

Begeleidingsformulier raadsvoorstel

Rijswijk



Forum Stad
Datum (datum)
Agendapunt
Coursanummer 15.059016
Collegebesluit d.d. 9 juni 2015
Portefeuillehouder(s) R.A.J. van der Meij - Stadsontwikkeling,
Stadsbeheer en Grondzaken
Redacteur M.C. de Hoog
Doorkiesnummer (070) 326 11 21
Afdeling Afdeling Stad en Samenleving Sectie Ruimtelijke en
Economische Ontwikkeling

ONDERWERP	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Waldhoornplein"
------------------	--

AGENDERING	Voorstel aan de Raad
-------------------	----------------------

SAMENVATTING	Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Waldhoornplein". De twee ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt wel aangepast door ambtshalve wijzigingen.
---------------------	---

AANLEIDING	Momenteel is de supermarktruimte niet verhuurd, waardoor gevreesd wordt voor het voortbestaan van het wijkwinkelcentrum. Er ligt nu een plan om de bestaande supermarktruimte op het Waldhoornplein uit te breiden, zodat de supermarktruimte beter verhuurbaar wordt. Voor de uitbreiding is een bestemmingsplan benodigd dat de ontwikkeling mogelijk maakt.
-------------------	--

FINanciële CONSEQUENTIES	Financiële consequenties?	Nee
	Boekingsnummer	68100301
	Conform programmabegroting?	Ja
	Begrotingswijziging	Nee



COMMUNICATIE	De vaststelling van het bestemmingsplan dient gepubliceerd te worden in Rijswijk Regelrecht (website en in Groot Rijswijk) en in de Staatscourant. De reclamant zal schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en zal worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.
BIJLAGE(N)	Ontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein"
TER INZAGE	Zie onder vervolgacties
VERVOLGACTIES / TRAJECT	Volgens artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan na zes weken na de vaststelling bekend gemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Degene die tijdig zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht (alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij of zij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht) kan gedurende de genoemde termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
TOELICHTING	Om de uitbreiding van de supermarkt aan het Waldhoornplein mogelijk te maken, is het ontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein" opgesteld. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen. Ze leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Een aantal ambtshalve wijzigingen leidt wel tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.
AFHANDELING	



Datum besluit B&W 9 juni 2015
Raadsverg. d.d. 7 juli 2015
Agendapunt nr.
Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
"Waldhoornplein"
Programma

Aan de Raad,

1. Voorstel

- 1) De ingediende zienswijze nummer 1 niet ontvankelijk te verklaren;
- 2) De ingediende zienswijze nummer 2 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 3) Bij het bestemmingsplan "Waldhoornplein" geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst;
- 4) Het bestemmingsplan "Waldhoornplein" met het IDN: NL.IMRO.0603.bpwaldhoornplein-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals benoemd in de bij het raadsbesluit behorende Nota van Zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

2. Probleemstelling en samenvatting voorstel

Aanleiding

Reeds vele jaren is de situatie van het buurtwinkelcentrum aan het Waldhoornplein een issue. Het buurtwinkelcentrum vervult een belangrijke (maatschappelijke) rol maar heeft al een langere tijd een impuls nodig. De eigenaar van het commerciële vastgoed heeft nu een plan om een uitbreiding van de bestaande supermarkt te realiseren. De oppervlakte van de supermarktruimte zal daarmee toenemen van 350 tot ongeveer 800 m2 bvo. De supermarkt zal de trekker zijn van het buurtwinkelcentrum. Momenteel is de huidige supermarktruimte niet verhuurd. Als deze niet wordt ingevuld, zullen de overige winkels, of in ieder geval een aantal daarvan, naar verwachting niet kunnen voortbestaan. Het gevolg is (verdergaande) leegstand en verpaupering.

Voor de sociale cohesie en de zelfredzaamheid van de, veelal oudere, bewoners is de aanwezigheid van het wijkwinkelcentrum van groot belang en daarin speelt de aanwezigheid van een bescheiden supermarkt een zeer belangrijke rol. Voor de (oudere) bewoners is het in leven houden van het centrum en daarmee het faciliteren in het behoud van een supermarkt dus cruciaal.

Aangezien de uitbreiding van de supermarkt niet past binnen het geldende bestemmingsplan "Muziekbuilt" is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Waldhoornplein" betreft in principe een voortzetting van de geldende regeling uit het bestemmingsplan "Muziekbuilt", met dien verstande dat de bestemmingsgrens en het bouwvlak aan de oostzijde van het buurtwinkelcentrum verruimd zijn ten behoeve van de beoogde uitbreiding van de supermarkt. Voor de uitbreiding van de supermarkt is gekozen voor een gedetailleerde eindbestemming, dat wil zeggen dat op de verbeelding door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de hoofdbebouwing gebouwd mag worden.

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse (milieu)planologische aspecten bekeken en onderzocht. Verwacht wordt dat daarbij geen belemmeringen optreden. Voorafgaand aan



de bouw, zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hiertoe is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen die het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht bij bouwwerkzaamheden die dieper dan 0,60 meter onder maaiveld reiken.

Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein" van 28 november 2014 t/m 8 januari 2015 ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend, afkomstig van dezelfde persoon, en met nagenoeg dezelfde inhoud. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de "Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Waldhoornplein". Deze nota is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Inspreker is van mening dat het voortbestaan van het restaurant en de overige winkels in het gedrang komen door de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt en de toename van de parkeerdruk. Inspreker zet o.a. vraagtekens bij de degelijkheid van het parkeeronderzoek en vreest voor een daling van de omzet door de verslechterde zichtbaarheid. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd conform de voorwaarden uit onze nota Parkeernormen. De eigenaar van het winkelcentrum is voornemens om op de uitbreiding van de supermarkt reclame aan te brengen met een verwijzing naar het restaurant. Naar aanleiding van deze inspraakreacties is het bestemmingsplan niet aangepast. Wel is er bij het ontwerpen van het inrichtingsplan, voor zover mogelijk, rekening gehouden met de belangen van de inspreker. Zo is er bijvoorbeeld, ten opzichte van het eerste inrichtingsplan, meer ruimte vrijgehouden tussen het restaurant en de parkeerplaatsen.

Wettelijk vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet overleg gepleegd worden met de besturen van de gemeenten wiens belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het bestemmingsplan in het geding zijn. Reacties van dergelijke instanties en diensten moeten overgenomen of gemotiveerd verworpen worden.

Drie overlegpartners, het Hoogheemraadschap van Delfland, de provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio Haaglanden, hebben een reactie ingediend. Alle reacties zijn samengevat en beantwoord in de "Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Waldhoornplein". Deze nota is opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan.

Het Hoogheemraadschap van Delfland verzocht om de toelichting op enkele onderdelen te wijzigen. Naar aanleiding van deze opmerkingen is de toelichting aangepast.

De Provincie Zuid-Holland kon instemmen met het bestemmingsplan. Er is kennis genomen van hun reactie.

De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) adviseerde om een nieuwe berekening uit te voeren voor het transport van gevaarlijke stoffen over de Prinses Beatrixlaan. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde adviseerde de VRH om conform het provinciale beleid een structurele oplossing te vinden waarmee het groepsrisico voor de Prinses Beatrixlaan wordt verlaagd tot onder de oriëntatiewaarde of in de verantwoording groepsrisico op te nemen waarom de overschrijding van de oriëntatiewaarde door de gemeente Rijswijk acceptabel wordt geacht. Er wordt erkend dat er een nieuwe berekening uitgevoerd dient te worden voor het transport gevaarlijke stoffen over de Prinses Beatrixlaan. Echter, de afstand tussen



de uitbreiding van de supermarkt en de Prinses Beatrixlaan is dusdanig groot, dat de toename van het aantal personen niet rekenkundig inzichtelijk te maken is. In het kader van het nog op te stellen beleid inzake externe veiligheid zal in overleg met de VRH gekeken worden naar de mogelijkheden om risico's rond de Beatrixlaan in te dammen en de veiligheid te vergroten. Dat traject speelt buiten de context van deze bestemmingsplanprocedure.

Tevens adviseerde de VRH diverse maatregelen met trekking tot effectreductie, bevordering zelfredzaamheid, hulpverlening en brandveiligheid. Naar aanleiding hiervan wordt in de regels een nieuw artikel opgenomen waardoor Burgemeester en wethouders met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd nadere eisen stellen kan. Overigens is het bestemmingsplan voor diverse aangedragen veiligheidsmaatregelen niet het geschikte instrument om ze te waarborgen.

Zienschijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein" heeft met ingang van vrijdag 13 maart 2015 tot en met donderdag 23 april 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee zienschijzen ingediend. Eén zienschijze is echter niet voorzien van naam- en adresgegevens en derhalve niet ontvankelijk. Deze zienschijze is wel kort beantwoord. De tweede zienschijze is wel ontvankelijk. De zienschijzen zijn in de "Nota van Zienschijzen" samengevat en beantwoord.

In de eerste zienschijze geeft reclamant o.a. aan dat de uitbreiding van de supermarkt misschien wel nodig is, maar dat er geen enkele gegadigde dit risico wil of kan nemen. Er worden vraagtekens gezet bij de financiële haalbaarheid van het plan.

De eigenaar heeft een serieuze kandidaat op het oog en zit in de afrondende gesprekken. De eigenaar wil niet investeren als er te veel risico's aan zitten en als het financieel niet haalbaar is. De gemeente gaat overigens pas bouwrijp maken als aangetoond kan worden dat er een huurder is voor de supermarkt.

De tweede zienschijze is afkomstig van dezelfde persoon die een inspraakreactie heeft ingediend. In de zienschijze worden dezelfde punten aangedragen als in de inspraakreactie, namelijk parkeren en zichtbaarheid.

De ingediende zienschijzen leiden niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben onder meer betrekking op:

- het wijzigen van de 'wetgevingszone – ontheffingsgebied' op de verbeelding waarvoor ontheffing kan worden verleend voor het plaatsen van uitstallingen en terrassen. Dit gebied wordt gewijzigd naar aanleiding van een voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan voor het openbaar gebied van het Waldhoornplein;
- het aanpassen van de bestemming 'Gemengd' tot de bebouwingsgrens van de hoofdbebouwing. De luifel valt hierdoor niet meer binnen de bestemming 'Gemengd', maar binnen de bestemming 'Verkeer-3' en wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' met een maximale bouwhoogte van 3 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was dit abusievelijk niet goed opgenomen;
- het verkleinen van de maximale oppervlakte per horecabedrijf van 450 m² naar 150 m². Er mag wel één horecabedrijf van 450 m² aanwezig zijn, omdat er nu één bestaand horecabedrijf deze oppervlakte heeft. Het is onwenselijk om nog meer grote horecavestigingen mogelijk te maken in het buurtwinkelcentrum, omdat dat meer overlast kan veroorzaken. Bovendien draagt een variatie aan functies in het buurtwinkelcentrum bij aan de verlevendiging van het centrum;



- het verruimen van het aantal maximaal toegestane horecavestigingen van 3 naar 5. De twee extra toegestane horecavestigingen mogen alleen binnen horecacategorie 1a vallen. Dit is aan detailhandelsfunctie verwante horeca zoals een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom en een ijssalon. Deze horecacategorie kan een goede aanvulling zijn op de functies in een buurtwinkelcentrum. Het zorgt voor verlevendiging en het vergroot de aantrekkelijkheid van het buurtwinkelcentrum;
- het doorvoeren van wijzigingen die van ondergeschikte aard zijn (doornummering, opmaak en niet-inhoudelijke wijzigingen).

Voor de exacte wijzigingen verwijzen wij u naar de Nota van Zienswijzen, waarin de ambtshalve wijzigingen zijn uitgeschreven.

Kostenverhaal

Sinds de inwerkingtreding van de Wro zijn gemeenten verplicht een exploitatieplan te sluiten om het gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren, indien een ruimtelijk plan voorziet in bouw- en of verbouwplannen. Een exploitatieplan is niet benodigd indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De grond van de locatie is in bezit van de gemeente. Het kostenverhaal is verankerd in de uitgifteprijs. Met de eigenaar wordt een verkoopovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

3. Wettelijk kader

Op basis van artikel 3.8, lid e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan binnen twaalf weken na afloop van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Overschrijding van deze termijn heeft tot gevolg dat de bescherming van het bestemmingsplan in voorbereiding komt te vervallen. De gemeenteraad kan na het verstrijken van de termijn nog wel beslissen omtrent de vaststelling, maar de dan lopende vergunningaanvragen zullen moeten worden afgedaan en kunnen niet langer worden aangehouden.

Volgens artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan binnen zes weken na de vaststelling (in die zes weken krijgt de provincie eerst de gelegenheid om de wijzigingen te beoordelen) ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Dit is de beroepstermijn. Degene die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht (alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij of zij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht), of een ieder die bezwaren heeft tegen nieuwe/gewijzigde planonderdelen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, kan gedurende de genoemde termijn van terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, moet eerst de behandeling van de voorlopige voorziening worden afgewacht, voordat het plan geheel of gedeeltelijk in werking treedt.

4. Doelstelling SMART geformuleerd

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan "Waldhoornplein", zodat er een bouwtitel geldt voor de realisatie van de uitbreiding van de supermarkt aan het Waldhoornplein.



5. Eerdere besluitvorming
Geen
6. Communicatie / Inspraak
De vaststelling van het bestemmingsplan dient analoog en digitaal te worden gepubliceerd in Rijswijk Regelrecht en de Staatscourant. Reclamant zal schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en zal worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep.
7. Kosten, baten en dekking
- X Conform programmabegroting
 - Conform bijgaande begrotingswijziging
 - Verwerkt in verzamelbegrotingswijziging d.d.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A. de Baat

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n) en/of stukken ter inzage:

- 1) Ontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein" d.d. 3 maart 2015
- 2) Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Waldhoornplein"



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 7 juli 2015
Gelezen het voorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Waldhoornplein"
d.d. 9 juni 2015, nr.

overwegende dat het voorontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein" met ingang van vrijdag 28 november 2014 tot en met donderdag 8 januari 2015 ter inzage is gelegd en dat gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie omtrent het plan kenbaar te maken;

dat twee inspraakreacties zijn ingediend en dat het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties niet is aangepast;

dat het voorontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties voor een reactie is verzonden;
dat het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van deze reacties waar nodig is aangepast;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein" met ingang van vrijdag 13 maart 2015 tot en met 23 april 2015 ter inzage is gelegd en dat gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat de terinzagelegging bekend is gemaakt in de Nederlandse Staatscourant, op de gemeentelijke website en het huis-aan-huis-blad Groot Rijswijk van donderdag 12 maart 2015;

dat twee zienswijzen zijn ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Waldhoornplein";

dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert zienswijze 1 niet ontvankelijk te verklaren;

dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert zienswijze 2 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert een aantal ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan te verwerken;

dat het College van Burgemeester en Wethouders adviseert het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, alsmede het Besluit ruimtelijke ordening;

met overneming van de in het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders weergegeven overwegingen, motiveringen en beantwoordingen welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken;



BESLUIT :

- 1) De ingediende zienswijze nummer 1 niet ontvankelijk te verklaren;
- 2) De ingediende zienswijze nummer 2 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 3) Bij het bestemmingsplan “Waldhoornplein” geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst;
- 4) Het bestemmingsplan “Waldhoornplein” met het IDN: NL.IMRO.0603.bpwaldhoornplein-VA01, bestaande uit de verbeelding en de regels en voorzien van een toelichting, met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals benoemd in de bij het raadsbesluit behorende Nota van Zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 7 juli 2015

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen