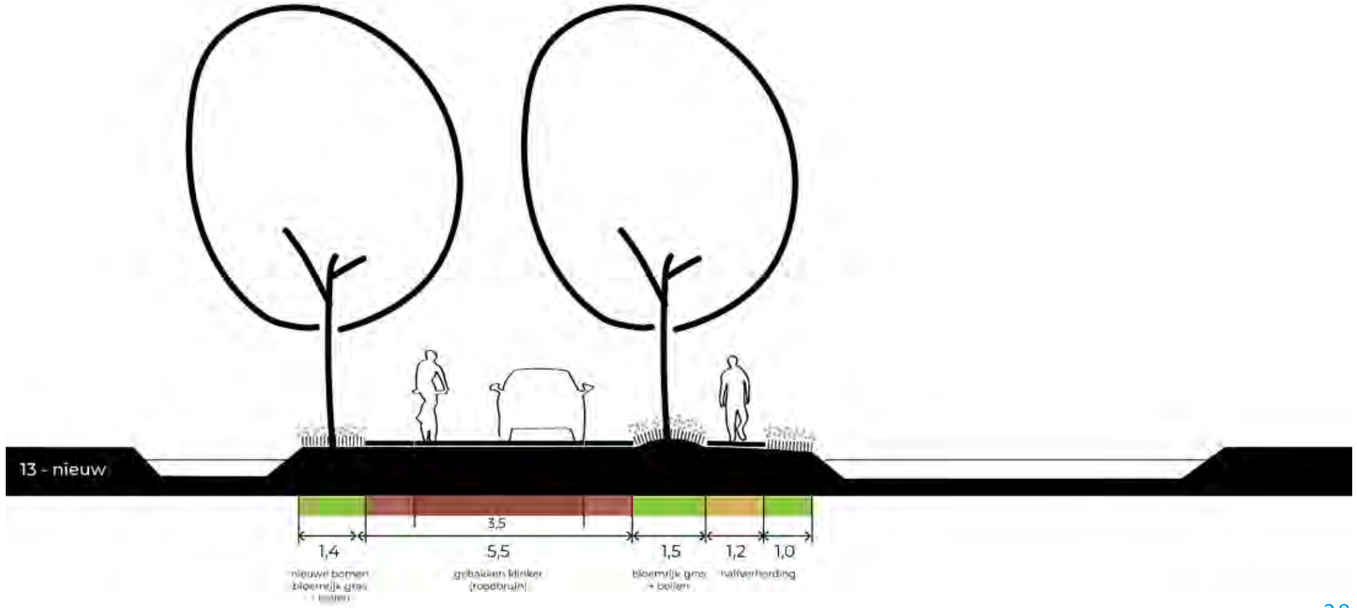


TRAJECT 13

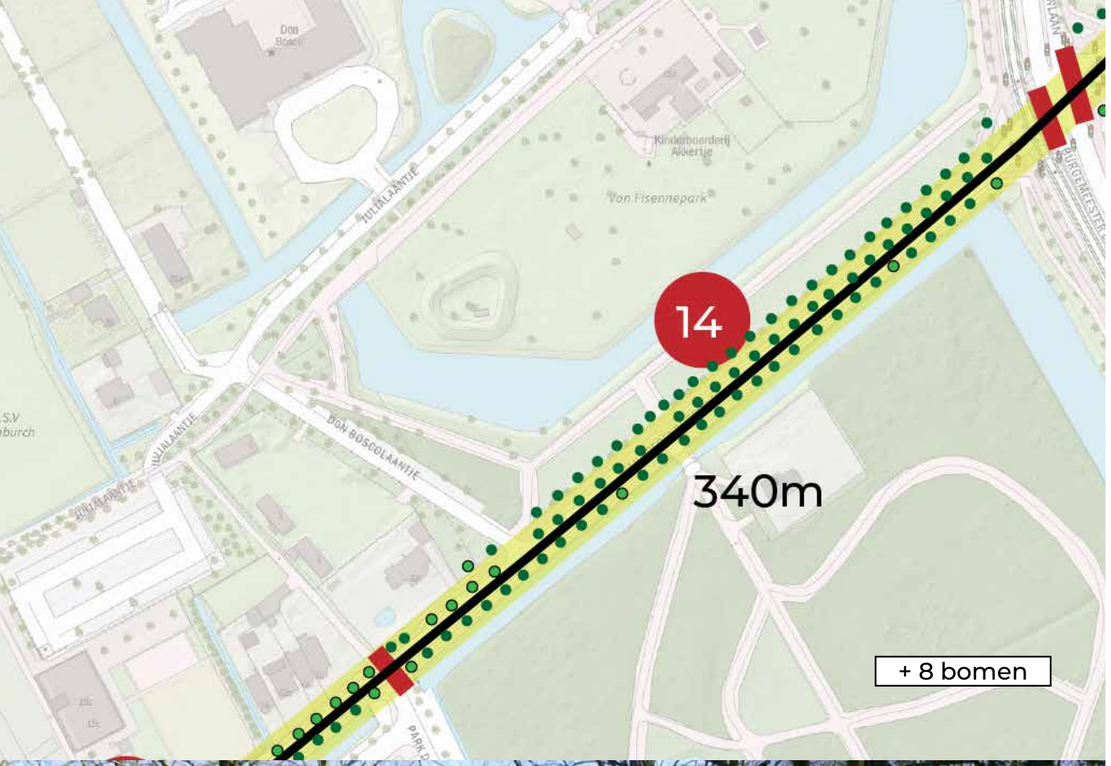

Sportpark
Vredenburch
K.R.S.V
Vredenburch
13
250m
+ 25 bomen
PARK DE WERVELAAN
PARK DE WERVELAAN
PARK DE WERVELAAN




13 - huidig
1,2
5,7
1,5
1,2
1,0

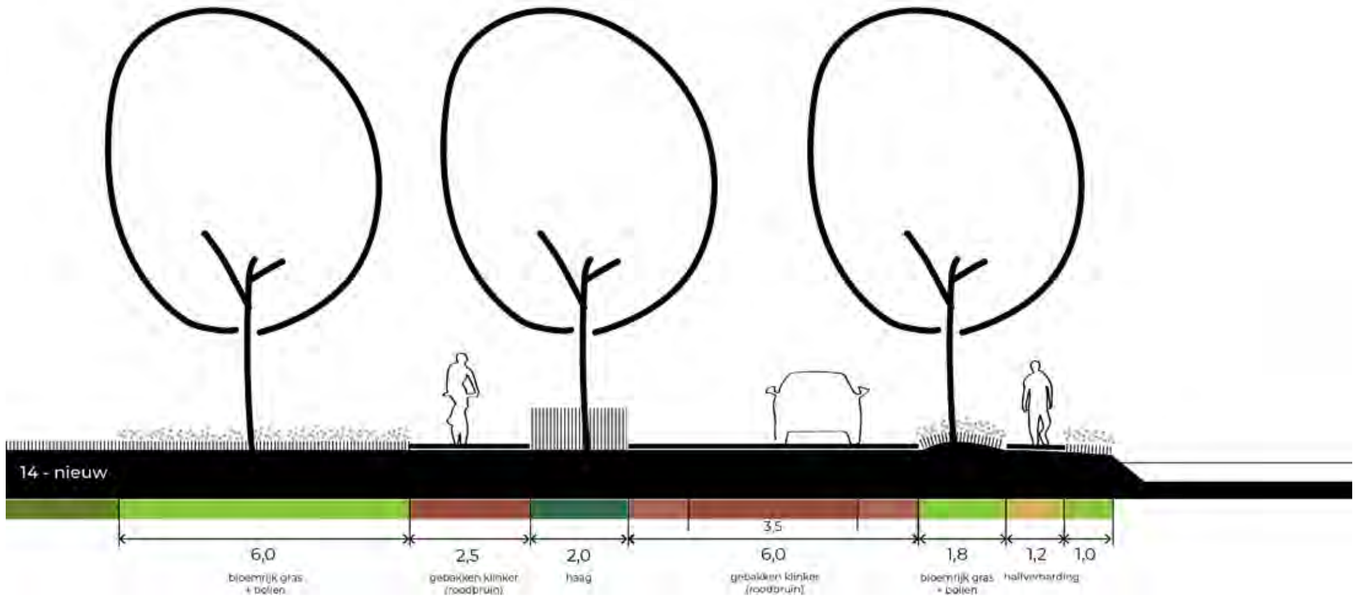

13 - nieuw
3,5
1,4
5,5
1,5
1,2
1,0

TRAJECT 14


14
340m
+ 8 bomen
Von Eisennepark
DON BOSCOLAANTJE




14 - huidig
2,5
2,0
6,0
1,8
1,2
1,0
park
tegels (rood)
haag
klinker
grasberm
tegels (grijs)


14 - nieuw
6,0
2,5
2,0
3,5
6,0
1,8
1,2
1,0
bloemrijk gras + bollen
gebakken klinker (roodbruin)
haag
gebakken klinker (roodbruin)
bloemrijk gras + bollen
halfverharding



JULIALAANTJE


Julialaantjes. RIJSWIJK.

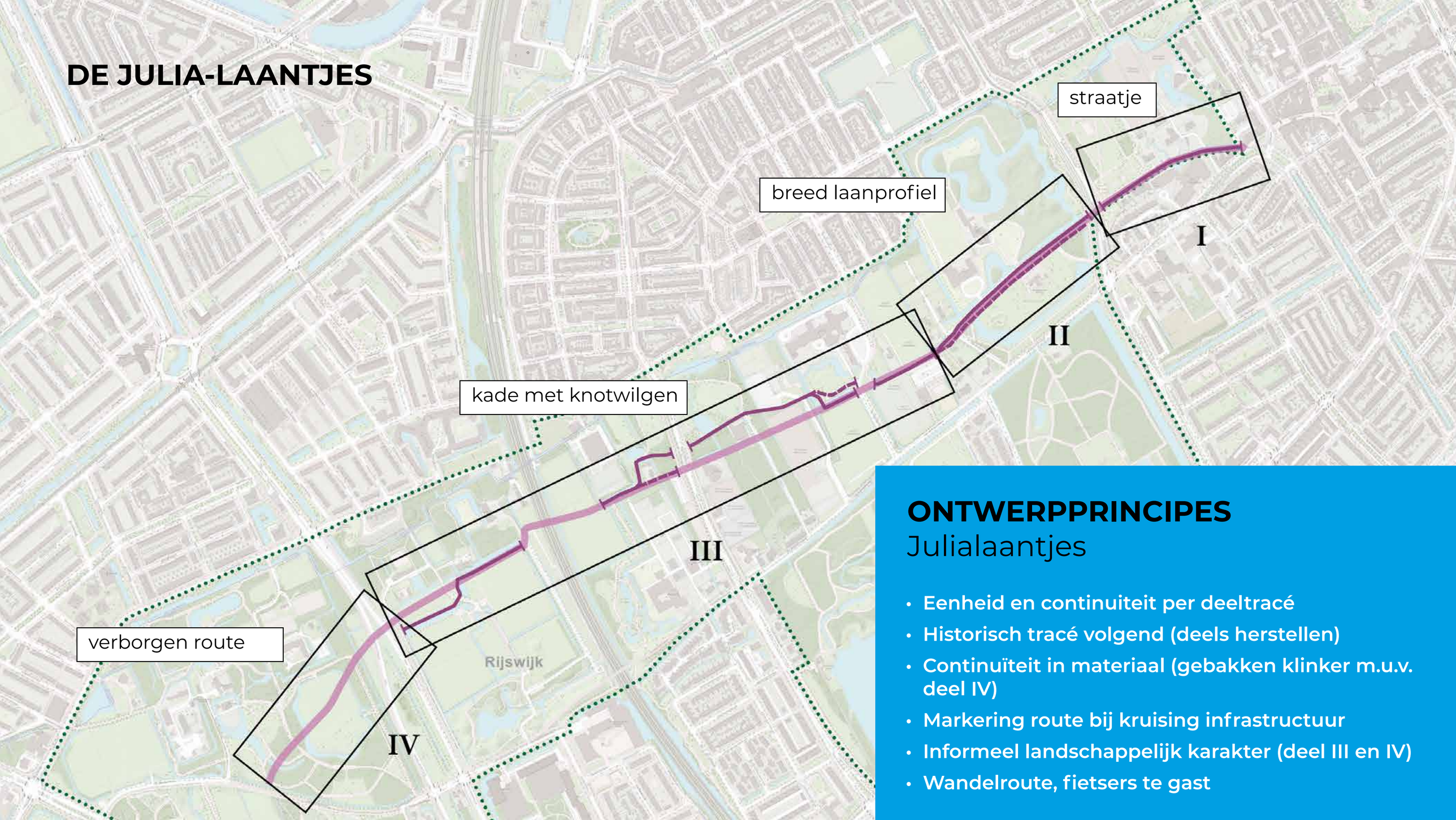

Julialaantjes. RIJSWIJK.


Rijswijk. Z.H. Julia laantjes.




Rijswijk - Julialaantje (m. R.K. Kerk).

DE JULIA-LAANTJES



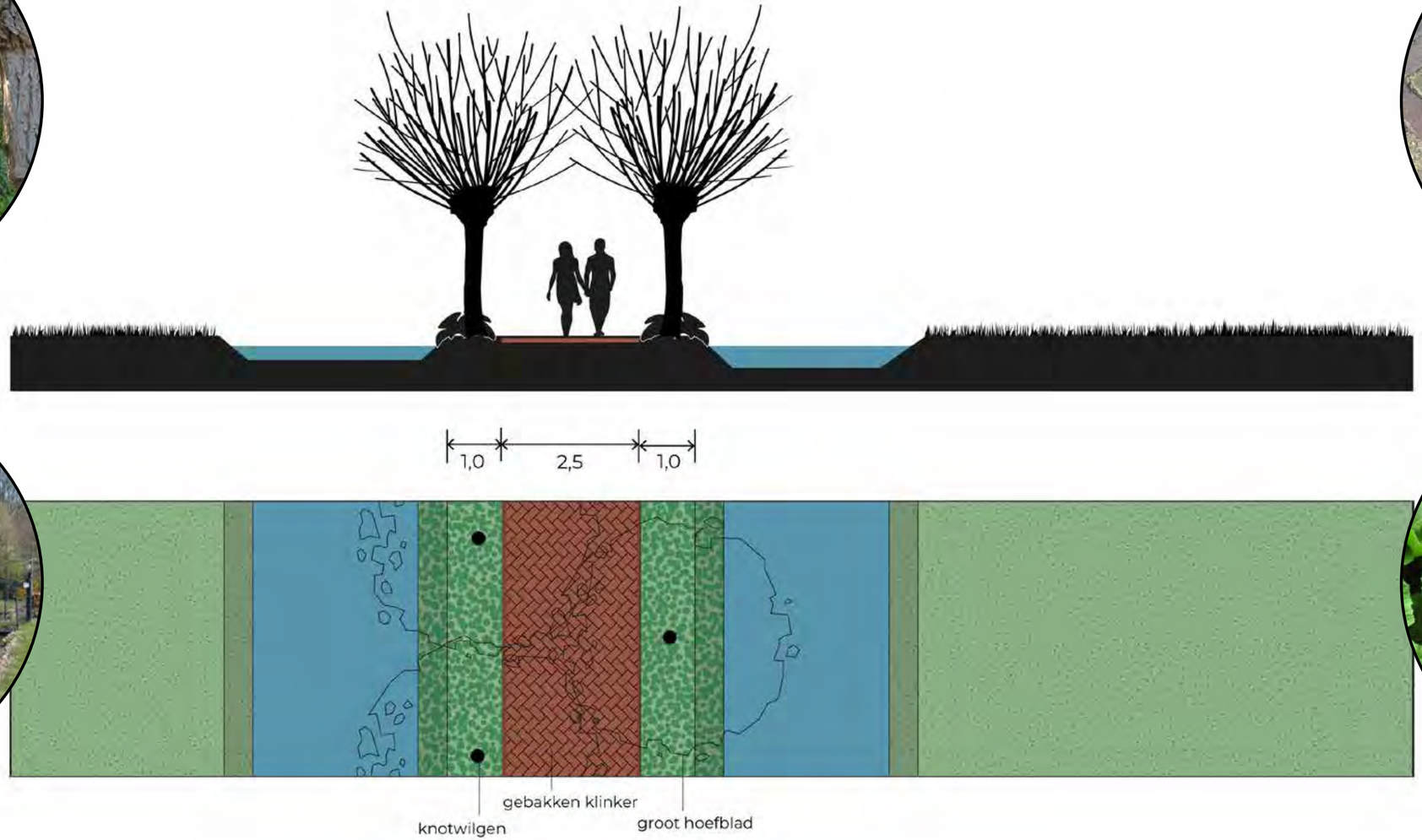
ONTWERPPRINCIPES
Julialaantjes

- Eenheid en continuiteit per deeltracé
- Historisch tracé volgend (deels herstellen)
- Continuïteit in materiaal (gebakken klinker m.u.v. deel IV)
- Markering route bij kruising infrastructuur
- Informeel landschappelijk karakter (deel III en IV)
- Wandelroute, fietsers te gast

Principe profiel Julialaantje - kadeprofiel met knotwilgen



Informeel landelijke laantje van knotwilgen





Verharding van oude (hergebruik) gebakken klinkers, 2,5 meter breed



Kade-profiel met sloten aan weerszijden van het laantje

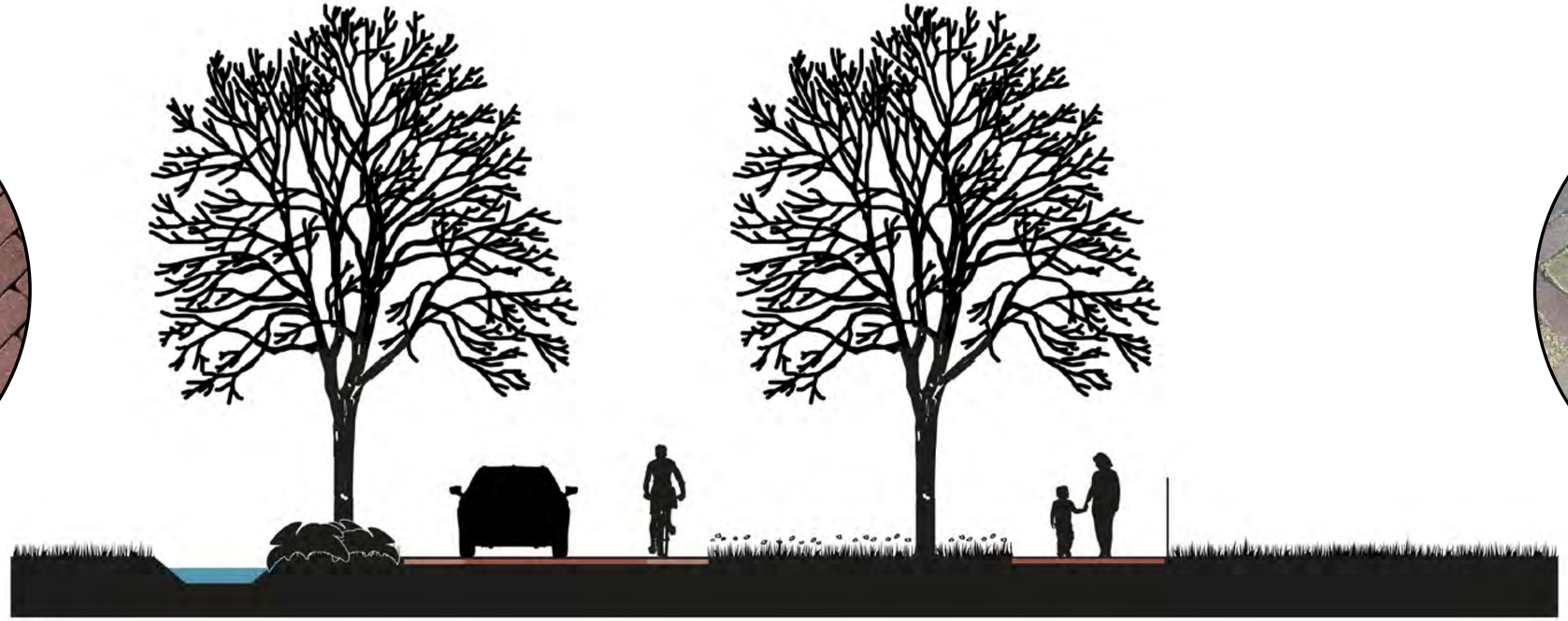


Groot hoefblad in bermen en op sloottaluds

Principe profiel Julialaantje - laan bij Den Burgh / von Fisennepark



Verharding van gebakken klinkers, 3,0 meter breed met aan weerszijden stroken in afwijkend verband

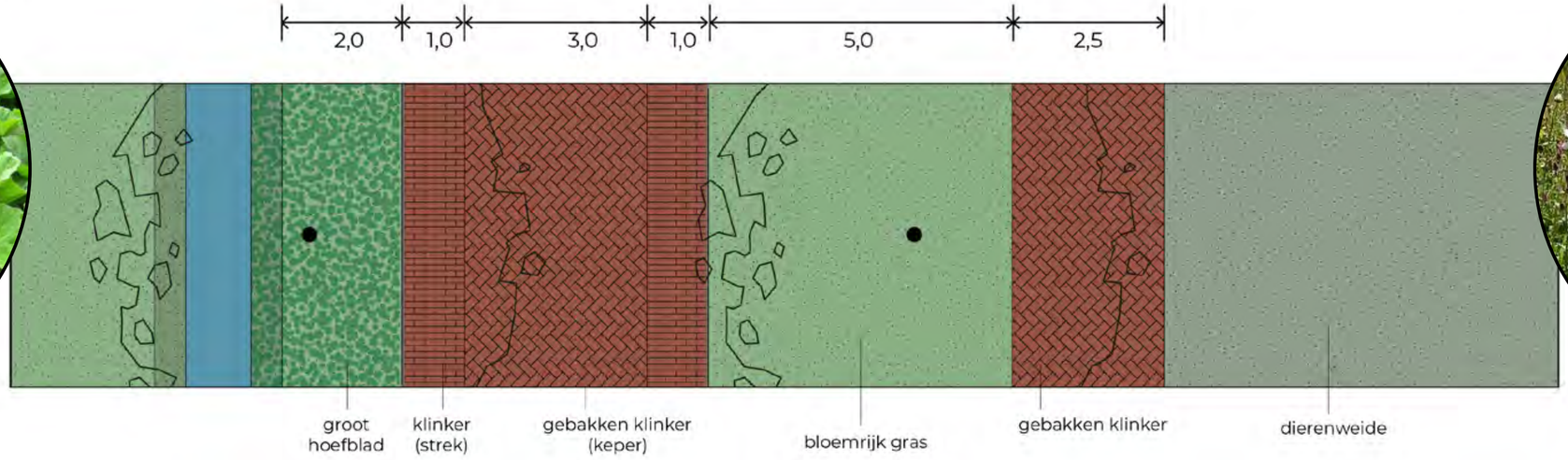




Verharding van oude (hergebruik) gebakken klinkers, 2,5 meter breed bij wandelpad



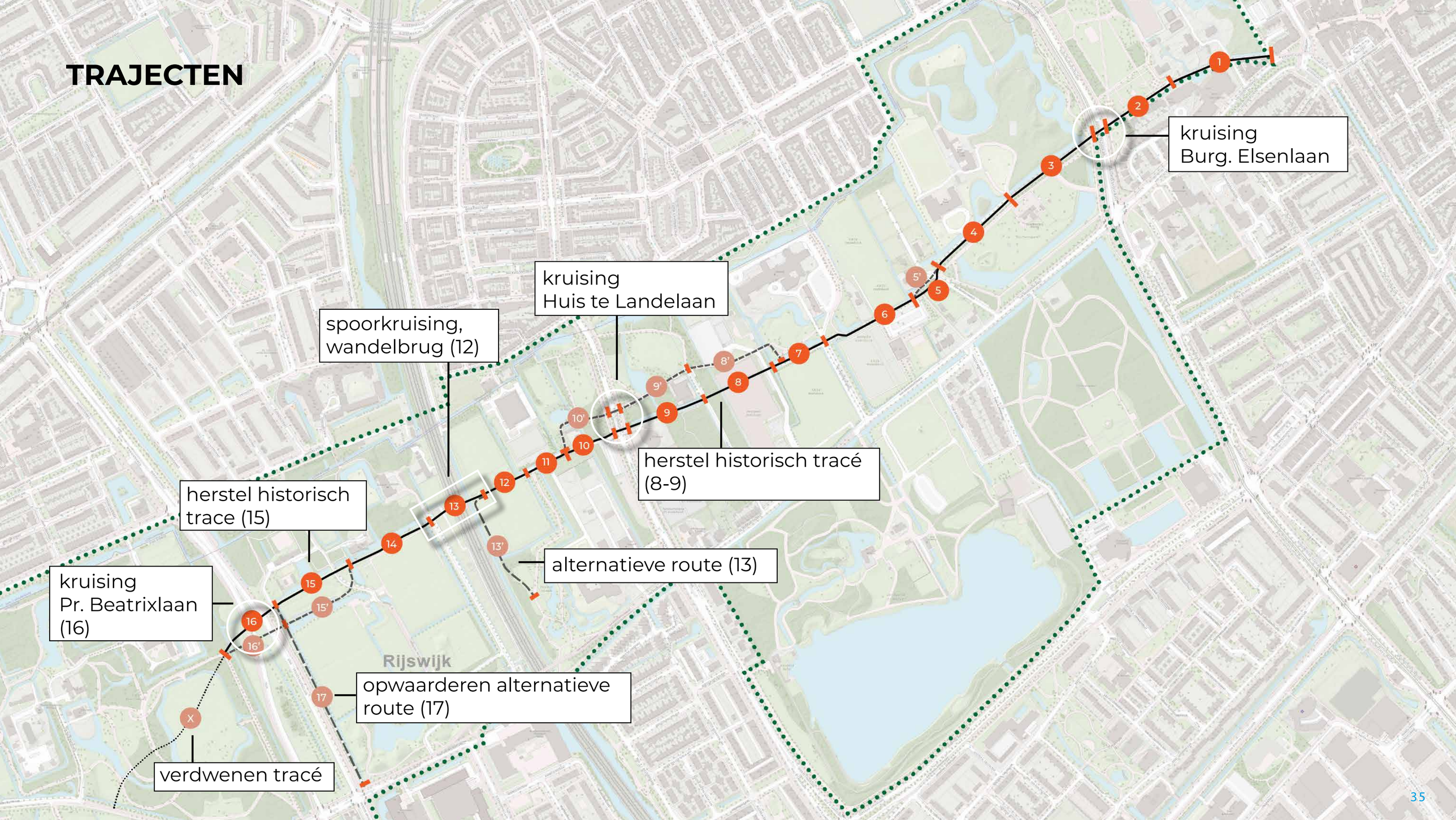
Groot hoefblad in berm langs sloot noordzijde





Bloemrijk grasland in middenberm

TRAJECTEN


kruising
Burg. Elsenlaan
kruising
Huis te Landelaan
spoorkruising,
wandelbrug (12)
herstel historisch tracé
(8-9)
herstel historisch
trace (15)
alternatieve route (13)
kruising
Pr. Beatrixlaan
(16)
opwaarderen alternatieve
route (17)
verdwenen tracé
Rijswijk







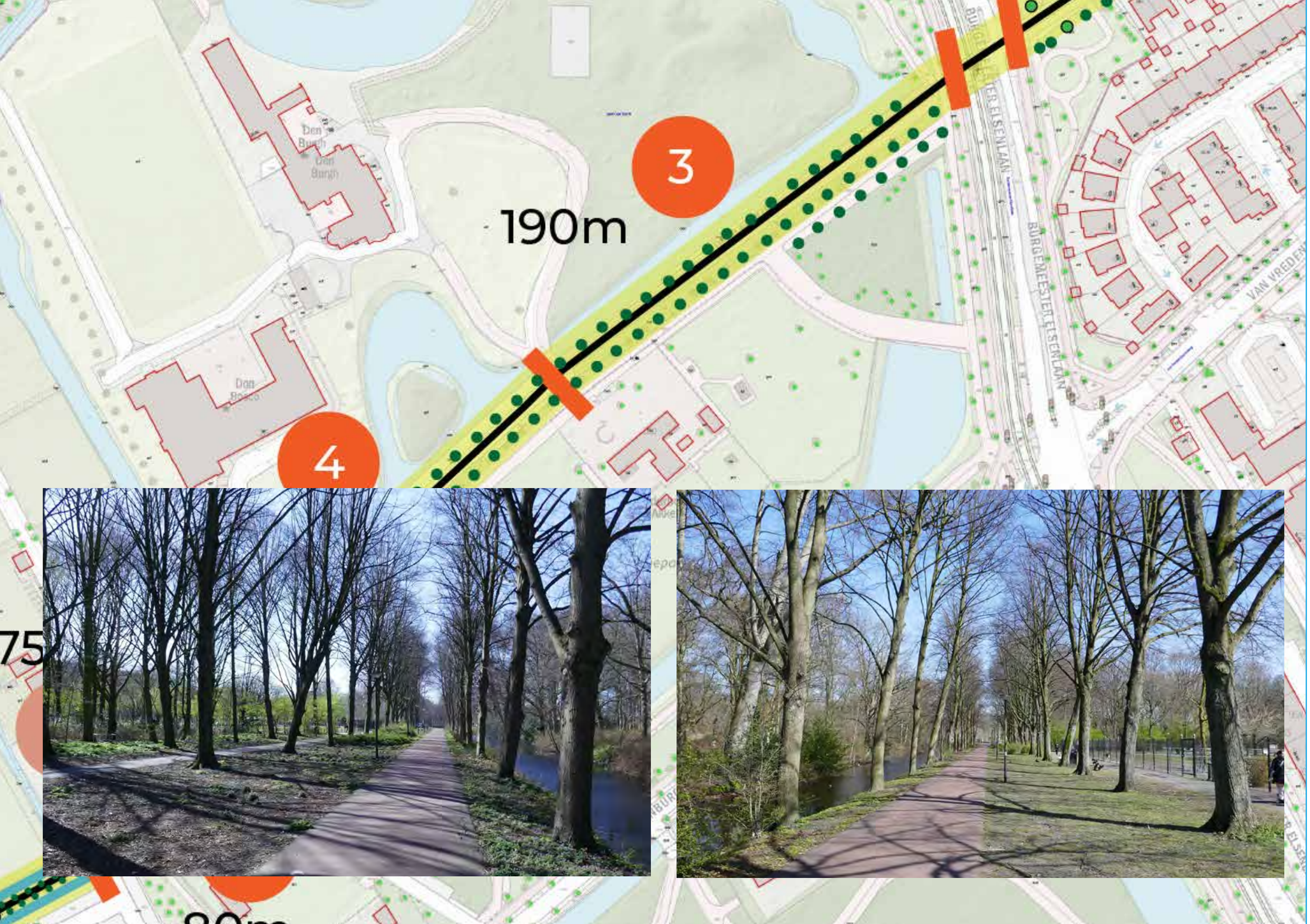
TRAJECT 1

- Bestaand tracé (190m).
- Behoud klinkerweg.
- Behoud bestaande beplanting.
- Daar waar ruimte toevoegen extra bomen (aansluitend bij bestaand sortiment sfeer).
- Bloemrijke berm: 1,5m
- Indicatie: 9 extra laanbomen.



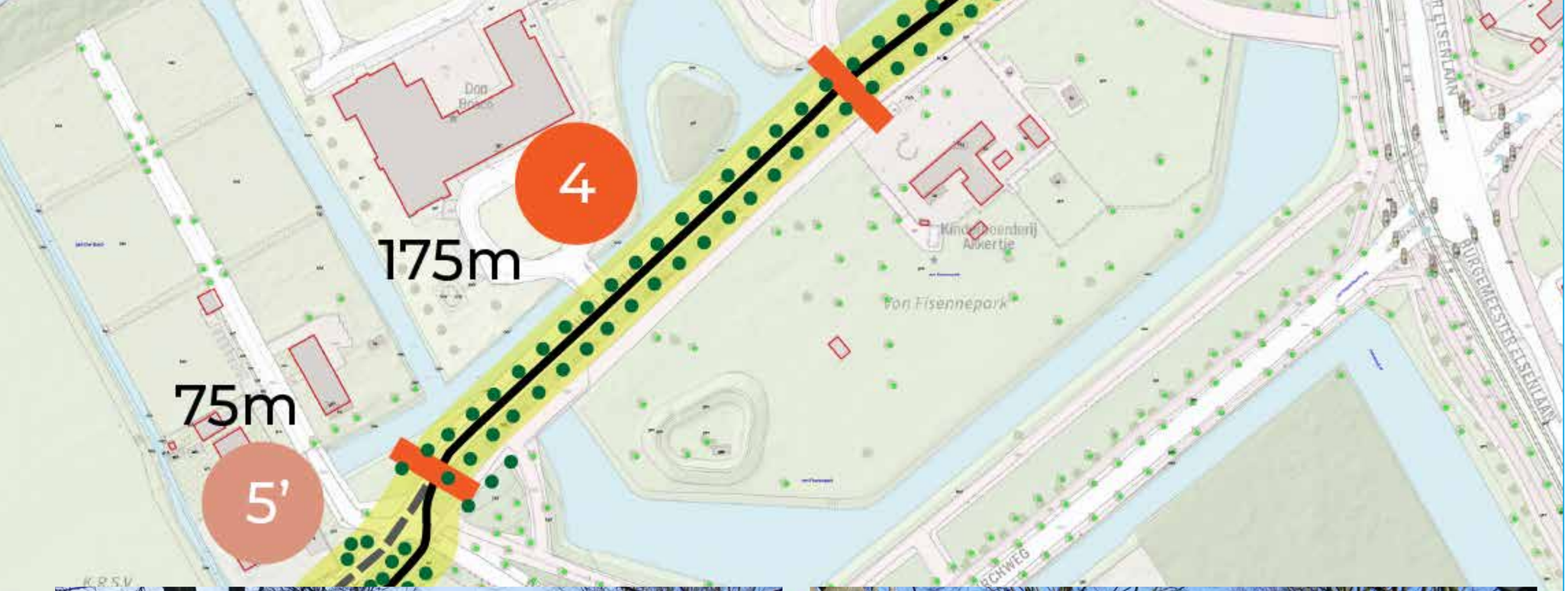
TRAJECT 2

- Bestaand tracé (140m).
- Behoud klinkerweg.
- Behoud bestaande beplanting.
- Daar waar ruimte toevoegen extra bomen aan weerszijden van de weg (aansluitend bij parkachtig sfeer).
- Indicatie: 4 extra laanbomen.



TRAJECT 3

- Bestaand tracé (190m).
- Omvormen asfalt fiets-pad naar klinkerweg (2,5m).
- Behoud bestaande be-planting.
- Groot hoefblad in berm. (1,5 m) langs slootrand.

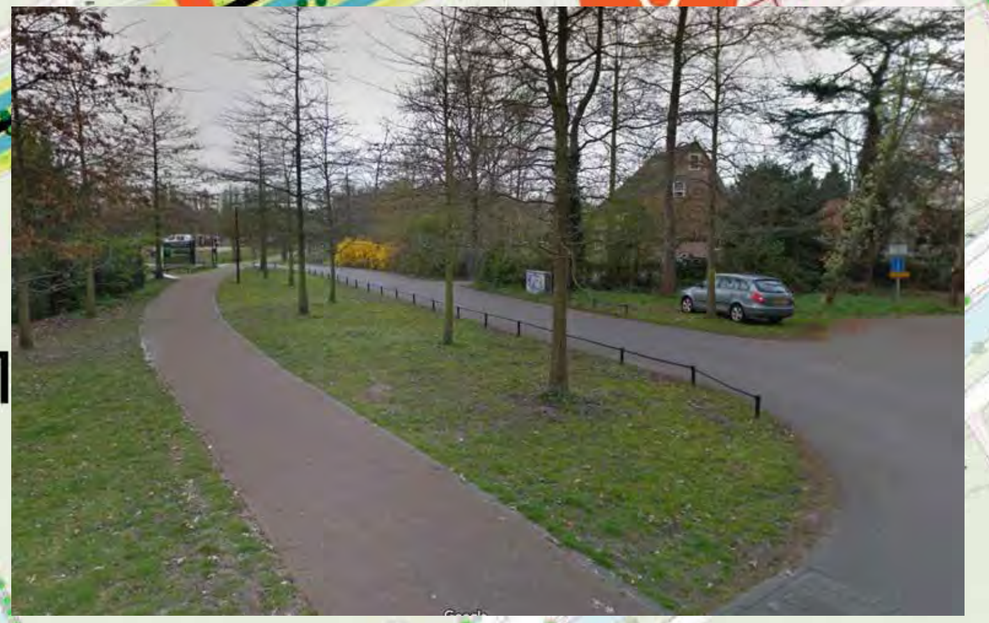






TRAJECT 4

- Bestaand tracé (175m).
- Principe profiel ‘laan’.
- Omvormen asfalt rijweg naar klinkerweg (5m).
- Omvormen wandelpad asfalt langs dierenweide naar klinkerpad (2,5m).
- Behoud bestaande beplanting.
- Bloemrijke berm, 5 m.
- Groot hoefblad in berm. (2m) langs slootrand.





TRAJECT 5 + 5’

- Bestaand tracé (80m).
- Behoud klinkerpad (2,5m breed).
- Behoud bestaande beplanting.
- Omvormen parallelweg Julialaantje (5’) naar klinkerweg (aansluitend op traject 4).







TRAJECT 6

- Bestaand tracé (175m)
- Voorbeeldprofiel.
- Behoud klinkerpad (2,5m breed) .
- Behoud knotwilgen.
- Aanvullen met extra knotwilgen ca 5 stuks.
- Groot hoefblad in bermen aan weerszijden.



TRAJECT 7

- Bestaand tracé (100m)
- Behoud klinkerpad (2,5m breed)
- Aanplanten extra knotwilgen: ca 24 stuks.
- Groot hoefblad in bermen aan weerszijden.
- Doortrekken pad en aanleg brug richting Hofstede (zie traject 8).



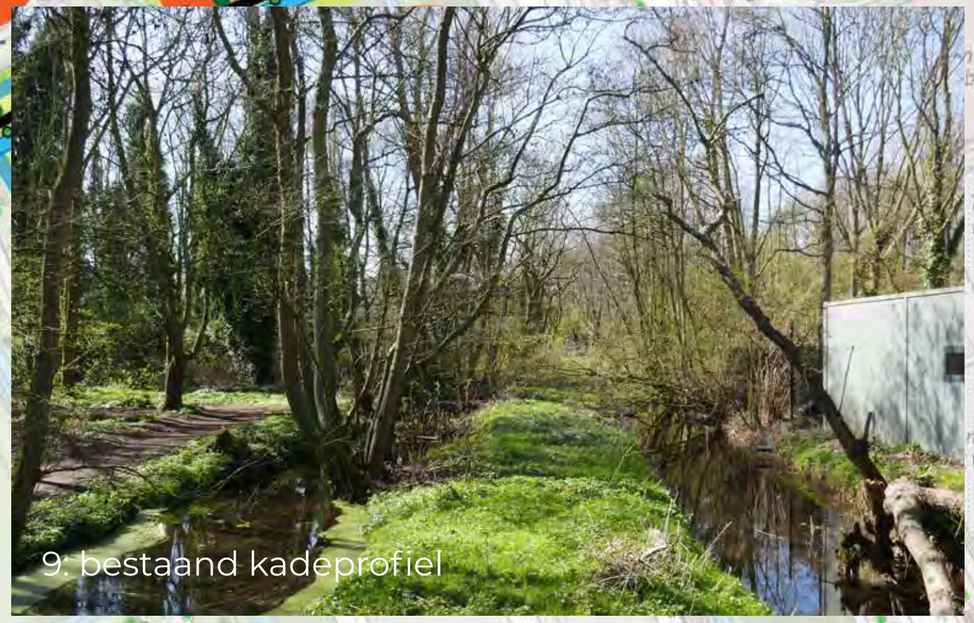
TRAJECT 8

- Nieuw tracé (135m).
- Herstel tracé Julialaantje opgenomen in BKP Hofstede.
- Aanleg nieuw klinkerpad, 2,5 meter breed
- Afstemmen profiel en beplanting met ontwikkeling Hofstede.
- Indien doorzetten kadeprofiel: 2 x 135 m nieuwe sloot en ca 54 knotwilgen
- Groot hoefblad in bermen aan weerszijden.

ALTERNATIEF
TRAJECT 8’

- Bestaand tracé (190m)
- Komt te vervallen met ontwikkeling Hofstede (?)
- Alternatief voor 8: handhaven en omvormen asfalt door klinkerpad
- 2,5 m breed
- Behoud bestaande beplanting




9: bestaand kadeprofiel


9’

TRAJECT 9

- Nieuw tracé (145m).
- Bestaand kadeprofiel met sloot deels aan weerszijden, deels alleen noordzijde
- Kadeprofiel doortrekken over gehele traject: ca 65 meter extra sloot
- Aanleg nieuw klinkerpad 2,5 meter breed.
- Aanplant wilgen aan weerszijden: ca 56 stuks.
- Groot hoefblad in bermen aan weerszijden.

ALTERNATIEF TRAJECT 9’

- Bestaand tracé (140m)
- Omvormen asfalt door klinkerpad
- 2,5 m breed
- Behoud bestaande beplanting



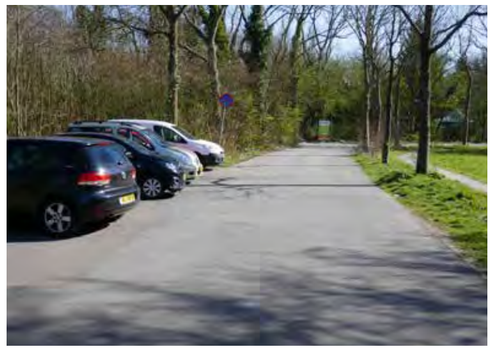
ENTREES





















ONTWERPPRINCIPES
Entrees

- Onderscheid hoofdentrees (van Vredenbruchweg) & wijkentrees
- Herkenbare markering van de ingang dmv entree-zuilen
- Hoofdentrees: prominente markering, ver-blijfsplek, fietsparkeren, informatievoorziening en evt.parkeerplaats
- Vergroten aantrekkelijkheid door representatief groen (hagen en/of rododendrons)
- Wijkentrees: bescheiden markering
- Familie van meubilair; zuilen, info-borden etc. in zelfde herkenbare stijl en materiaal.

ENTREES



ENTREES

1. Hoofdentrees
- gekoppeld aan van Vredenburchweg
- doorgaande fietsroute
- soms i.c.m. parkeren
- herkenningpunt landgoederenzone
- representatief, groen, aantrekkelijk, herkenbaar

2. Overige entrees
- wijktoegangen
- m.n. voor wandelaars
- herkenbaarheid landgoederezone en specifieke buitenplaats

PRINCIPE ENTREES

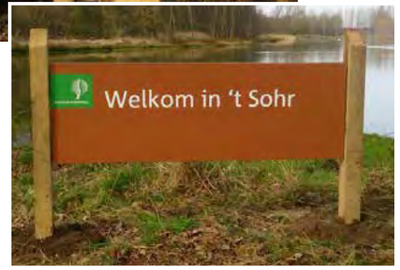


entreezuil

gastvrije communicatie









informatie



verblijven



hagen



rododendrons



bolgewassen



klinkers

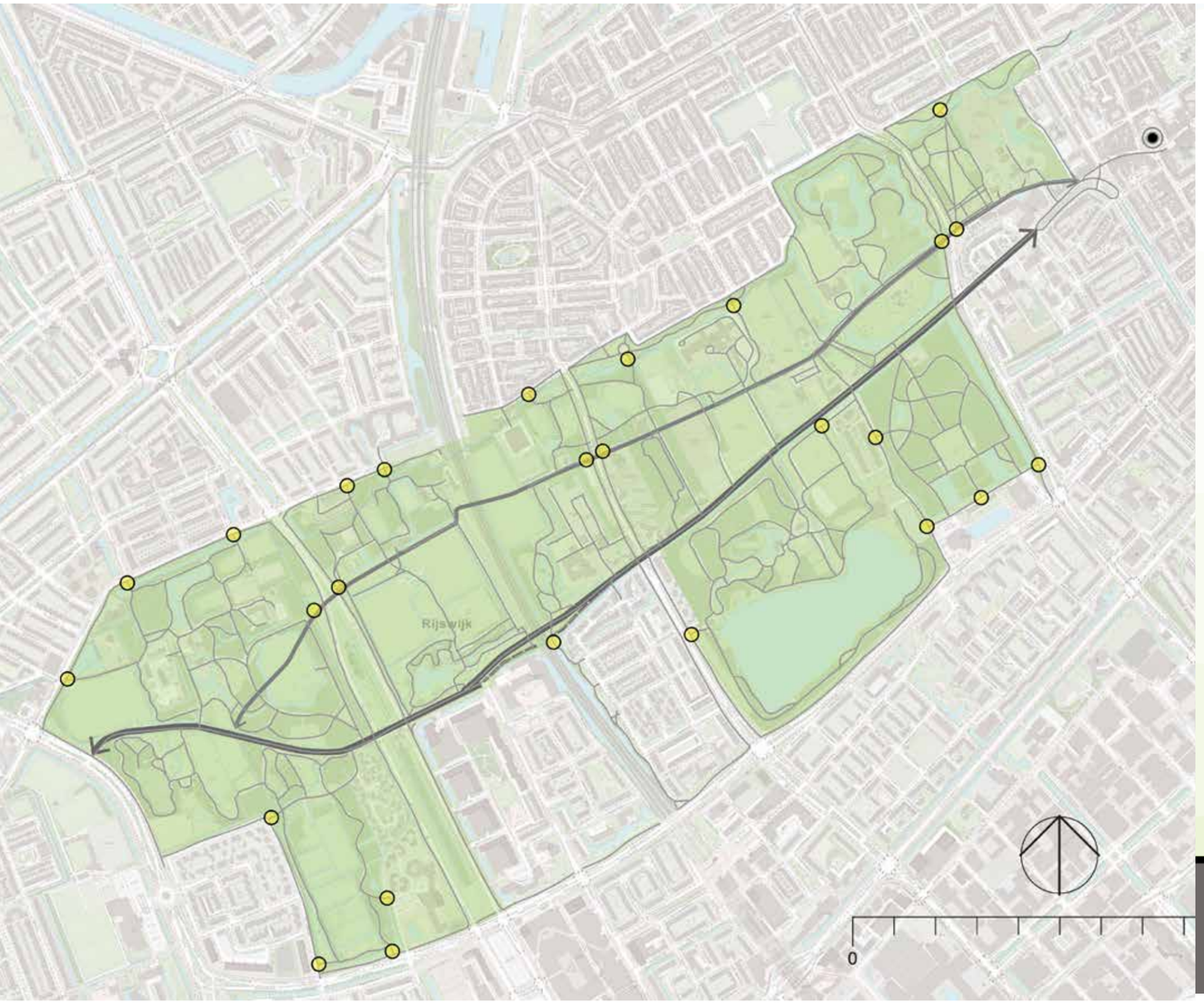


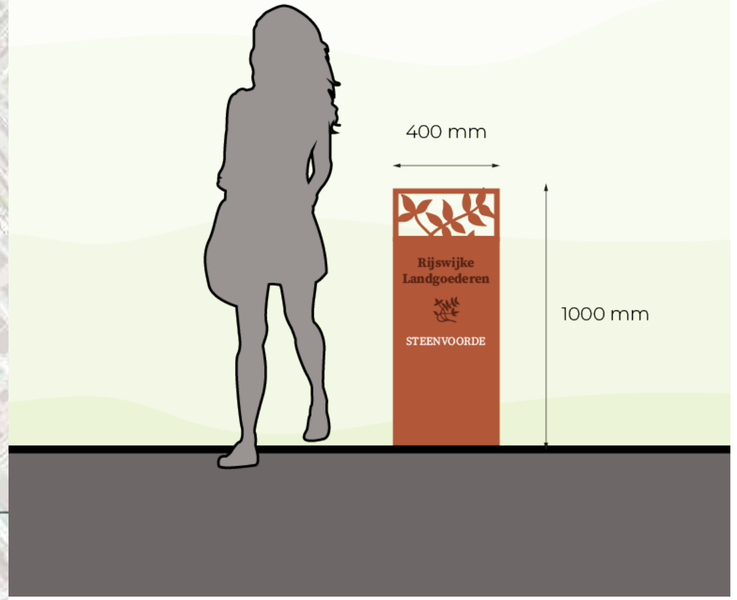




MARKERING HOOFDENTREES

- Welkomstzuil groot van cortenstaal
- Situering bij hoofdentrees, gekloppeld aan van Vredenbruchweg
- ca 4,0 x 0,9 m
- ca 7 stuks.





MARKERING OVERIGE ENTREES

- Welkomstzuil klein van cortenstaal
- Situering bij overige, kleine entrees
- Toevoeging naam van betreffende buitenplaats
- ca 1,0 x 04 m
- Ca 26 stuks.

ENTREE HUIS TE LANDE LAAN





ENTREE BURG. ELSENLAAN





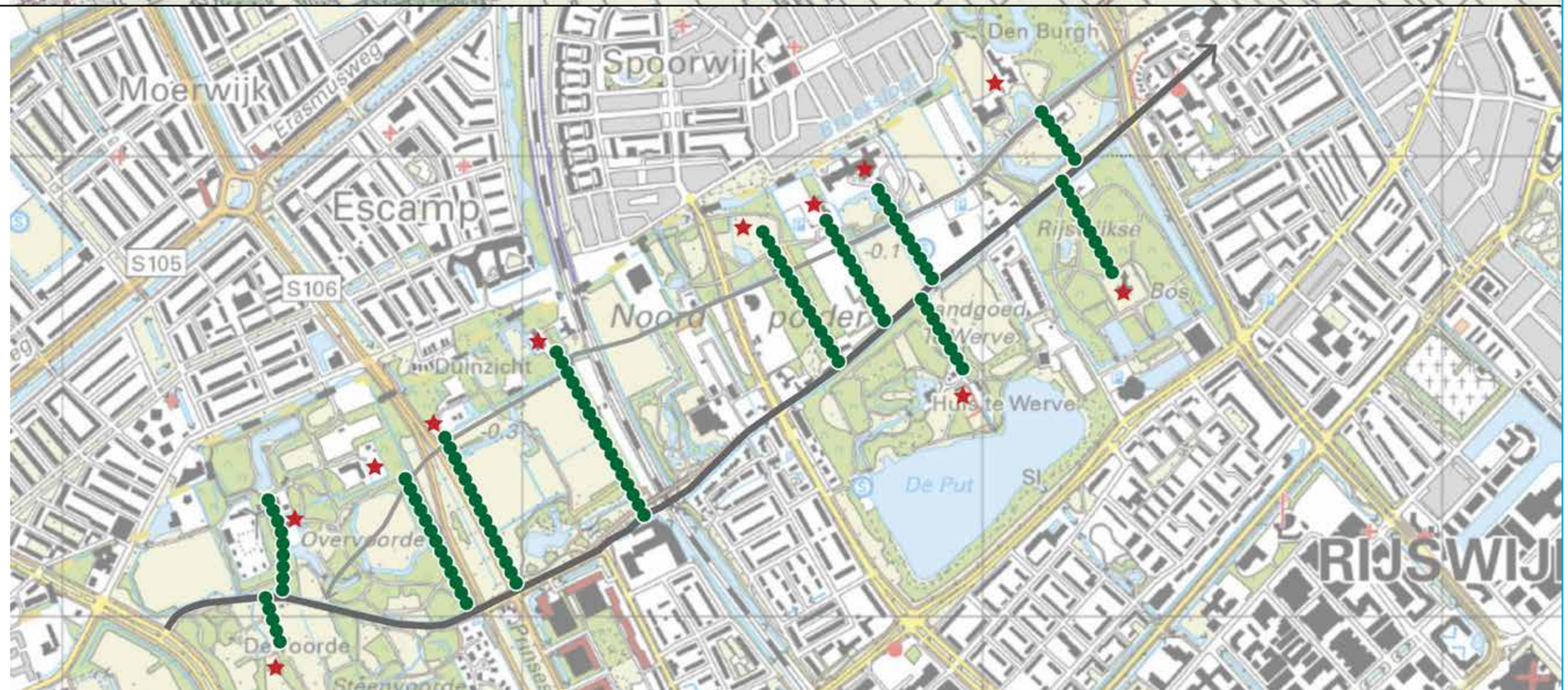


BELEEFBARE HISTORIE

1900



2020



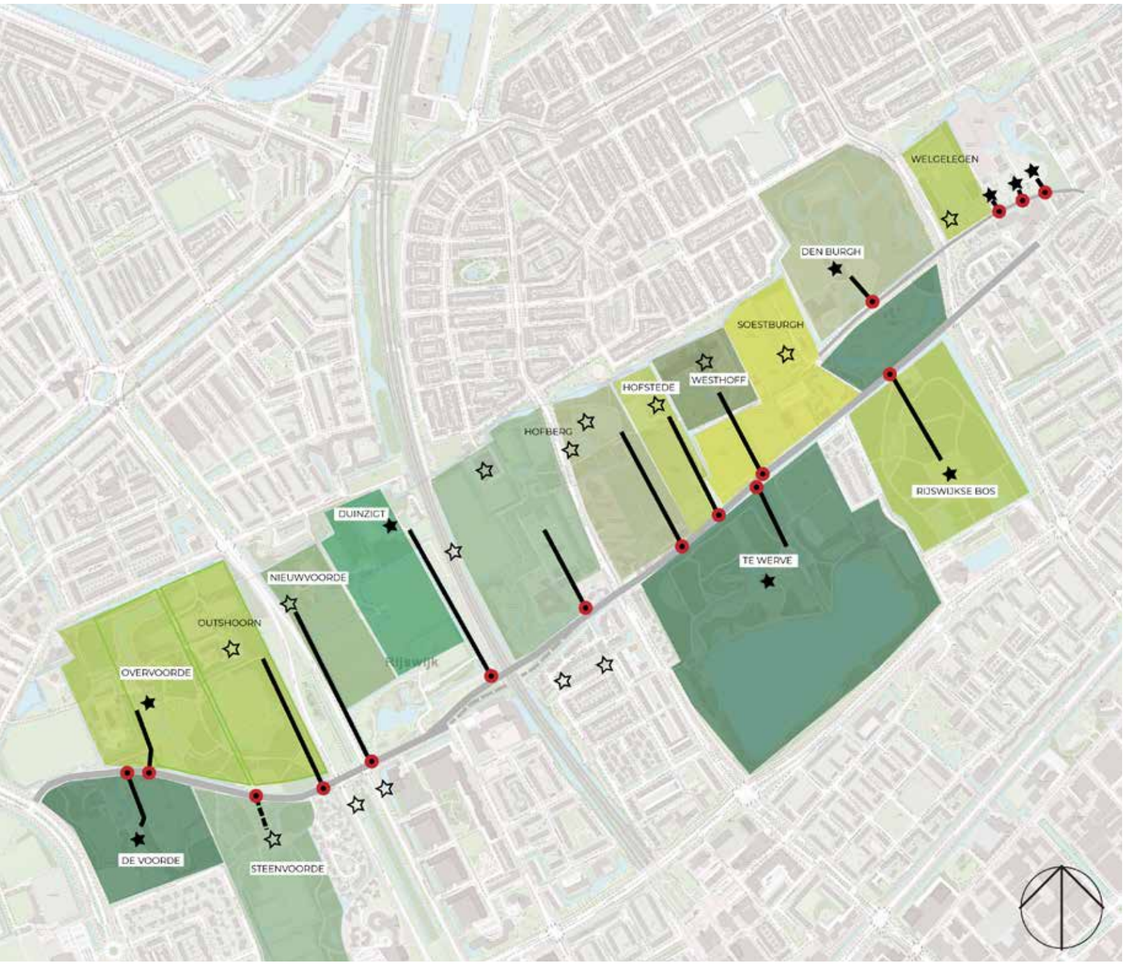
OPRIJLANEN

- de historische oprijlanen van de buitenplaatsen worden waar nodig versterkt en beter herkenbaar gemaakt
- met de lanen hebben de buitenplaatsen hun ‘adres’ aan de van Vredenburchweg
- tesamen met het Julialaantje en van Vredenburchweg ontstaat een ladderstructuur



OPRIJLANEN

- De lanen worden omgevomd tot klinkerwegen; ca 3,5 m breed indien ook voor auto's toegankelijk, ca 2,5 m als wandelpad.
- Eventuele gaten in de laanbeplanting worden aangevuld
- Nieuwe lanen worden gerealiseerd op plaatsen waar deze verdwenen zijn: zie locaties 4, 6 en 7 op de kaart
- Herstel van de laanstructuur op Hofstede (no. 7) kan meegenomen worden in de geplande herontwikkeling van de locatie.
- De laanstructuur naar Duinzigt (no.5) is in de huidige situatie vormgegeven als vrij informeel wilgenlaantje. Voorgesteld wordt dit beeld verder te versterken tot een meerijige wilgen-laan





MARKERING ENTREES BUITENPLAATSEN

- Zitelement cortenstaal, met houten bovenbekleding (latten)
- Naam buitenplaats uitgestanst
- Situering bij (voormalige) entree buitenplaats aan van Vredenburchweg of Julialaantje.
- Ca 15 stuks.



PRACHTPLEKKEN



PRACHTPLEKKEN

Selectie, participatieve uitwerking en realisatie van een van de prachtplekken:

4. **Rijswijkse Bos / De Naald**
5. **Schoonoord**



abeveenstralandschapsarchitect

06-36455106
mail@abeveenstra.nl
postbus 181, 6850 ad huissen
www.abeveenstra.nl

Rijswijk

BIJLAGE 21 - AANVULLEND AKOESTISCH ONDERZOEK STREEKDIERENTEHUIS, KUIPERCOMPAGNONS, 18 MAART 2022

NOTITIE

Betreft	**Aanvullend akoestisch onderzoek Streekdierentehuis**
Locatie	't Julialaantje te Rijswijk
Opdrachtgever	Nu Projectontwikkeling B.V.
Contactpersoon	de heer T. van Oosten
Werknummer	621.100.80
Datum	18 maart 2022

Inleiding

In opdracht van NU Projectontwikkeling B.V. is door KuiperCompagnons een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de geluiduitstraling van Streekdierentehuis 't Julialaantje (hierna het Streekdierentehuis). Het onderzoek is uitgevoerd vanwege de voorgenomen realisatie van het project Hofstede ten oosten van het Streekdierentehuis.

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor Hofstede is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van het Streekdierentehuis. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd in het rapport 621.100.80 "Akoestisch onderzoek Streekdierentehuis 't Julialaantje te Rijswijk" d.d. 23 juni 2021. In dit rapport is geconstateerd dat het plaatsen van een scherm rondom de 'crisisopvang' noodzakelijk is om te zorgen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en te zorgen dat voldaan kan worden aan het Activiteitenbesluit waardoor de inrichting niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Tijdens de overleggen tussen NU Projectontwikkeling B.V. en het Streekdierentehuis over dit scherm is geconstateerd dat de bedrijfsvoering op enkele punten gewijzigd is. Om te kunnen beoordelen in hoeverre in deze gewijzigde situatie aan de geluidvoorschriften voldaan kan worden, is een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Gewijzigde bedrijfsvoering

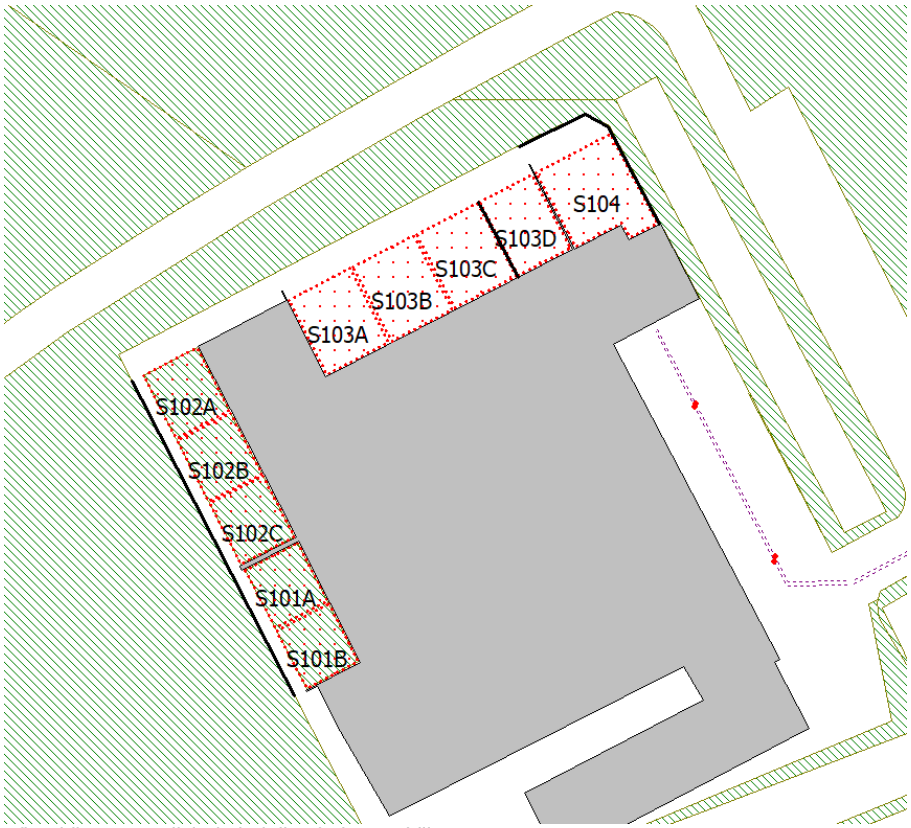
De wijziging heeft betrekking op het ombouwen van de buitenverblijven, waarbij per zijde 5 verblijven gerealiseerd zijn, zoals in afbeelding 1 is weergegeven. Door deze wijziging kunnen meer honden gelijktijdig buiten aanwezig zijn.

Voor de 'Hondenverblijven - pension' (S102A, S102B,S102C,S101A en S101B) is worst case uitgegaan van de situatie dat per verblijf twee 'grote' honden uit één gezin samen in één pensionverblijf zitten. Dit betekent dat aan deze zijde nu gerekend is met een totaal van 10 'grote' honden, waar in het voorgaande onderzoek gerekend was met 4 'grote' honden.

Voor de 'Hondenverblijven - asiel' (S103A, S103B,S103C en S103D) geldt dat per verblijf één grote of twee kleine honden aanwezig zijn. In het model is gerekend met één grote hond omdat deze situatie akoestisch maatgevend is ten opzichte van de situatie dat twee kleine honden aanwezig zijn. Dit betekent dat nu gerekend is met een totaal van 4 'grote' honden, waar in het

voorgaande onderzoek gerekend was met 1 ‘grote’ hond. Verder zijn deze plaatsen inmiddels van tegelbestrating voorzien, waardoor sprake is van een akoestisch harde bodem.

Voor de crisisopvang (S104) is het uitgangspunt ongewijzigd en geldt dat in verband met quarantaine maatregelen maximaal één (grote of kleine) hond aanwezig is.



Afbeelding 1 Gewijzigde indeling buitenverblijven

De overige uitgangspunten wat betreft aanwezigheidstijden, blaftijd en bronvermogen zijn ongewijzigd ten opzichte van het eerdere onderzoek.

Tussen ‘S103C’ en ‘S103D’ is een volledig gesloten hekwerk aanwezig dat gezien de opbouw akoestisch als scherm beschouwd kan worden. De overige nieuwe scheidingen zijn uitgevoerd als open hekwerk met een rieten scherm, dat akoestisch gezien niet als scherm beschouwd kan worden.

Aanvullende maatregelen

Uit de uitgevoerde berekeningen, zoals in bijlage 2 zijn opgenomen, blijkt dat in de gewijzigde situatie niet voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Daarom is iteratief onderzocht welke aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Hieruit volgt dat de volgende aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn:

- Het verhogen van het eerder voorgestelde scherm (oranje lijn in afbeelding 2) van 2 meter naar 2,5 meter.

- Het ‘akoestisch gesloten’ maken van de twee ‘open hekwerken’ binnen de ‘Hondenverblijven - asiel’ (blauwe lijnen in afbeelding 2), met een hoogte van 2,7 meter. Onder ‘akoestisch gesloten’ maken wordt verstaan dat materiaal tegen het hekwerk aangebracht wordt met een minimale massa van 10 kg/m^2. Dit materiaal moet gesloten zijn, ofwel de aanwezigheid van naden en kieren moet tot een minimum beperkt worden. Concreet kan dit bijvoorbeeld gerealiseerd worden door staalplaat van 1,5 mm dik tegen het hekwerk te momteren.



Afbeelding 2 Aanvullende voorzieningen

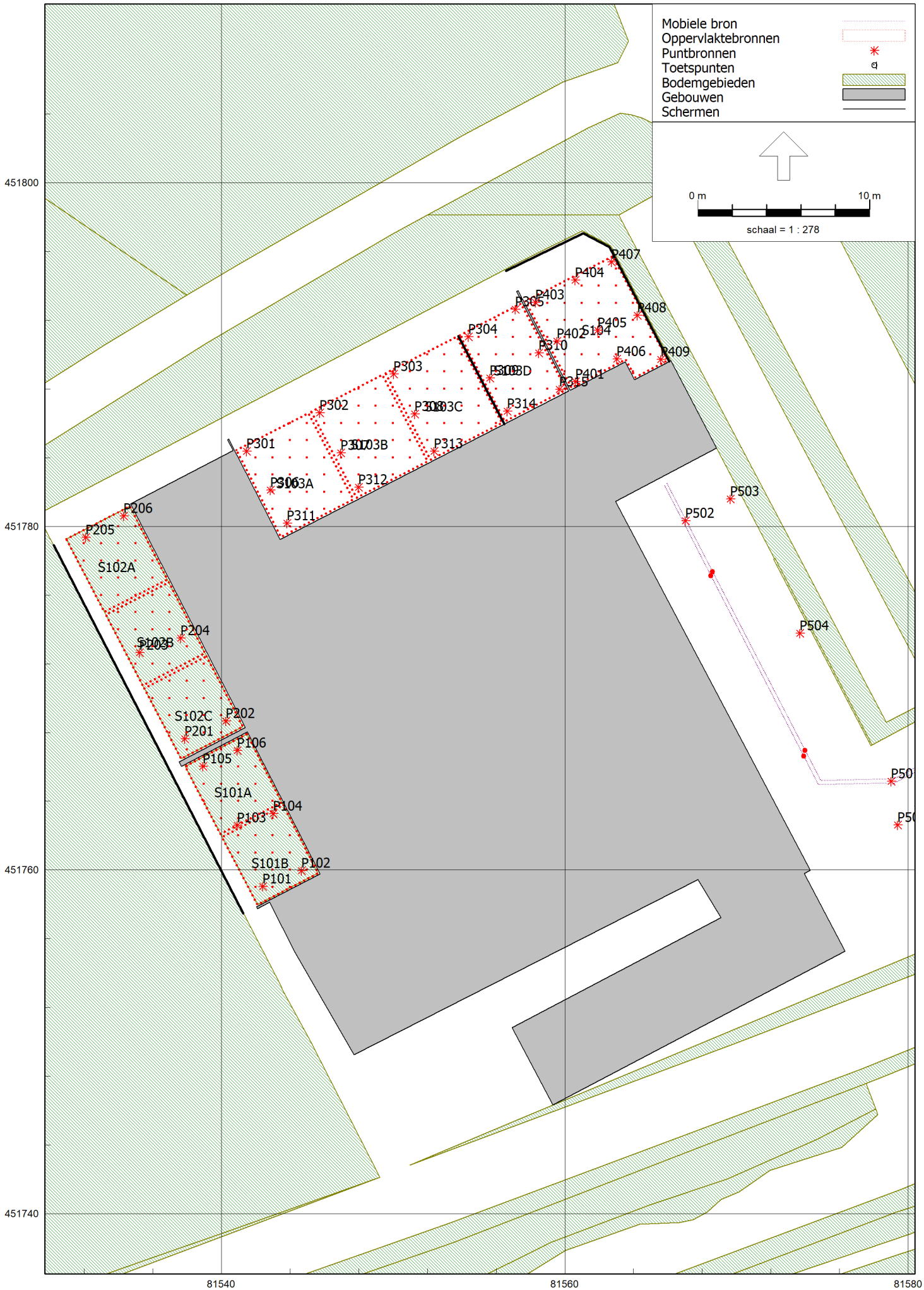
Uit de uitgevoerde berekeningen, zoals in bijlage 3 zijn opgenomen, blijkt dat na het treffen van deze voorzieningen voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

KuiperCompagnons
Projectverantwoordelijke: de heer ir. M.J. van Wijngaarden
Behandeld door: de heer ir. M.J. van Wijngaarden
Telefoonnummer: 010-4330099

File: j:\621\100\80\3 projectresultaat\milieu\bmz\aanvulling streekdierentehuis\62110080 ako aanvulling streekdierentehuis 2022-03-18.docm

Bijlagen >>>

Bijlage 1 Invoergegevens


Mobiele bron
Oppervlaktebronnen
Puntbronnen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Schermen
0 m
10 m
schaal = 1 : 278
451800
451780
451760
451740
81540
81560
81580
P407
P404
P403
P405
P408
P304
P402
S104
P310
P406
P409
P303
P401
P302
P314
P301
P313
P312
P311
P503
P502
P206
P205
S102A
P504
P204
S102C
P202
P201
P106
P105
S101A
P104
P103
S101B
P102
P101

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	TypeLw	Weging	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	DeltaL	DeltaH	Negeer obj.
S101A	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja
S102A	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja
S103A	Asiel (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S104	Crisisopvang (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S103D	Asiel (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S103C	Asiel (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S103B	Asiel (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S101B	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja
S102B	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja
S102C	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	LwM2 31	LwM2 63	LwM2 125	LwM2 250	LwM2 500	LwM2 1k	LwM2 2k	LwM2 4k	LwM2 8k	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
S101A	--	57,71	56,41	57,91	81,01	89,81	81,71	63,71	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S102A	--	57,29	55,99	57,49	80,59	89,39	81,29	63,29	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S103A	--	55,97	54,67	56,17	79,27	88,07	79,97	61,97	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S104	--	54,82	53,52	55,02	78,12	86,92	78,82	60,82	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S103D	--	56,70	55,40	56,90	80,00	88,80	80,70	62,70	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S103C	--	56,03	54,73	56,23	79,33	88,13	80,03	62,03	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S103B	--	56,04	54,74	56,24	79,34	88,14	80,04	62,04	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S101B	--	57,77	56,47	57,97	81,07	89,87	81,77	63,77	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S102B	--	57,48	56,18	57,68	80,78	89,58	81,48	63,48	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S102C	--	57,52	56,22	57,72	80,82	89,62	81,52	63,52	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

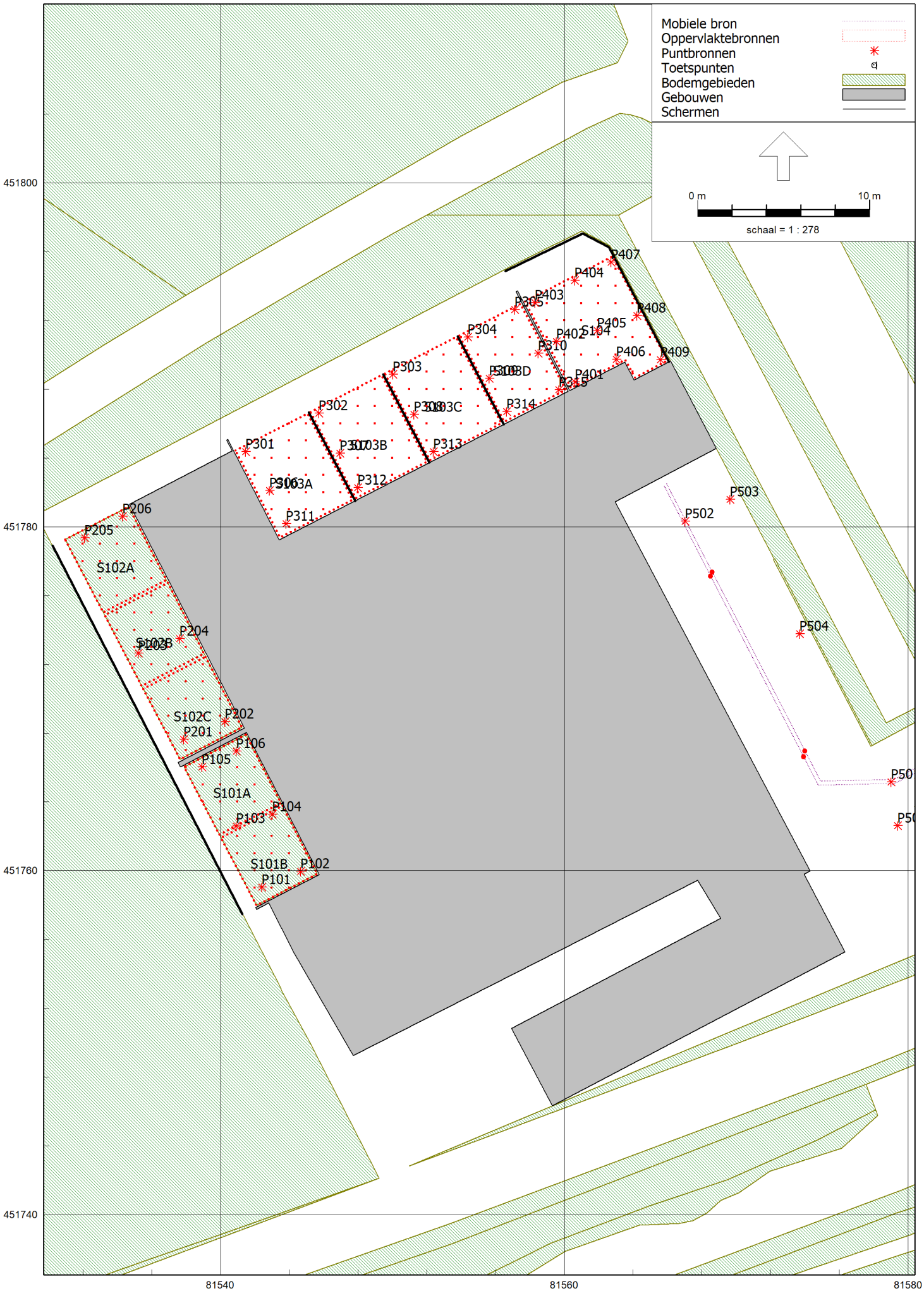
Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
S101A	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S102A	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S103A	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S104	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S103D	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S103C	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S103B	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S101B	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S102B	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S102C	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Cp	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250	Refl.L 500	Refl.L 1k	Refl.L 2k
S101	Scherm	2,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
S102	Scherm	2,00	0,00	Relatief	0 dB	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
S103	Scherm	2,70	0,00	Eigen waarde	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500	Refl.R 1k	Refl.R 2k	Refl.R 4k	Refl.R 8k
S101	0,80	0,80	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
S102	0,20	0,20	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
S103	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80


Mobiele bron
Oppervlaktebronnen
Puntbronnen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Schermen
0 m
10 m
schaal = 1 : 278
451800
451780
451760
451740
81540
81560
81580
P407
P404
P403
P405
P408
P304
P402
S104
P310
P406
P409
P303
P401
P302
P314
P301
P313
P312
P311
P206
P205
S102A
P204
S102C
P202
P201
P106
P105
S101A
P104
P103
S101B
P102
P101
P503
P502
P504

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie - aanvullende maatregelen
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	TypeLw	Weging	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	DeltaL	DeltaH	Negeer obj.
S101A	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja
S102A	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja
S103A	Asiel (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S104	Crisisopvang (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S103D	Asiel (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S103C	Asiel (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S103B	Asiel (1 grote hond)	0,80	0,00	Relatief	True	A	14,26	--	--	1,0	1,0	Ja
S101B	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja
S102B	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja
S102C	Pension (2 grote honden)	0,80	0,00	Relatief	True	A	11,25	--	--	1,0	1,0	Ja

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie - aanvullende maatregelen
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	LwM2 31	LwM2 63	LwM2 125	LwM2 250	LwM2 500	LwM2 1k	LwM2 2k	LwM2 4k	LwM2 8k	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
S101A	--	57,71	56,41	57,91	81,01	89,81	81,71	63,71	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S102A	--	57,29	55,99	57,49	80,59	89,39	81,29	63,29	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S103A	--	55,97	54,67	56,17	79,27	88,07	79,97	61,97	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S104	--	54,82	53,52	55,02	78,12	86,92	78,82	60,82	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S103D	--	56,70	55,40	56,90	80,00	88,80	80,70	62,70	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S103C	--	56,03	54,73	56,23	79,33	88,13	80,03	62,03	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S103B	--	56,04	54,74	56,24	79,34	88,14	80,04	62,04	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S101B	--	57,77	56,47	57,97	81,07	89,87	81,77	63,77	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S102B	--	57,48	56,18	57,68	80,78	89,58	81,48	63,48	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56
S102C	--	57,52	56,22	57,72	80,82	89,62	81,52	63,52	--	--	70,26	68,96	70,46	93,56

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie - aanvullende maatregelen
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
S101A	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S102A	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S103A	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S104	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S103D	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S103C	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S103B	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S101B	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S102B	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S102C	102,36	94,26	76,26	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie - aanvullende maatregelen
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Cp	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250	Refl.L 500	Refl.L 1k	Refl.L 2k
S101	Scherm	2,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
S102	Scherm	2,50	0,00	Relatief	0 dB	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
S103	Scherm	2,70	0,00	Eigen waarde	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
S104	Scherm	2,70	0,00	Eigen waarde	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
S105	Scherm	2,70	0,00	Eigen waarde	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie - aanvullende maatregelen
Streekdierentehuis maart 2022 - Rijswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500	Refl.R 1k	Refl.R 2k	Refl.R 4k	Refl.R 8k
S101	0,80	0,80	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
S102	0,20	0,20	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
S103	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
S104	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
S105	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Rapport: Groepsreducties
Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie - aanvullende maatregelen

Groep	Reductie			Sommatie		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Directe hinder	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LAmax	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honden_max	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkeer_max	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LAr,LT	-5,00	0,00	0,00	-5,00	0,00	0,00
Honden_eq	0,00	0,00	0,00	-5,00	0,00	0,00
Verkeer_eq	0,00	0,00	0,00	-5,00	0,00	0,00
Indirecte hinder	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Bijlage 2 Berekeningsresultaten gewijzigde situatie zonder aanvullende maatregelen

Rapport: Resultatentabel
Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Directe hinder
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
W216_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81608,27	451827,77	8,00	53,0	14,7	11,7	53,0	79,6
W217_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81607,09	451833,91	8,00	52,7	14,2	11,2	52,7	79,2
W215_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81612,11	451820,43	8,00	52,5	15,1	12,1	52,5	79,5
W218_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81599,17	451847,14	8,00	52,2	12,4	9,4	52,2	78,8
W214_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81615,55	451813,84	8,00	52,1	15,3	12,3	52,1	79,3
W219_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81595,62	451853,91	8,00	52,0	11,8	8,8	52,0	78,8
W220_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81586,04	451866,62	8,00	51,4	10,3	7,3	51,4	78,2
W213_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81620,38	451808,50	8,00	51,1	15,3	12,3	51,1	77,8
W216_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81608,27	451827,77	5,00	50,8	14,0	11,0	50,8	78,4
W217_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81607,09	451833,91	5,00	50,7	13,3	10,3	50,7	78,0
W218_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81599,17	451847,14	5,00	50,2	10,8	7,8	50,2	78,0
W219_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81595,62	451853,91	5,00	50,1	10,1	7,1	50,1	78,1
W215_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81612,11	451820,43	5,00	50,0	14,6	11,6	50,0	77,8
W214_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81615,55	451813,84	5,00	49,7	15,1	12,1	49,7	77,4
W220_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81586,04	451866,62	5,00	49,6	8,6	5,6	49,6	77,8
W209_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81594,06	451853,02	1,50	49,1	5,8	2,8	49,1	79,0
W213_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81620,38	451808,50	5,00	48,4	15,0	12,0	48,4	76,3
W212_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81629,79	451796,96	8,00	48,2	14,9	11,8	48,2	75,9
W207_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81605,53	451833,02	1,50	47,7	10,1	7,1	47,7	77,1
W211_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81634,21	451788,51	8,00	46,3	14,7	11,7	46,3	75,0
W206_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81606,68	451826,94	1,50	45,9	6,3	3,3	45,9	75,6
W208_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81597,60	451846,24	1,50	45,3	5,7	2,7	45,3	74,4
W212_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81629,79	451796,96	5,00	45,3	14,4	11,4	45,3	74,2
W211_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81634,21	451788,51	5,00	43,8	14,1	11,1	43,8	74,1
W205_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81610,52	451819,58	1,50	43,7	11,7	8,7	43,7	74,6
W103_C	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	8,00	43,5	14,2	11,2	43,5	72,2
W102_C	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	8,00	43,3	14,3	11,3	43,3	71,8
W204_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81613,90	451813,13	1,50	43,3	7,5	4,5	43,3	74,6
W203_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81618,77	451807,68	1,50	43,3	12,0	9,0	43,3	74,0
W101_C	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	8,00	43,0	14,1	11,1	43,0	71,1
W103_B	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	5,00	41,5	13,4	10,4	41,5	71,8
W102_B	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	5,00	41,2	13,5	10,5	41,2	71,4
W101_B	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	5,00	41,0	13,1	10,1	41,0	70,7
W201_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81632,59	451787,72	1,50	40,9	12,2	9,2	40,9	73,3
W210_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81584,42	451865,83	1,50	39,3	1,8	-1,2	39,3	69,8
W202_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81628,15	451796,22	1,50	38,5	11,6	8,6	38,5	70,5
W103_A	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	1,50	38,4	10,3	7,3	38,4	70,8
W102_A	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	1,50	38,0	10,3	7,3	38,0	70,3
W101_A	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	1,50	37,8	10,0	7,0	37,8	69,7
W301_C	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	8,00	31,9	1,3	-1,7	31,9	61,2
W302_C	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	8,00	31,8	1,2	-1,8	31,8	61,1
W301_B	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	5,00	31,2	0,8	-2,2	31,2	61,3
W302_B	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	5,00	31,2	0,8	-2,3	31,2	61,2
W302_A	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	1,50	29,1	-4,2	-7,2	29,1	57,8
W301_A	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	1,50	24,7	-5,4	-8,4	24,7	55,3
W303_C	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	8,00	14,4	-15,2	-18,2	14,4	43,5
W303_B	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	5,00	11,9	-17,9	-20,9	11,9	41,6
W303_A	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	1,50	11,5	-18,2	-21,2	11,5	42,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Directe hinder

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
W217_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81607,09	451833,91	8,00	69,3	54,1	54,1
W216_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81608,27	451827,77	8,00	69,2	54,6	54,6
W218_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81599,17	451847,14	8,00	69,0	53,3	53,3
W215_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81612,11	451820,43	8,00	68,8	55,3	55,3
W219_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81595,62	451853,91	8,00	68,4	52,8	52,8
W214_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81615,55	451813,84	8,00	68,3	55,5	55,5
W216_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81608,27	451827,77	5,00	67,9	54,2	54,2
W220_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81586,04	451866,62	8,00	67,6	50,7	50,7
W213_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81620,38	451808,50	8,00	67,3	55,3	55,3
W218_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81599,17	451847,14	5,00	66,9	52,0	52,0
W212_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81629,79	451796,96	8,00	66,8	54,8	54,8
W217_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81607,09	451833,91	5,00	66,8	53,4	53,4
W219_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81595,62	451853,91	5,00	66,7	51,2	51,2
W220_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81586,04	451866,62	5,00	66,0	48,9	48,9
W209_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81594,06	451853,02	1,50	65,8	47,3	47,3
W213_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81620,38	451808,50	5,00	65,1	55,3	55,3
W211_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81634,21	451788,51	8,00	65,0	54,6	54,6
W215_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81612,11	451820,43	5,00	64,8	55,3	55,3
W214_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81615,55	451813,84	5,00	64,6	55,5	55,5
W207_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81605,53	451833,02	1,50	64,2	50,6	50,6
W211_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81634,21	451788,51	5,00	64,2	54,5	54,5
W212_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81629,79	451796,96	5,00	64,2	54,7	54,7
W103_C	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	8,00	64,1	54,6	54,6
W102_C	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	8,00	64,0	54,7	54,7
W102_B	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	5,00	63,8	54,7	54,7
W101_C	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	8,00	63,8	54,6	54,6
W103_B	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	5,00	63,7	54,5	54,5
W101_B	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	5,00	63,6	54,4	54,4
W206_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81606,68	451826,94	1,50	63,4	48,4	48,4
W208_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81597,60	451846,24	1,50	63,1	46,2	46,2
W204_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81613,90	451813,13	1,50	61,9	52,5	52,5
W203_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81618,77	451807,68	1,50	61,6	52,3	52,3
W205_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81610,52	451819,58	1,50	61,6	52,2	52,2
W201_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81632,59	451787,72	1,50	61,4	51,5	51,5
W202_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81628,15	451796,22	1,50	61,4	53,0	53,0
W102_A	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	1,50	60,5	50,9	50,9
W103_A	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	1,50	60,4	50,8	50,8
W101_A	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	1,50	60,2	50,7	50,7
W210_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81584,42	451865,83	1,50	58,5	44,4	44,4
W301_C	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	8,00	51,5	39,7	39,7
W302_C	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	8,00	51,4	39,7	39,7
W301_B	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	5,00	50,9	39,1	39,1
W302_B	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	5,00	50,9	39,1	39,1
W302_A	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	1,50	45,4	34,3	34,3
W301_A	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	1,50	44,0	34,0	34,0
W303_C	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	8,00	33,6	24,5	24,5
W303_B	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	5,00	31,1	21,4	21,4
W303_A	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	1,50	30,7	21,1	21,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3 Berekeningsresultaten gewijzigde situatie met aanvullende maatregelen

Rapport: Resultatentabel
Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie - aanvullende maatregelen
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Directe hinder
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
W220_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81586,04	451866,62	8,00	50,3	10,3	7,3	50,3	76,7
W219_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81595,62	451853,91	8,00	50,3	11,8	8,8	50,3	77,0
W218_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81599,17	451847,14	8,00	50,1	12,4	9,4	50,1	76,8
W216_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81608,27	451827,77	8,00	50,0	14,7	11,7	50,0	77,7
W217_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81607,09	451833,91	8,00	49,7	14,2	11,2	49,7	76,8
W215_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81612,11	451820,43	8,00	49,3	15,1	12,1	49,3	77,1
W214_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81615,55	451813,84	8,00	48,9	15,3	12,3	48,9	76,8
W219_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81595,62	451853,91	5,00	48,7	10,1	7,1	48,7	76,6
W220_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81586,04	451866,62	5,00	48,6	8,6	5,6	48,6	76,4
W218_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81599,17	451847,14	5,00	48,5	10,8	7,8	48,5	76,4
W216_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81608,27	451827,77	5,00	48,4	14,0	11,0	48,4	76,9
W213_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81620,38	451808,50	8,00	48,1	15,3	12,3	48,1	75,3
W217_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81607,09	451833,91	5,00	47,9	13,3	10,3	47,9	76,3
W215_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81612,11	451820,43	5,00	47,8	14,6	11,6	47,8	76,5
W209_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81594,06	451853,02	1,50	47,5	5,8	2,8	47,5	77,5
W214_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81615,55	451813,84	5,00	47,4	15,1	12,1	47,4	76,2
W212_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81629,79	451796,96	8,00	46,6	14,9	11,8	46,6	74,1
W213_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81620,38	451808,50	5,00	46,4	15,0	12,0	46,4	74,8
W211_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81634,21	451788,51	8,00	45,7	14,7	11,7	45,7	74,2
W207_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81605,53	451833,02	1,50	45,2	10,1	7,1	45,2	75,8
W212_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81629,79	451796,96	5,00	44,7	14,4	11,4	44,7	73,6
W211_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81634,21	451788,51	5,00	43,7	14,1	11,1	43,7	73,7
W103_C	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	8,00	43,5	14,2	11,2	43,5	72,1
W206_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81606,68	451826,94	1,50	43,5	6,3	3,3	43,5	74,1
W208_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81597,60	451846,24	1,50	43,3	5,7	2,7	43,3	73,0
W102_C	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	8,00	43,3	14,3	11,3	43,3	71,7
W101_C	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	8,00	43,0	14,1	11,1	43,0	71,2
W205_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81610,52	451819,58	1,50	42,6	11,7	8,7	42,6	73,9
W203_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81618,77	451807,68	1,50	42,4	12,0	9,0	42,4	73,4
W204_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81613,90	451813,13	1,50	42,2	7,5	4,5	42,2	73,9
W103_B	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	5,00	41,5	13,4	10,4	41,5	71,7
W102_B	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	5,00	41,3	13,5	10,5	41,3	71,3
W101_B	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	5,00	41,0	13,1	10,1	41,0	70,7
W201_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81632,59	451787,72	1,50	40,7	12,2	9,2	40,7	73,0
W210_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81584,42	451865,83	1,50	38,5	1,8	-1,2	38,5	69,0
W103_A	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	1,50	38,5	10,3	7,3	38,5	70,8
W202_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81628,15	451796,22	1,50	38,2	11,6	8,6	38,2	70,3
W102_A	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	1,50	38,2	10,3	7,3	38,2	70,3
W101_A	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	1,50	37,9	10,0	7,0	37,9	69,7
W301_C	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	8,00	31,9	1,3	-1,7	31,9	61,2
W302_C	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	8,00	31,8	1,2	-1,8	31,8	61,1
W301_B	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	5,00	31,2	0,8	-2,2	31,2	61,4
W302_B	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	5,00	31,2	0,8	-2,3	31,2	61,3
W302_A	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	1,50	29,1	-4,2	-7,2	29,1	57,9
W301_A	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	1,50	24,8	-5,4	-8,4	24,8	55,3
W303_C	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	8,00	14,4	-15,2	-18,2	14,4	43,6
W303_B	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	5,00	11,9	-17,9	-20,9	11,9	41,7
W303_A	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	1,50	11,5	-18,2	-21,2	11,5	42,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Streekdierentehuis gewijzigde situatie - aanvullende maatregelen
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Directe hinder

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
W216_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81608,27	451827,77	8,00	69,3	54,6	54,6
W217_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81607,09	451833,91	8,00	68,2	54,1	54,1
W216_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81608,27	451827,77	5,00	67,8	54,2	54,2
W218_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81599,17	451847,14	8,00	67,6	53,3	53,3
W219_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81595,62	451853,91	8,00	67,2	52,8	52,8
W220_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81586,04	451866,62	8,00	67,0	50,7	50,7
W217_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81607,09	451833,91	5,00	67,0	53,4	53,4
W218_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81599,17	451847,14	5,00	66,6	52,0	52,0
W219_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81595,62	451853,91	5,00	65,6	51,2	51,2
W220_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81586,04	451866,62	5,00	65,2	48,9	48,9
W215_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81612,11	451820,43	8,00	64,9	55,3	55,3
W209_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81594,06	451853,02	1,50	64,8	47,4	47,4
W215_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81612,11	451820,43	5,00	64,8	55,3	55,3
W207_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81605,53	451833,02	1,50	64,8	50,6	50,6
W214_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81615,55	451813,84	5,00	64,6	55,5	55,5
W214_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81615,55	451813,84	8,00	64,6	55,5	55,5
W213_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81620,38	451808,50	5,00	64,4	55,3	55,3
W213_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81620,38	451808,50	8,00	64,4	55,3	55,3
W211_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81634,21	451788,51	5,00	64,2	54,5	54,5
W212_B	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81629,79	451796,96	5,00	64,2	54,7	54,7
W211_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81634,21	451788,51	8,00	64,2	54,6	54,6
W212_C	Bosrandwoningen - Noord - verdiepingen	81629,79	451796,96	8,00	64,2	54,8	54,8
W103_C	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	8,00	64,1	54,6	54,6
W102_C	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	8,00	64,0	54,7	54,7
W102_B	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	5,00	63,8	54,7	54,7
W101_C	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	8,00	63,8	54,6	54,6
W103_B	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	5,00	63,7	54,5	54,5
W101_B	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	5,00	63,6	54,4	54,4
W208_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81597,60	451846,24	1,50	63,0	46,2	46,2
W206_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81606,68	451826,94	1,50	61,9	48,4	48,4
W204_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81613,90	451813,13	1,50	61,9	52,5	52,5
W203_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81618,77	451807,68	1,50	61,6	52,3	52,3
W205_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81610,52	451819,58	1,50	61,6	52,2	52,2
W201_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81632,59	451787,72	1,50	61,4	51,5	51,5
W202_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81628,15	451796,22	1,50	61,4	53,0	53,0
W102_A	Bosrandwoningen - Zuid	81639,37	451758,78	1,50	60,5	50,9	50,9
W103_A	Bosrandwoningen - Zuid	81640,09	451761,53	1,50	60,4	50,8	50,8
W101_A	Bosrandwoningen - Zuid	81640,46	451754,08	1,50	60,2	50,7	50,7
W210_A	Bosrandwoningen - Noord - aanbouw	81584,42	451865,83	1,50	58,5	44,4	44,4
W301_C	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	8,00	51,5	39,7	39,7
W302_C	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	8,00	51,4	39,7	39,7
W301_B	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	5,00	50,9	39,1	39,1
W302_B	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	5,00	50,9	39,1	39,1
W302_A	Van Vredenburchweg	81717,96	451597,99	1,50	45,4	34,3	34,3
W301_A	Van Vredenburchweg	81718,03	451601,11	1,50	44,0	34,0	34,0
W303_C	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	8,00	33,6	24,5	24,5
W303_B	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	5,00	31,1	21,4	21,4
W303_A	Van Vredenburchweg	81724,41	451593,44	1,50	30,7	21,1	21,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rijswijk

BIJLAGE 22 - NOTA VAN ZIENSWIJZEN, MEI 2022

Rijswijk

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Buitenplaats Hofstede, Ontwerp d.d. januari 2022

Mei 2022

1. INLEIDING

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan *Buitenplaats Hofstede* samengevat en voorzien van een beantwoording. Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure omtrent het ontwerpbestemmingsplan 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 een overzicht gegeven van 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 het ontwerpbestemmingsplan aan te passen (paragraaf 4). In de als bijlage opgenomen “Staat van Wijzigingen” worden de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen schematisch weergegeven, aangevuld met een aantal wijzigingen dat ambtshalve in het ontwerpbestemmingsplan moet worden verwerkt.

2. GEVOLGDE PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitenplaats Hofstede”, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, ter inzage gelegen in de periode van vrijdag 4 februari 2022 tot en met donderdag 17 maart 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 en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk, op de website en in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

In totaal zijn vier zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Eén zienswijze is ingediend door een privépersoon namens buurtbewoners. De andere zienswijzen zijn ingediend door de Historische Vereniging Rijswijk, het Streekdierentehuis ’t Julialaantje en door Straatman Koster advocaten (namens Stichting Zorggroep Florence). Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van termijn van ter inzagelegging en zijn derhalve ontvankelijk. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens van de privépersonen niet vermeld.

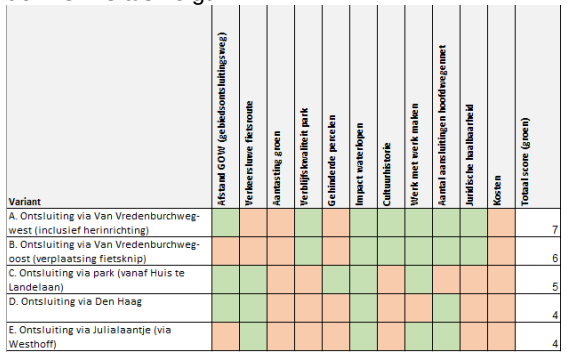
4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

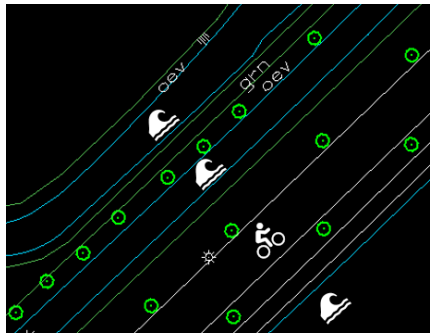
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	**Buurtbewoners**		
1.1	**De verkeersanalyse is gemankeerd en bevat fouten.**		
	De hernieuwde verkeersanalyse van Mobycon (bijlage 17 bij ontwerpbestemmingsplan) concludeert dat alle mogelijke ontsluitingen geschikt zijn. Waarbij sommigen na het nemen van maatregelen. Voor ontsluiting A (Van Vredenburchweg westzijde) is dit onjuist. - De verkeerstellingen zijn niet representatief want geteld tijdens grootschalige werkzaamheden in de straat en tijdens corona waardoor de horeca (zeer) beperkt open is. - Ondanks dat is een gemiddelde meting van 606 gemotoriseerde voertuigen gemeten. En een maximale waarde van 688 op een donderdag. Dit is genoeg reden om te twijfelen of de capaciteit van de straat als verkeerserf voldoende is. Wij denken van niet. - In de verkeersanalyse wordt gerekend met 398 voertuigen i.p.v. 606. De onderbouwing hiervoor is het aantal voertuigen die naar het parkeerpleintje vooraan in de straat gaan. Deze onderbouwing is niet correct omdat het om ongelijktijdige metingen gaat en het niet realistisch is om aan te nemen dat het parkeerpleintje ca 200 verkeerbewegingen per etmaal genereert aangezien er 17 parkeervakken op het terreintje en 4 parkeervakken tussen bomenrij aan de straatkant aanwezig zijn. - De verkeerstelling van de eerste weken aan de Van Vredenburchweg westzijde is niet analyseerbaar doordat deze niet is bijgevoegd in de bijlage bij de verkeersanalyse. - In de verkeersanalyse is berekend dat de nieuw te realiseren ontwikkeling De Hofstede leidt tot een toevoeging van 281 gemotoriseerde voertuigen per etmaal. Omdat het een doodlopende weg betreft, moeten deze voertuigen twee maal over de Van Vredenburchweg rijden (281 voertuigen naar de nieuwe wijk toe en ook 281 voertuigen weer weg van de nieuwe wijk). Het lijkt ons sterk dat het getal van 281 klopt. Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met voertuigen voor groenonderhoud en recreanten die van het park komen genieten.	Op basis van de destijds beschikbare informatie zouden de werkzaamheden in de straat afgerond zijn ten tijde van de verkeerstellingen. Achteraf is gebleken dat er gedurende de verkeerstellingen nog (beperkte) afrondende werkzaamheden in de straat werden uitgevoerd. De straat heeft echter geen doorgaande functie en wordt enkel door bestemmingsverkeer van en naar de straat gebruikt. Gedurende de werkzaamheden was de straat voor (auto)verkeer (conform de bebording) toegankelijk. Om deze reden is er voor ons geen aanleiding om de verkeerstellingen als niet-representatief aan te merken. De effecten van de corona pandemie zijn inderdaad destijds niet meegenomen in de verkeerstellingen. Hierom heeft Mobycon op basis van beschikbare gegevens, een factor per functie over de gemeten aantallen toegepast. Op deze manier ontstaat een realistischer beeld van het aantal verkeersbewegingen tijdens en na de corona pandemie. De gewijzigde getallen hebben, conform de aangepaste rapportage van Mobycon, geen invloed op de conclusies van de rapportage. De gewijzigde rapportage is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Conform CROW-begrippen is de capaciteit van een fietsstraat 2.500 motorvoertuigen per etmaal en van een woonerf 1.000 per etmaal. De huidige én toekomstige hoeveelheid autoverkeer ligt binnen de marge van de maximaal acceptabele hoeveelheid autoverkeer op een woonerf. Uit de tellingen blijkt inderdaad dat er van de 606 bewegingen ruim 200 verkeersbewegingen richting het parkeerterrein aan het begin van de straat (of het via dit parkeerterrein ontsloten kinderdagverblijf) gaan. We hebben geen enkele reden om te twijfelen aan de gegevens die gegenereerd zijn door de geplaatste tellussen op de weg.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de verkeerskundige toetsing door Mobycon is aan de verkeerstellingen een correctie toegepast vanwege de corona pandemie. De aangepaste rapportage zal als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit leidt echter niet tot een aanpassing van de gekozen ontsluiting.

	- In de verkeerskundige toetsing wordt er van uitgegaan dat de straat aan de Van Vredenburchweg westzijde ter plaatse van het parkeerpleintje aanzienlijk breder is dan ter plaatse van de woningen. Dit is niet correct, de straat is even breed, namelijk 4,8m. Zie ook p. 24 en 25 van de Uitvoeringsagenda Landgoederenzone (juni 2021). De capaciteit is in de praktijk minder voor de woningen in verband met geparkeerde auto's. - In de verkeersanalyse wordt onderzocht in hoeverre er doorstromingsknelpunten op de route aanwezig zijn. Hierbij is echter geen rekening gehouden met het niet kunnen passeren van auto's, zoals ook beschreven door Mobycon bij optie A. Deze situatie levert per definitie een doorstromingsknelpunt op, zeker als er straks 281 voertuigbewegingen per etmaal bij komen. Bovendien is bij de beoordeling van het invoegend verkeer naar de Huis te Landelaan uitgegaan van een te lage belasting, want er is gerekend met enkel de verkeersbelasting van De Hofstede (281). Hier moet sowieso al de 606 voertuigen bij opgeteld worden (want ook het parkeerpleintje voegt in) met daarbovenop de correctie om de meting representatief te laten zijn voor de situatie zonder beperkingen. Oftewel, de huidige verkeersbelasting voor 2030 is 281+ correctie voor terugkomend verkeer + 606 + correctie niet-representatieve meting + (1,5% van het totaal x 9 jaar) voor de autonome groei. Hierdoor wordt de waarde van 1000 naar alle waarschijnlijkheid overschreden, wat leidt tot een doorstromingsknooppunt en tevens leidt tot de conclusie dat route A vanuit verkeersoogpunt minder geschikt is dan de overige routes. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit de volgende punten: - Verkeerstelling en verkeersanalyse opnieuw uitvoeren om een representatief beeld van de normale situatie te krijgen (dus zonder werkzaamheden en coronabeperkingen). - De verkeersbewegingen van het plangebied opnieuw berekenen, aangezien er geen doorgaande weg doorheen gaat en er geen rekening is gehouden met extra recreanten en groenonderhoud. - Ter verbetering van verkeersveiligheid overwegen beleidsmatig te besluiten en vast te leggen dat alle verkeer, uitgezonderd bewonersverkeer, wordt	De verkeerstelling van de eerste weken aan de Van Vredenburchweg westzijde is, vanwege het verkeer van en naar het parkeerterrein aan het begin van de Van Vredenburchweg, niet representatief gebleken voor de gehele straat en derhalve, om misverstanden te voorkomen, niet toegevoegd aan de rapportage van Mobycon. Bij het bepalen van de aantallen gemotoriseerde voertuigen is rekening gehouden met (gemotoriseerd) verkeer van en naar de nieuwe woningen. In deze aantallen wordt, op basis van kengetallen, rekening gehouden met ander verkeer dan bewonersverkeer zoals bezoekers, een vuilniswagen of pakketdienst. De verkeersanalyse is correct uitgevoerd. Het klopt dat de rijbaan even breed is, maar ter hoogte van de parkeerplaats wordt er in vakken geparkeerd die naast de rijbaan liggen. Ter hoogte van de huizen wordt er op de rijbaan geparkeerd, dus is ter plaatse van het parkeerterrein meer ruimte over op de rijbaan. Vandaar het advies om het parkeren ter hoogte van de huizen geheel of gedeeltelijk elders op te lossen, ter verbetering van de ook in de huidige situatie niet optimale verkeersveiligheid ter plaatse. Het onderzoek naar doorstroomknelpunten behelst doorstroomknelpunten op de gebiedsontsluitingswegen. De Van Vredenburchweg is geen gebiedsontsluitingsweg. Het klopt dat er op de Van Vredenburchweg, door geparkeerde auto's en aanwezige fietsers, knelpunten ontstaan. Deze knelpunten zijn er reeds in de huidige situatie en zouden mogelijk door het toekomstige extra verkeer iets toenemen. Mobycon adviseert op basis van het huidige gebruik van de straat (en dus ook voor de nieuwe situatie) passeer-voorzieningen te treffen. Oplossingen waaraan wordt gedacht is het verlengen van het betaald parkeren met circa 300 meter tot aan de fietssluis. Een mogelijke oplossing is ook het enkel toestaan van bestemmingsverkeer door het plaatsen van (verbods)borden. De herinrichting en de mogelijke oplossingen voor de knelpunten op de Van	

	geweigerd in het gedeelte ten oosten van het parkeerpleintje.	Vredenburchweg staan echter los van deze bestemmingsplanprocedure. De herinrichting van de Van Vredenburchweg westzijde zal in opdracht van de gemeente Rijswijk, in nauw overleg met de bewoners worden opgepakt. Hierbij zal het geheel of gedeeltelijk verplaatsen van de parkeerplaatsen een belangrijk uitgangspunt zijn. Het aantal verkeersbewegingen komt op basis van de rapportage van Mobycon op een maximaal aantal verkeersbewegingen onder de 1000 bewegingen per etmaal. Dit volstaat voor een woonerf en blijft ruim onder de norm van een fietsstraat. Zoals hierboven reeds omschreven is de rapportage van Mobycon aangepast met een correctie naar aanleiding van de corona pandemie. Los van deze aanpassingen, die geen invloed hebben op de conclusies van de rapportage van Mobycon, achten wij de verkeerstelling en verkeersanalyse correct uitgevoerd en geeft deze ons inziens een representatief beeld. Naar aanleiding van onze beantwoording hierboven zien wij geen reden om de verkeersbewegingen van het plangebied opnieuw te berekenen. Deze berekening is correct, volgens de geldende regelgeving en normen, uitgevoerd.	
1.2	**Het ontwerpbestemmingsplan trekt de verkeerde conclusie uit de verkeersanalyse van Mobycon.**		
	Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan de analyse van Mobycon dat er voor een aantal ontsluitingsopties, waaronder optie A, aanpassingen vereist zijn en die geen onderdeel zijn van de ontwikkeling zijn van het plangebied ‘Buitenplaats Hofstede’. In het ontwerpbestemmingsplan is door Mobycon (p. 459) beschreven dat de ontsluiting van de ca. 40 nieuw te bouwen woningen voert via de Van Vredenburchweg, westzijde, langs 16 huizen (optie A). Dit is een smalle, voor auto’s doodlopende straat met veel fietsverkeer, bewonersverkeer, vele bezoekers van de horeca en wandelaars op straat. Daarnaast wordt er voor de woningen 102 t/m 134 op de openbare weg geparkeerd. Hierdoor kunnen voertuigen elkaar niet passeren en ontstaat er regelmatig een doorstromingsknelpunt omdat auto’s moeten keren vanwege het doodlopen van de straat.		De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	In het ontwerpbestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4.1, pagina 30 geconstateerd “dat op geen enkel wegvak en naar verwachting op geen enkel kruispunt sprake is van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling.” Dit is niet in overeenstemming met wat Mobycon concludeert op p. 460: “Acceptabele ontsluiting indien maatregelen worden genomen”. Deze maatregelen betreffen: Beperken parkeren door uitbreiden betaald/ vergunningshouders-parkeren over de gehele Van Vredenburchweg west, verbieden parkeren op de rijbaan ten westen van huisnummer 134 en verbieden parkeren tussen huisnummer 120 en 122. Dit zou betekenen dat bewoners elders hun auto’s moeten parkeren en daarvoor moeten parkeerplaatsen aangelegd worden. Dat is nu nergens voorzien, niet in het ambitiedocument noch in het besluit over fase 1 van het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone (september 2021). In het ontwerpbestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4.2.3 bevestigd dat de vereiste verkeerskundige aanpassingen geen onderdeel zijn van de ontwikkeling van het plangebied: “De toekomstige herinrichting van de Van Vredenburchweg vormt geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.” En dus is de constatering op p. 30 onjuist. Mobycon geeft ook aan dat mogelijke maatregel kan zijn het op termijn verwijderen van al het parkeren op de rijbaan in verband met het realiseren van een fietsstraat op deze hoofdfietsroute. Deze laatste optionele maatregel wordt blijkbaar beschreven in het ambitiedocument, waarbij de veiligheid van de bewoners in het geding komt. In de verkeersanalyse van Mobycon is namelijk alleen voor het gemotoriseerd verkeer een toetsing uitgevoerd, geen rekening houdend met het vele doorgaand fietsverkeer. Dit is een totaal verkeerd uitgangspunt aangezien de straat beoogd is als hoofdfietsroute door de gemeente en provincie. Om voor optie A de straat toch veilig te houden, is naast de aanvullende maatregelen zoals beschreven door Mobycon, ook een trottoir voor alle woningen vereist. Dit om de veiligheid van de bewoners te borgen, die direct na hun tuinhekje de straat op stappen met druk doorgaand fiets- en scooterverkeer. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit de volgende punten: • In de waardering van de opties aangeven dat waar		

	maatregelen vereist zijn, de betreffende optie niet geschikt is, omdat deze maatregelen geen onderdeel zijn van deze bestemmingsplanprocedure en hier nog geen besluit over genomen (en dus nog geen financiële dekking voor) is. Het is ook geen onderdeel van het besluit over fase 1 van het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone. • Alternatief: besluitvorming over gewenste verkeerskundige aanpassingen (inclusief financiële dekking) betrekken bij de bestemmingsplanprocedue 'Buitenplaats Hofstede'.		
1.3	**De MultiCriteriaAnalyse (MCA) is niet consequent ingevuld.**		
	De MCA (bijlage 18 bij ontwerpbestemmingsplan) bevat geen consequente redenering per criterium, met als gevolg een vertekende analyse en conclusie over de ontsluitingsopties. **Criterium 'afstand tot GOW'**: De aard van de eis 'zo snel mogelijk aansluiten op een GOW' - gebiedsontsluitingsweg - is het voorkomen dat verkeer een lange route moet afleggen in bevolkt gebied, waar de risico's op verkeersongevallen groter is dan op een hoofdweg. Op hoofdwegen zijn verschillende verkeersstromen (bijvoorbeeld fiets/auto) van elkaar gescheiden. Wij vinden het logisch dat dit een zwaarwegend criterium voor de toetsing is, het weerspiegelt ook onze zorgen. Toch vinden we de uitvoering van de toetsing aan dit criterium vreemd: waarom wordt er niet gemeten tussen de GOW en de locatie van de woningen? De woningen liggen namelijk allemaal (op 2 na) aan de noordzijde van het plangebied. De laan in het plangebied voert door de zuidzijde van het plangebied, dat wordt ingericht als recreatief groen, vergelijkbaar met het overige groen in de landgoederenzone, en dus ook met recreatief verkeer. Er zijn geen gescheiden verkeersstromen voor onderzochte opties (op een stuk fietspad in optie B na), ook niet voor de laan in het plangebied. Wij vinden het daarom onjuist te stellen dat de ontsluiting van het plangebied plaatsvindt ter plaatse van het begin van de lange laan op het plangebied, terwijl het vervolgens nog door de recreatieve zuidzijde voert. Graag zien wij op dit aspect een visie van een verkeerskundig expert.	Naar aanleiding van de zienswijze zijn de verschillende variabelen van de MCA opnieuw bekeken waarbij een aantal aanpassingen zijn doorgevoerd. De uitkomsten in de MCA is als volgt:  Uit de aangepaste MCA scoort route A nog steeds het beste. De route langs de westzijde van de Van Vredenburchweg blijft daarom de meest geschikte route. **Criterium 'afstand tot GOW':** Als er vanuit het centrale gebied van het plan wordt gemeten dan verschuiven de afstanden inderdaad enigszins. Optie C is dan duidelijk het kortst, A en D volgen daarop. De opties B en E hebben ongeveer een twee keer zo lange afstand als A en D. In dit criterium gaat het alleen om de afstand, niet om de	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De MCA is op een aantal punten aangepast. De aangepaste MCA zal als bijlage 18 bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit leidt echter niet tot een aanpassing van de gekozen ontsluiting.

	Criterium ‘aantasting groen’: in de MCA wordt dit als groen (positief) beoordeeld voor optie A, terwijl de huidige situatie geen acceptabele ontsluiting is zonder maatregelen, die niet in de bestemmingsplanprocedure ‘Buitenplaats Hofstede’ zijn opgenomen (zie voorgaand punt). Wanneer in de MCA onterecht de aanname gedaan is dat er niet meer geparkeerd mag worden op de openbare weg bij optie A, betekent dit er nieuwe parkeervakken voor bewoners moeten worden gerealiseerd, wat ten koste gaat van veel groen. Bij optie B wordt in de MCA uitgegaan van het kappen van bomen in verband met aanpassing van de fietsknip. Er is een andere mogelijkheid, namelijk het realiseren van een bestemmingsverkeer weg (enkelbaans) naast de noordelijke bomenrij. Voor deze relatief eenvoudige ingreep hoeft geen boom te wijken, zie plaatje hieronder. Ook bij optie D hoeft nauwelijks groen te wijken. **Criterium ‘verblijfskwaliteit park’**: Hier is sprake van een wat subjectief karakter bij de beoordeling. Wij zijn van mening dat de verblijfskwaliteit van de parken langs optie C, D en E momenteel behoorlijk matig is, er zijn hangjongeren en er vinden regelmatig ongure zaken plaats (diefstal, handel in drugs, brandstichting en zelfs steekpartijen met de dood tot gevolg!). Parken die vaker bezocht worden hebben een grotere sociale veiligheid en daarmee een hogere verblijfskwaliteit. De verkeersstromen van de bewoners van De Hofstede kunnen hier goed aan bijdragen. **Criterium ‘aantal gehinderde percelen’**: Voor optie B is deze positief, wanneer creatiever gekeken wordt naar de herinrichting van de huidige fietsknip tot ontsluitingsweg en het inrichten van een fietsknip 50 meter verderop (bijvoorbeeld met een ronde, groene ophoging waar fietsers makkelijk en veilig omheen kunnen, vergelijkbaar met kruising Caan van Necklaan met Da Costalaan). **Criterium ‘impact waterlopen’**: Bij optie E zou, vanwege het zoveel mogelijk scheiden van diverse typen verkeer, het logisch zijn om de ontsluiting niet direct langs het Julialaantje te laten lopen maar net voor de slagboom van Westhoff het pad naar links te laten volgen. In deze situatie hoeft namelijk alleen de bestaande brug te worden opgewaardeerd. De waterlopen blijven intact.	vraag of gescheiden verkeersstromen aanwezig zijn. **Criterium ‘aantasting groen’:** Indien de geadviseerde maatregelen worden toegepast, betekent dit inderdaad dat dit ten koste zal gaan van groen om de parkeerplaatsen nabij de woningen te compenseren. De beoordeling van ‘’aantasting groen’’ is daarom aangepast in de MCA. De door indiener meegestuurde afbeelding gaat nog uit van een oude Google Maps afbeelding van 2010. De geschetste verbeelding kan zo niet worden gerealiseerd. In de huidige situatie is er geen plek om naast de bomenrij een eenrichtingsweg aan te leggen. Er ligt namelijk ook een talud en water naast het groen. Daarnaast is het groen te smal om een eenrichtingsweg aan te leggen. Aanpassingen aan talud en water worden ook gezien als aantasting van groen. Dit betekent voor de MCA dat geen enkele variant niet ten koste van groen zal gaan.  **Criterium ‘Verblijfskwaliteit park’:** Verblijfskwaliteit kan op meerdere manieren worden uitgelegd. In deze is vooral gekeken naar het geheel en de samenhang van het park, waarbij zo min mogelijk verstorende elementen aanwezig zijn (zoals een weg die door het park gaat). Het park is met name bedoeld voor recreatie te voet of te fiets. In het Uitvoeringsprogramma Landgoederenzone is bepaald dat we het karakter voor de landgoederenzone als rustgebied voor wandelen, fietsen, dromen, filosoferen in het groen willen versterken. Een ontsluiting juist door de groenzone is hiermee dus in strijd. **Criterium ‘aantal gehinderde percelen’:** Het aantal	

	Criterium 'cultuurhistorische waarden': Bij de beoordeling hiervan, wordt alleen uitgegaan van gemotoriseerd verkeer. Dat zou juist in de Landgoederenzone niet het uitgangspunt moeten zijn. De laan in het plangebied 'Buitenplaats Hofstede' blijft namelijk bij alle opties toegankelijk voor fietsers en wandelaars. **Criterium 'werk met werk maken'**: Ook voor opties C en D geldt dat er gecombineerd kan worden met andere voorziene aanpassingen of vereisten. Vanuit de veiligheidsregio wordt een tweede toegangsweg naar het plangebied vereist. De bouwverkeer route loopt via optie C. Als de ontsluiting voor bewoners ook via optie C loopt, ligt er al een gerealiseerde weg, welke bij toekomstige verlegging van het Julialaantje gescheiden wordt van wandelend en fietsend verkeer. Bovendien zou optie C voor het asiel een kortere toegang betekenen, evenals voor de vuilniswagen, die dagelijks bij het asiel moet zijn. Bij optie D kan een combinatie worden gevonden met het project Westhoff waarin de veiligheid van medewerkers van en naar het werk wordt vergroot door een goede verbinding met het openbaar vervoer (kortere route naar bewoond gebied waardoor de route naar tram en bus opgewaardeerd wordt). **Criterium 'juridische haalbaarheid':** De juridische haalbaarheid van optie A is klein vanwege de vereiste bestemmingsplanwijzigingen voor de te nemen benodigde verkeersmaatregelen, zoals het verplaatsen van de parkeerstrook. Tevens dient voor de verplaatsing een vergunningstraject worden doorlopen. Beide trajecten kennen hun weerstand en hebben een kans op falen. Voor optie D geldt dat deze beter moet worden onderzocht door met de gemeente Den Haag in gesprek te gaan. Het is ons niet bekend waarom optie E negatief zou scoren op juridische haalbaarheid. **Criterium 'kosten'**: In de MCA wordt onterecht gesteld dat variant A geen extra kosten met zich meebrengt. Ook al is de verkeersanalyse gemankeerd vanwege de niet representatieve verkeerstellingen, de beschrijving van Mobycon van de huidige situatie van optie A is correct. Mobycon concludeert bij deze optie dat de geschiktheid van ontsluiting afhangt van te nemen maatregelen. Deze maatregelen brengen kosten met zich mee, omdat ze niet	percelen welke gelegen zijn aan optie C is het laagst en optie A en B is relatief ook niet hoog. Voor optie E is het aantal percelen niet hoog echter het aantal bewoners wel en dit betreft een zeer kwetsbare doelgroep. Optie D gaat langs het grootst aantal percelen. **Criterium 'impact waterlopen':** C en E kunnen gevolgen hebben voor het verloop van het water. Dit zal echter minimaal zijn, omdat in beide gevallen kan worden volstaan met een brug of duiker, welke zijn te ontwerpen met voldoende aandacht voor de waterlopen. **Criterium 'cultuurhistorische waarden':** Het uitgangspunt is een goede bereikbaarheid van buitenplaats Hofstede voor al het verkeer, waarbij door het bestaande park zo min mogelijk auto bewegingen worden toegevoegd en er zoveel mogelijk een scheiding van het langzame verkeer en het gemotoriseerde verkeer is. Het toevoegen van gemotoriseerd verkeer van de bewoners van Hofstede heeft een negatieve impact op de cultuurhistorische waarden bij de varianten C, D en E. **Criterium 'werk met werk maken':** De tijdelijke bouwweg wordt als ingreep in het park geaccepteerd omdat in de afweging tussen de veiligheid voor de omgeving/omwonenden en gebruikers van de Van Vredenburchweg tijdens de bouwen en de impact in het park, de veiligheid vooropstaat. De wijze waarop de tijdelijke bouwweg wordt aangelegd, is nog niet bekend. Maar deels zou hier sprake kunnen zijn van werk met werk maken. Als de bouwweg als ondergrond voor de nieuwe weg kan worden gebruikt. **Criterium 'juridische haalbaarheid':** Verkeersmaatregelen worden genomen middels een verkeersbesluit. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden gewijzigd. Optie D loopt door een ecologische zone, waar de gemeente Den Haag in de procedure/ in het collegiaal overleg een inspraak reactie op heeft gegeven, waardoor het appartementengebouw iets naar voren is gepositioneerd. De aanleg van een verbinding door deze ecologische zone past niet binnen het bestemmingsplan. Optie E past ook niet binnen het bestemmingsplan.	

	voorzien zijn in de huidige bestemmingsplanprocedure. En deze zijn aanzienlijk, wanneer besloten wordt het parkeren voor bewoners te verplaatsen. Tevens moeten de overige voorwaarden voor het verkeerstechnisch voldoen, worden doorgevoerd. Daarnaast wordt voor optie B aangenomen dat het verplaatsen fietsknip veel kosten met zich meebrengt. Zoals hierboven aangegeven, kan bij optie B een weg voor bestemmingsverkeer langs de bomenrij worden gerealiseerd, waardoor de kosten laag blijven. Het verplaatsen van de fietsknip zelf hoeft nauwelijks kosten te vergen, zeker wanneer de bestrating toch al aangepast wordt conform Raadsbesluit over fase 1 Uitvoeringsprogramma Landgoederenzone ('werk met werk maken'). Wanneer de samenwerking met het project herinrichting Van Vredenburchweg wordt gevonden, kan ook worden overwogen om de bomenrij aan de sportparkzijde toch te verplaatsen omdat deze dan weer in het historisch beeld past (deze bomenrij is relatief jong en staat niet op de historische lijn zoals verderop het straatbeeld is). De kosten voor ontsluiting via het park (optie D) zijn laag omdat deze weg toch al moet worden aangelegd voor het bouwverkeer en de veiligheidsregio. Wij willen graag ook nog enkele andere criteria toevoegen, die nu niet meegenomen zijn: • **Criterium 'Realistische ontsluitingsroute' (praktisch in het dagelijks gebruik)**: De ontsluitingen via C en D scoren hier goed omdat zij een korte verbinding naar GOW hebben en de bewoners dus niet op de fiets over een pad in het park hoeven fietsen als ze de kortste weg naar Den Haag willen afleggen. Wij verwachten bij optie A, B en E namelijk grote fiets- en scooterverkeersstromen over het Julialaantje naar de Huis te Landelaan, omdat men niet wil omrijden naar de Van Vredenburchweg. • **Criterium 'Acceptabele ontsluiting conform verkeerskundige analyse Mobycon':** Optie A zou als 'niet acceptabel' moeten worden ingevuld, omdat hiervoor allerlei ingrepen moeten worden uitgevoerd. • **Criterium 'Veiligheid bewoners'**: Bij optie A neemt de veiligheid van bewoners aanzienlijk af, omdat er geen trottoir voor de woningen aanwezig is. Dat risico wordt nu enigszins gedempt door de geparkeerde auto's.	**Criterium 'Kosten':** Bij A en B zijn kosten voorzien in het project van de herinrichting van de paden/infrastructuur van de Landgoederenzone. Deze herinrichting zal zondermeer plaatsvinden, de kosten zullen dus ook worden gemaakt. Dit wil niet zeggen dat alle kosten waren voorzien, zoals het verplaatsen van (het merendeel) van de parkeerplaatsen of het verwijderen van bomen voor optie B. Daarom geldt voor alle opties dat deze kosten met zich meebrengen. Dit is dan ook aangepast in de MCA. Uit de uitkomst van de MCA in zijn totaliteit zal blijken welke route het meest realistisch en wenselijk is. Hier zijn verschillende criteria uit verschillende invalshoeken opgenomen, zoals verkeer, groen, water, cultuur, gehinderde percelen en juridische haalbaarheid. De aangedragen aanvullende criteria zijn ons inziens dan ook niet nodig. Het aangedragen criterium 'Realistische ontsluitingsroute' zit naar onze mening verweven in de gehanteerde criteria, met name afstand tot GOW. Voor optie A zullen inderdaad ingrepen plaats moeten vinden. Deze zullen ook, middels de geplande herinrichting worden meegenomen. Voor de overige opties moeten ook ingrepen worden uitgevoerd. Conform de verkeerskundige analyse van Mobycon zijn alle opties verkeerskundige haalbaar. Dit criterium voegt dan ook niets toe aan de MCA. De veiligheid van optie A zal na herinrichting, waarbij de uitwerking hiervan in overleg met de omwonenden zal plaatsvinden, worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Overigens zal iedere optie een veilige optie moeten zijn voor bewoners/gebruikers. Ook dit criterium voegt daarom naar onze mening niets toe aan de MCA.	

	Voorgestelde aanpassingen bestaan uit de volgende punten: • De MCA opnieuw uitvoeren met behulp van diverse experts voor een objectievere afweging van de opties: i) Visie verkeerskundig expert betreffende het startpunt van meting 'afstand ii) Creatievere verkeerskundige opties overwegen voor aanpassingen van de fietsknip, waardoor geen aantasting van het groen nodig is en herinrichting mee kan gaan met aanpassing bestrating ('aantasting groen', 'werk met werk maken', 'kosten') iii) Benodigde verkeerskundige maatregelen die niet binnen de huidige bestemmingsplanprocedure vallen, op juiste wijze beoordelen onder het criterium 'kosten' iv) Aanvullende criteria meenemen in de herziene MCA.		
1.4	**Hoofdstuk 4.2.3 bevat onjuiste conclusie wat betreft verkeer en parkeren.**		
	Vanwege de gemankeerde en deels foutieve verkeersanalyse en de inconsequente MCA, wordt in het ontwerpbestemmingsplan onterecht de volgende conclusie getrokken: "De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit de volgende punten: • Het opnieuw laten uitvoeren van de verkeersanalyse, met een representatieve verkeerstelling, betere beoordeling van verkeersknooppunten en juiste berekening van het ontsluitingsverkeer • Het opnieuw integraal laten beoordelen van de herziene verkeersanalyse en objectieve beoordeling van de andere criteria.	Zie beantwoording onder punt 1.1.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.5	**Toezegging bouwverkeer opnemen in het bestemmingsplan.**		
	De toezegging van de gemeente het bouwverkeer via het park te laten gaan wordt zeer gewaardeerd, maar staat niet in het bestemmingsplan. In de Nota van Inspraak en Overleg, voorontwerpbestemmingsplan, Buitenplaats Hofstede d.d. juli 2021 staat op pagina 8. *'Na zorgvuldige overweging is besloten om het bouwverkeer door het park te laten rijden.'* Uiteraard zijn wij erg blij met deze toezegging. Als	De toezegging wat betreft het bouwverkeer kan niet juridisch worden geborgd in het bestemmingsplan, dat is hier niet het juiste instrument voor. Om tegemoet te komen aan de indieners van de zienswijze wordt de toezegging wel beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan indienen en dit plan zal enkel akkoord worden bevonden door de gemeente Rijswijk indien met (vracht)	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met het voorstel uit de zienswijze.

	buurtbewoners vinden wij het belangrijk dat deze toezegging ook duidelijk in het bestemmingsplan ogenomen wordt, zodat uitgesloten wordt dat er bouwverkeer over het westelijk gedeelte van de Van Vredenburchweg gaat. Voorgestelde aanpassing bestaat uit de volgende tekst: - In de tekst van het bestemmingsplan de volgende tekst of een met dezelfde strekking opnemen: 'Voor de bouw van de ontwikkeling 'De Hofstede' zal er geen bouwverkeer rijden door de Van Vredenburchweg westzijde (het gedeelte tussen de Huis te Landelaan en het plangebied).' Deze tekst zou kunnen passen onder hoofdstuk 6.1. onder het kopje 'Participatie' van het ontwerpbestemmingsplan.	bouwverkeer gebruik gemaakt wordt van de tijdelijke bouwweg door het park en er derhalve geen (vracht) bouwverkeer gebruik zal maken van de Van Vredenburchweg. In navolging van de gesprekken die al eerder zijn gevoerd, zullen deze worden voorgezet en zullen indieners allen ook worden benaderd voor het participatietraject voor de herinrichting van de Van Vredenburchweg en overige paden in de landgoederenzone.	
#	**Zienswijze**	**Beantwoording**	**Conclusie**
2.	**Historische vereniging Rijswijk**		
2.1	**De benaming buitenplaats**		
	In de Toelichting van de OVZH 2019 is bij artikel 6.26 het begrip buitenplaats gedefinieerd. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat in de titel van het bestemmingsplan de benaming 'Buitenplaats' misplaatst is. Het voorgestelde bouwplan voldoet niet aan de definitie. Ook is er nooit een historische buitenplaats geweest. Hier de term buitenplaats hanteren heeft een eroderend effect op de historische betekenis van het begrip buitenplaats. Voorgestelde aanpassing: Om recht te doen aan het begrip buitenplaats en om verwarring te voorkomen stellen wij voor het woord 'Buitenplaats' in de titel van het bestemmingsplan te schrappen.	De term buitenplaats kent in het spraakgebruik een veel ruimere toepassing en uitleg dan die van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid - Holland waarnaar wordt verwezen. Desalniettemin is het correct dat het bij Hofstede niet gaat om een historische buitenplaats, maar om een ontwikkeling waarbij uit de ruimtelijk-compositorische onderdelen van een buitenplaats is geput om daarmee aan te sluiten op de typologie van de Rijswijkse landgoederenzone. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van de historische vereniging wordt ervoor gekozen om de term 'buitenplaats' uit de titel van het bestemmingsplan te schappen, zodat mogelijke verwarring over de historische betekenis wordt voorkomen.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De term 'buitenplaats' is uit de titel van het bestemmingsplan geschrapt.
2.2	**Het plangebied**		
	Het plangebied bestaat uit twee verschillende entiteiten. • Het gebied ten zuiden van het Julialaantje valt binnen de landgoedbiotoop zoals die in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) is vastgelegd, waar de instructieregels die in de OVZH zijn voorgeschreven gelden. Deze voorzien niet in woningbouw binnen de landgoedbiotoop, de nadruk ligt op verbetering/versterking van de natuurhistorische waarden. In het voorliggende voorontwerp vallen ten	De beoordeling van het effect op de landgoedbiotoop ligt primair bij de provincie Zuid – Holland. Hierover is in de planvorming nauw overleg geweest tussen alle betrokken partijen. Naast de realisatie van woningen binnen de landgoedbiotoop, maken ook tal van verbeteringen in de beleefbaarheid van de landgoedbiotoop onderdeel uit van de herontwikkeling. Daarbij gaat het niet alleen om de feitelijke situatie ter plekke, maar ook in de planologische borging waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 14, lid a onder 3 van de regels van het bestemmingsplan wordt grondoppervlakte uitgesloten van de afwijkingsmogelijkheden.

	minste zeven woningen binnen de landgoedbiotoop. Dit achten wij in strijd met de instructieregels. Het historisch karakteristieke van de gehele locatie is dat het deel uitmaakt van het oorspronkelijke slagenlandschap. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit de volgende punten: i) Wij stellen voor om het biotoopgebied te bestemmen als 'Groen' en in te richten conform het historische slagenlandschap met grazige weiden. Wellicht kan nog worden overwogen het oprichten van een paal t.b.v. een ooievaarsmast welke wel binnen de instructieregels past. • Het gebied ten noorden van het Julialaantje heeft in het vigerende bestemmingsplan in hoofdzaak de bestemming Parkeren, Groen 2 en Cultuur & Ontspanning, t.w. het bowlingcentrum en de voormalige boerderij Mariahoeve/Hofstede. Een van de uitgangspunten is om het volume van de oude bebouwing niet te vergroten. De footprint van de drie bouwwerken, welke in het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' zijn vergund liggen in dit gebiedsdeel. In onze inspraakreactie is al gerefereerd aan het niet toepassen van de instructieregels binnen de landgoedbiotoop. Uit het vooroverleg blijkt dat de Provincie Zuid-Holland het plan niet in strijd acht met het provinciaal beleid. Gaarne zien wij een onderbouwing van deze stellingname tegemoet. In de toelichting wordt vermeld dat is afgesproken (met wie?) dat een maximale overschrijding van de bestaande footprint met 5% kan worden overschreden. Waarom van het boven genoemde uitgangspunt wordt afgeweken wordt niet onderbouwd. De footprint van de bebouwing volgens het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 3251 m2, ruim meer dan de bestaande footprint van 3026 m2. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit de volgende punten: ii) Een onderbouwing vanuit de provincie Zuid-Holland waarin zij aangeven wat de argumenten zijn waarom het plan niet in strijd is met het geldende provinciale beleid met betrekking tot de instructieregels binnen de landgoedbiotoop. iii) Duiding met wie is gesproken over de overschrijding van de footprint met 5% en waarom hiervoor is gekozen.	Alles afwegende heeft de Provincie Zuid – Holland dan ook ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. De bestaande footprint bedraagt 3.169 m2 en het uitgangspunt is altijd geweest om dat nagenoeg gelijk te houden. Conform het vigerende bestemmingsplan is een overschrijding van 10% toegestaan, maar in overleg is voor dit plan een maximale overschrijding van deze footprint van 5% afgesproken. Op basis van deze maximale overschrijding wordt de totale maximale footprint 3.327,5 m2. Het voorliggende plan (inclusief een beperkt aantal optionele uitbouwen), zoals deze is opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan, maakt een plan mogelijk van circa 3.251,3 m2. Om te borgen dat ook in de toekomst de footprint niet toeneemt, is vergunningvrij bouwen uitgesloten. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijze de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (van 5%) die nu nog in het ontwerpbestemmingsplan zit voor wat betreft grondoppervlakte geschrapt, zodat de afwijking niet dubbel kan worden toegepast. Wij achten de nu in het ontwerpbestemmingsplan voorliggende bouwmogelijkheden een verbetering van de huidige situatie en passend binnen de visie van de gemeente Rijswijk op de landgoederenzone	

	iv) Het is wenselijk nieuwe bebouwing op de noordelijke locatie te concentreren en de footprint van de bestaande opstallen niet te overschrijden.		
2.3	**Kosten t.g.v. de realisatie van het bouwplan**		
	Het is evident dat de realisatie van het plan leidt tot een toename van de verkeersintensiteit op de Van Vredenburchweg. Meer frequente verkeersbewegingen door gemotoriseerd verkeer leiden t.g.v. dynamische trillingen en gewichtsbelastingen tot deformatie van het grondmassief. Vanwege de aanwezigheid van een watergang op korte afstand van de rijweg treden horizontale verplaatsingen op richting watergang, alsmede maaiveldverplaatsingen. Het mag duidelijk zijn dat toename van het verkeer leidt tot grotere verplaatsingen. Onderhoudskosten aan de oeverbegrenzingen en het straatwerk zullen toenemen. Vooral ten tijde van de bouwfase als transport van zwaar materieel en bouwmateriaal zal extra deformatie van het grondlichaam optreden, die kan leiden tot lokaal stabiliteitsverlies van de watergangoever en verstoring van de waterhuishouding. In paragraaf 6.2 van de Toelichting wordt betoogd dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, omdat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zal worden gesloten. Vooralsnog is niet bekend welke gemeentelijke kosten in de overeenkomst zijn opgenomen. De vraag rijst of daarin ook de boven genoemde onderhoudskosten zijn begrepen. Graag zien wij een compleet overzicht van de gemeentelijke kosten tegemoet. Een aan het bestemmingsplan gerelateerd probleem treedt op bij de woningen. Deze woningen zijn alle op staal gefundeerd. Grondverplaatsing richting watergang kan leiden tot vervorming van de funderingen met scheurvorming als gevolg. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit de volgende punten: • Er wordt verzocht om de onderhoudskosten mee te nemen in het complete overzicht van de gemeentelijke kosten. • Om schade aan bestrating, oeverbegrenzingen en woningen te voorkomen bevelen wij aan om tijdens de bouw gebruik te maken van de ontsluiting langs het dierenasiel naar de Huis te Landelaan.	Zoals in de nota van inspraak van januari 2022 met daarin de beantwoording van de inspraakreacties die zijn binnen gekomen op het voorontwerp bestemmingsplan beschreven, zal het bouwverkeer middels een tijdelijke route vanaf de Huis te Landelaan, door het Julianapark achter het streekdierentehuis, de bouwlocatie bereiken. (Vracht)bouwverkeer zal dus ten tijde van de bouw geen gebruik maken van de Van Vredenburchweg, waardoor ook de door indiener ingebrachte zorgen m.b.t. deformatie van het grondlichaam en mogelijke gevolgen tot lokaal stabiliteitsverlies van de watergangoever en verstoring van de waterhuishouding is uitgesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over een financiële bijdrage van de ontwikkelaar voor benodigde aanpassingen en onderhoudskosten aan het openbaar gebied rondom het plan, alsmede voor gemeentelijke plankosten. Hiernaast is met de ontwikkelaar afgesproken dat de tijdelijke bouwweg, zoals hierboven beschreven, in opdracht van de ontwikkelaar zal worden gerealiseerd en ook weer zal worden weggehaald. E.e.a. uiteraard op basis van gemeentelijke uitgangspunten en met gemeentelijk toezicht. We verwachten niet dat er ter plaatse van de woningen door het beperkte reguliere (extra) autoverkeer naar de bouwplaats en na de bouw het bewonersverkeer, gevolgen zullen hebben voor de (op staal gefundeerde) woningen aan de Van Vredenburchweg. Des al niettemin zal de ontwikkelaar een nulmeting verrichten (exterieur) alvorens ze starten met de werkzaamheden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4	**Typering van het hoofdgebouw**		
	Het hoofdgebouw wordt voorgesteld als een landhuis in landhuisstijl. Een landhuis wordt door makelaars gedefinieerd als de vloeroppervlakte een minimum van 740 m2 bestrijkt. Verder wordt in het Nieuwe-Landgoederenbeleid van Zuid-Holland voorgeschreven dat op een nieuw landgoed een landhuis met maximaal drie wooneenheden mag worden opgericht. Tevens moet de bouwhoogte in overeenstemming zijn met de bouwhoogten van landhuizen in de omgeving. Volgens de beschrijving van het plan heeft het hoofdgebouw een footprint die kleiner is dan 740 m2, zijn er 16 appartementen voorzien en heeft het een bouwhoogte van zes bouwlagen met een maximale hoogte van 20 m. Dit in schrille tegenstelling met de voorgeschreven maximale bouwhoogte van 8 m {!) in het vigerende bestemmingsplan. Al met al kan het hoofdgebouw niet bogen op de typering landhuis en is het o.i. qua karakteristiek ongewenst en niet passend in de landgoederenzone. Het is en blijft een appartementencomplex. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit de volgende punten: • De typering 'landhuis' kan hier niet gebruikt worden aangezien het niet aan de kenmerken van een landhuis voldoet. Graag een andere typering of aanduiding gebruiken voor dit gebouw.	Net als wij bij de term "buitenplaats" hebben betoogd, is ook de term "landhuis" niet eenduidig. Wat voor de ontwikkeling van Hofstede relevant is, is dat het "landhuis' binnen het ruimtelijke ensemble (bestaande uit o.a. een toegangslaan, portierswoning en vijverpartij) het zogenaamde 'hoofdmoment' vormt. Daar hoort een maatvoering en een ruimtelijke opbouw van het gebouw bij die recht doet aan de positie binnen het ensemble. Het gebruik van de term landhuis wordt om deze reden niet aangepast.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.5	**Verlegging Julianalaantje**		
	In het ontwerpbestemmingsplan is voorzien dat de oorspronkelijke loop van het Julialaantje wordt hersteld. Binnen het plangebied vertoont het Julialaantje in de bestaande situatie een vloeiende slinger, die naadloos past in de Engelse landschapsstijl rond het plangebied. Het recht trekken van het Julialaantje mondt uit in een haakse aansluiting op de toegangsweg naar het dierenasiel. Het is hier niet mogelijk om de historische route van het Julialaantje te vervolgen. Wij pleiten voor handhaving van het huidige verloop van het Julialaantje. Bovendien wordt in het plan het karakter van het Julialaantje - een landelijk voetpad - verstoord door de bestemming te wijzigen in een autostraat met een breedte van 5 m.	Het huidige verloop van 't Julialaantje heeft vorm gekregen aan het eind van de 20e eeuw. Met het rechttrekken wordt niet alleen teruggegrepen naar de historische situatie van voor die tijd, maar dit biedt ook de mogelijkheid om het karakter van 't Julialaantje te herstellen, namelijk waar deze aan weerszijden geflankeerd wordt door de waterloop die parallel aan de Van Vredenburchweg en de Broeksloot ligt. Het karakter van 't Julialaantje verandert ter plaatse van de brug onvermijdelijk tijdelijk van karakter omdat daar het autoverkeer en de langzaamverkeers-verbinding over enige lengte bij elkaar komen. In het beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt hoe de continuïteit en de herkenbaarheid van 't	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Voorgestelde aanpassingen bestaan uit: • Het huidige verloop en karakter van het Julianalaantje behouden en deze niet rechttrekken of verbreden in het plan.	Julialaantje is gewaarborgd door een consequente toepassing van gebakken klinkers en enigszins vrijliggend ten opzichte van de rijloper. We zien het vanuit historisch oogpunt als een belangrijke kans om 't Julialaantje op de historische plaats te positioneren en hebben dit daarom (in nauw overleg met de Provincie) als randvoorwaarde t.b.v. de planvorming aan de ontwikkelaar meegegeven.	
2.6	**Versterking en verbetering van de landschappelijke kwaliteit**		
	In de Toelichting is regelmatig sprake van inpassing van het ontwerp in de bestaande landgoederenstructuur als een kwaliteitsverbetering. De Verbeelding maakt duidelijk dat de lay-out van het plan een rechthoekig geometrische uitleg vertoont, die sterk dissoneert met de belendende structuren. Wij zijn van mening dat dit niet de versterking/verbetering is, die in de Toelichting wordt beoogd.	De keuze voor een geometrische vijverpartij is ingegeven door de ontwerpopvatting dat de ontwikkeling van het project Hofstede als een eigentijdse toevoeging ('laag') aan de Landgoederenzone herkenbaar dient te zijn. De schaal van de herontwikkeling leent zich daar ook voor. Hiernaast waarborgt de vijverpartij de gewenste zichtlijn vanaf de Van Vredenburchweg naar het Landhuis.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
#	**Zienswijze**	**Beantwoording**	**Conclusie**
3.	**Streekdierentehuis 't Julianalaantje**		
3.1	**Geluidswal**		
	Om te zorgen dat de honden van het asiel gebruik kunnen blijven maken van de buitenruimtes zonder dat daarbij de geluidsnormen worden overschreden dient de geluidsisolatie te worden verbeterd. Over de benodigde geluidsisolatie dienen projectontwikkelaar en bestuur overeenstemming te bereiken. De uitvoering zal één geheel moeten vormen met de bestaande voorzieningen. De maatregelen worden op kosten van de projectontwikkelaar vergoed. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit: • Het verbeteren van de geluidsisolatie van de buitenruimtes om geluidsoverlast te voorkomen.	In overleg met het Streekdierentehuis is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit volgt niet uit de ingediende zienswijze en wordt gezien als ambtshalve aanpassing. Momenteel worden afspraken gemaakt tussen het Streekdierentehuis en de initiatiefnemer over de te treffen maatregelen en de daarbij behorende kosten. De verwachting is dat hier op korte termijn overeenstemming over wordt bereikt. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de te treffen maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Hierdoor is geregeld dat geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik mogen worden genomen als is voorzien in de geluidwerende voorzieningen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.2	**Informatie aan toekomstige bewoners**		
	In alle informatievoorziening aan toekomstige bewoners dient expliciet en nadrukkelijk gewezen te worden op het feit dat er	Dit aspect kan niet worden geregeld in het bestemminsplan maar wordt meegenomen in de	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het

	een dierenasiel in de nabije omgeving is gehuisvest en dat daar honden gehuisvest zijn die kunnen blaffen. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit: • Het verzorgen van informatievoorzienig aan toekomstige bewoners over de gehuisveste honden in het dierenasiel die kunnen blaffen.	afspraken die gemaakt worden tussen de initiatiefnemer en het Streekdierentehuis.	bestemmingsplan.
3.3	**Clausule in het koopcontract**		
	In het koopcontract dient een clausule te worden opgenomen dat de koper zich bewust is van de aanwezigheid van een asiel met de daarbij behorende activiteiten en geluid (bv blaffen), in overleg met het bestuur nader uit te werken. Voorgestelde aanpassingen bestaan uit: • In het koopcontract van toekomstige bewoners opnemen dat de koper zich bewust is van het feit dat er een dierenasiel is gehuisvest in de nabije omgeving die voor mogelijke (geluids)overlast kan zorgen.	Ook hiervoor geldt dat dit niet kan worden geregeld in het bestemmingsplan. Dit aspect wordt meegenomen in de afspraken die gemaakt worden tussen de initiatiefnemer en het Streekdierentehuis.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
#	**Zienswijze**	**Beantwoording**	**Conclusie**
4.	**Geluid Westhoff – Florence**		
4.1	**Belemmering in de bedrijfsvoering**		
	Door NU Projectontwikkeling worden in de directe nabijheid van Westhoff woningen gerealiseerd. De te ontwikkelen appartementen - 17wooneenheden met een maximum bouwhoogte van 20 meter - worden op ongeveer 21 meter vanaf de perceelgrens (en grens van de bestemming) van Westhoff gebouwd. De te ontwikkelen grondgebonden woningen tot de perceelgrens bedraagt slechts 7 meter. Dit terwijl de afstand tot huidige dichtstbijzijnde woningen (als geluidsgevoelige bestemming) meer dan 70 meter bedraagt. Met de afstand van 21 meter van de appartementen en 7 meter van grondgebonden woningen tot Westhoff, liggen de beoogde woningen binnen een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Er is door KuiperCompagnons - in opdracht van NU Projectontwikkeling - dan ook akoestisch onderzoek uitgevoerd (“het akoestisch onderzoek”). Dit akoestisch onderzoek is ook als bijlage 3 bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Uit het akoestisch onderzoek volgt onder meer dat Florence met de komst van de woningen niet meer kan voldoen aan het Activiteitenbesluit. Dit is nu wel het geval. Ter plaatse van	Momenteel worden afspraken gemaakt tussen Stichting Zorggroep Florence en de initiatiefnemer over de te treffen maatregelen en de daarbij behorende kosten. Hierin worden ook de resultaten uit het tegenonderzoek meegenomen. De verwachting is dat hier op korte termijn overeenstemming over wordt bereikt. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de te treffen maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Hierdoor is geregeld dat geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik mogen worden genomen als in voorzien in de geluidwerende voorzieningen. Het is niet noodzakelijk hiervoor op overeenstemming tussen ontwikkelaar en Florence te wachten, aangezien de belangen van Florence middels deze voorwaardelijke verplichting voldoende zijn gewaarborgd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	de huidige maatgevende woningen (woningen op 70 meter afstand) wordt in de huidige situatie namelijk wel voldaan aan het Activiteitenbesluit. Door de komst van de nieuwe woningen wordt de bedrijfsvoering van Westhoff dus belemmerd. In het akoestisch onderzoek zijn dan ook maatregelen voorgesteld, die ook op pagina 39 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zijn gegeven: (a) Het plaatsen van een geluiddemper op het rooster (zuidgevel) van de luchtbehandelingskast. (b) Het plaatsen van een geluidsscherm rond de chiller, al dan niet in aansluiting op de westgevel van de dakopbouw. (c) Het staken van het gebruik van de meest westelijk gelegen parkeerplaatsen in de nachtperiode. Het akoestisch rapport is ook met Florence gedeeld. Florence kon zich niet vinden in de representatieve bedrijfssituatie en de in eerste instantie te nemen maatregelen (alleen) aan de zijde van Westhoff. Uit het akoestisch rapport volgde namelijk helemaal geen maatregelen aan de zijde van de te ontwikkelen woningen. Florence heeft Antea group ingeschakeld om het akoestisch rapport te beoordelen en zelf een rapport op te stellen (‘het tegenonderzoek”). Uit dit tegenonderzoek van 27 januari jl. volgt dat met de nieuwe woningen inderdaad niet meer kan worden voldaan aan het Activiteitenbesluit (en de VNG-publicatie). In het tegenonderzoek wordt geconcludeerd dat het zonder maatregelen niet mogelijk is om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en dat er geen waarborg is voor een onbelemmerde bedrijfsvoering aan de zijde van Westhoff. Het tegenonderzoek wordt als bijlage 1 bij deze schriftelijke uiteenzetting gevoegd. Uit zowel het akoestisch onderzoek als het tegenonderzoek volgt dus dat er zonder maatregelen geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De partijen en de geluiddeskundigen zijn daarom in gesprek over de te treffen maatregelen. Maatregelen aan de zijde van de te ontwikkelen woningen blijken niet afdoende te zijn. Dit betekent dat de maatregelen aan de zijde van Westhoff getroffen dienen te worden. Florence is bereid om daaraan		

	mee te werken. Door partijen wordt gesproken over het treffen van de maatregelen onder a en b, niet over het staken van het gebruik van de meest westelijk gelegen parkeerplaatsen in de nachtperiode (onder c). De gesprekken over de te treffen maatregelen zijn nog niet afgerond en er liggen nog geen concrete afspraken. Dit rijmt niet met de voorwaardelijke verplichtingen ter plaatse van de woningen nabij Westhoff. Ter plaatse van de woningen in de nabijheid van Westhoff is de gebiedsaanduiding “Milieuzone - voorwaardelijke verplichting Westhoff” opgenomen. Ingevolge deze voorwaardelijke verplichting (opgenomen in artikel 13.1.1 van de planregels) mogen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals wonen) alleen in gebruik worden genomen, mits is voorzien in de geluidwerende voorzieningen ter plaatse van Westhoff zoals genoemd in het akoestisch rapport. Nu de afspraken (en daarmee de maatregelen) tussen partijen nog niet rond zijn - en het gebruik van wonen afhankelijk is van maatregelen bij Westhoff - is het te vroeg om deze voorwaardelijke verplichting als zodanig op te nemen en het bestemmingsplan vast te stellen. Florence verzoekt dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat de gesprekken tussen Florence en NU Projectontwikkeling zijn afgerond en de afspraken zijn vastgelegd, waardoor de juiste maatregelen kunnen worden opgenomen in een voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan. Pas daarna kan er sprake zijn van een bestemmingsplan die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Florence verzoekt u derhalve om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet eerder dan nadat in elk geval de gesprekken over de te nemen maatregelen zijn afgrond en vastgelegd in een overeenkomst zodat de juiste maatregelen ten aanzien van geluid als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zijn geborgd. (b) In de planregels wordt geborgd dat tussen de perceelsgrens van Westhoff en de nieuwe ontwikkeling dermate groene buffers en natuurlijke taluds worden gerealiseerd zodat de privacy van de cliënten niet wordt		

	geschonden en het zicht vanuit Westhoff een groene uitstraling heeft cf. het bestemmingsplan.		
4.2	**Privacy van kwetsbare ouderen en aanzicht vanuit Westhoff**		
	Het ontwerpbestemmingsplan maakt parkeren nabij de perceelsgrens van Westhoff mogelijk (zie opgelicht deel hieronder). Door deze parkeerplaatsen zo dicht op de perceelsgrens te positioneren, is de groene buffer tussen de twee kavels nagenoeg verdwenen. De groene strook die tussen de percelen over blijft, is erg minimaal en daar kan op grond van de planregels (artikel 3.1 onder c) een pad worden aangelegd. Aan die zijde van Westhoff die grenst aan de parkeerplaatsen bevinden zich kamers waar kwetsbare ouderen verblijven. Naast de groene strook - waar ook nog eens (onder meer) een pad gemaakt kan worden - geldt de bestemming water (zie pijl). Om aan te sluiten bij de landschappelijke omgeving en om afstand en daarmee privacy te creëren, zou een natuurlijke groene talud gemaakt moeten worden bij het water. Daar lijkt nu geen ruimte voor te zijn. Dat betekent dat er tussen de parkeerplaatsen en Westhoff, alleen een sloot kan liggen met als gevolg dat er onvoldoende groen en privacy is. In eerdere tekeningen van de ontwikkeling van de woningen is een pad ter plaatse van de groenbestemming bij deze woningen voorzien. Dit betekent dat er ook tussen die woningen en Westhoff, naast water (zie pijl) geen ruimte meer is voor een natuurlijke groene talud. Tussen de woningen en het perceel van Westhoff is dan wederom alleen een sloot gelegen. Dit is volgens Florence onacceptabel omdat daarmee de vergroening verdwijnt en daardoor direct zicht is op (en in) de nieuwe woningen en het verblijf van de ouderen. Volgens Florence moet in het bestemmingsplan geborgd worden dat een natuurlijke groene talud - dat wil zeggen een talud met natuurlijke begroeiing en geen hard oeverranden - en een groene strook wordt gerealiseerd om aan te sluiten bij het landschap en de privacy (enigszins) te bewaren. Ten overvloede merkt Florence nog op dat het plangebied in de landgoederenzone ligt. In en rondom het plangebied zijn elementen met een cultuurhistorische betekenis, niet alleen	Wij erkennen dat in en rondom het plangebied elementen met een cultuurhistorische betekenis aanwezig zijn. Daarom is in nauw overleg met de provincie, stedenbouw en de welstand en monumentencommissie een beeldkwaliteitsplan opgesteld en is de positionering van de gebouwen, de massa en de openheid van het groen bepaald. Door de ontwikkeling zal de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd en de ecologische- en natuurwaarden worden vergroot. Daarnaast nemen de recreatieve mogelijkheden voor wandelaars toe door het toevoegen van openbaar toegankelijk gebied aan de Landgoederenzone. Met de herontwikkeling van deze locatie wordt door middel van particuliere investeringen bijgedragen aan een kwalitatieve opwaardering van een substantieel deel van de Landgoederenzone. Voor wat betreft de privacy van de bewoners aan de westvleugel van het gebouw is overeengekomen dat de ontwikkelaar het inschijnen van koplampen zal beperken door het aanbrengen van (winter-) groene beplanting. Dit is passend binnen de bestemming die ter plaatse geldt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	op het gebied van beeldbepalende bebouwing maar ook historische groen, wateren en wegenstructuren. Florence gaat er vanuit dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het parklandschap en dat het gebied (zover mogelijk) zal vergroenen, nu dit (nog) niet als zodanig is geborgd in het ontwerpbestemmingsplan (of het beeldkwaliteitsplan). Florence verzoekt u derhalve om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet eerder dan in de planregels wordt geborgd dat tussen de perceelsgrens van Westhoff en de nieuwe ontwikkeling dermate groene buffers en natuurlijke taluds worden gerealiseerd zodat de privacy van de cliënten niet wordt geschonden en het zicht vanuit Westhoff een groene uitstraling heeft cf. het bestemmingsplan.		
4.3	**Zorg in crisistijden**		
	In de afgelopen jaren is gebleken dat een pandemie snel kan leiden tot crisissituaties waarbij de zorg snel moet schakelen. Zo zijn er tijdens de covid-pandemie verschillende maatregelen genomen die uiteraard niet tot de normale bedrijfsvoering van Westhoff behoorde. Denk hierbij aan het realiseren van een tijdelijk crisiscentrum (waar bezoek en cliënten elkaar konden ontmoeten) en andere activiteiten op de locatie.. Door Florence wordt niet uitgesloten dat een dergelijke situatie zich nogmaals voor kan doen en is bang dat toekomstige bewoners hierover zullen klagen. Florence begrijpt dat dit niet meegenomen kan worden in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan maar vreest wel voor klachten van toekomstige bewoners van de nieuwe woningen.	Deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.4	**Zorgcontinuering en overlast tijdens de bouw**		
	Florence wil tot slot nog opmerken dat zij zich zorgen maakt over de zorgcontinuering tijdens de bouw van de woningen. Er zal direct naast Westhoff gebouwd worden, hetgeen hinder zal veroorzaken. Florence beseft dat uitvoeringsaspecten zoals hinder tijdens de bouw in beginsel geen onderdeel uitmaken van het besluitvormingsproces bij een bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat - mocht het bestemmingsplan in stand blijven - de uitvoering van het bestemmingsplan, gelet op de ontwikkelingen die daarin mogelijk worden gemaakt, (geluids)hinder voor de kwetsbare ouderen met zich mee zal	Het streven is nadrukkelijk om de overlast voor onder andere Westhoff zo beperkt mogelijk te houden. Hierover zal de ontwikkelaar / aannemer afspraken maken met Westhoff.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	brengen en de zorgcontinuering (zoals goederen aanvoer) in gevaar kan brengen. Uit niets blijkt dat hiermee rekening is gehouden. Florence hoopt tijdig betrokken te worden bij de planning en wijze van uitvoering zodat hinder ten aanzien van geluid en de zorg zo veel als technisch mogelijk beperkt kan worden.		

BIJLAGE: STAAT VAN WIJZIGINGEN

Overzicht voorgestelde wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Hofstede.

Voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Naar aanleiding van zienswijze #	Voorgestelde wijzigingen regels
2	Titel van het plan is aangepast naar bestemmingsplan 'Hofstede'
2	Artikel 14 'Algemene afwijkingsregels': Toegevoegd dat deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt voor een uitbreiding van de grondoppervlakte

Naar aanleiding van zienswijze #	Voorgestelde wijzigingen toelichting
1	Actualisatie memo verkeerskundige toetsing (bijlage 17)
1	Actualisatie Multicriteria analyse ontsluitingsmogelijkheden (bijlage 18)
1	Paragraaf 6.1 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' aangevuld met de toezegging dat er geen bouwverkeer door de Van Vredenburchweg rijdt.
2	Titel van het plan is aangepast naar bestemmingsplan 'Hofstede'
2	Aanwezige verwijzingen naar 'buitenplaats' verwijderd uit de teksten

Naar aanleiding van zienswijze #	Voorgestelde wijzigingen verbeelding
2	Titel van het plan is aangepast naar bestemmingsplan 'Hofstede'

Voorgestelde ambtshalve wijzigingen:

#	Voorgestelde wijzigingen regels
1.	Status en datum plan gewijzigd naar vaststelling
2.	Artikel 13.1.2 'Milieuzone – voorwaardelijke verplichting Streekdierentehuis' aangevuld met een verwijzing naar het aanvullend akoestisch onderzoek.
3.	Aanvullend akoestisch onderzoek Steekdierentehuis opgenomen als bijlage bij de regels

#	Voorgestelde wijzigingen toelichting
1.	Aanvullend akoestisch onderzoek Steekdierentehuis opgenomen als bijlage 21 en een verwijzing hiernaar opgenomen in paragraaf 4.7
2.	Aanvullend akoestisch onderzoek Steekdierentehuis opgenomen als bijlage 21
3.	Paragraaf 4.5.3 aangevuld: het saneringsplan is ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag (de provincie).
4.	Paragraaf 4.10.2 aangevuld: er is een archeologisch Programma van Eisen opgesteld en goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog
5.	Paragraaf 7.2 'Ontwerpfase' aangevuld met een verwijzing naar nota van zienswijzen
6.	Nota van zienswijzen opgenomen als bijlage 22

#	Voorgestelde wijzigingen verbeelding
1.	Status en datum plan gewijzigd naar vaststelling