



**Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan Hoornwijck –
Broekpolder, eerste herziening,
Ontwerp d.d. 22 maart 2019**

1. INLEIDING

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Hoorndijk – Broekpolder, eerste herziening" (gedateerd op 22 maart 2019) samengevat en voorzien van een beantwoording. Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht (paragraaf 2). Ook wordt ingegaan op de vraag of de ingekomen zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen en in behandeling kunnen worden genomen. Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen (paragraaf 3).

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

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

2. GEVOLGDE PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Zoals artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorschrijven, heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hoorndijk – Broekpolder, eerste herziening" tezamen met de daarbij behorende bijlagen, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit gebeurde in de periode van vrijdag 26 april tot en met donderdag 6 juni 2019. 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 terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk, op de gemeentelijke website en in de Nederlandse Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3. ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

Er zijn drie zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Alle drie de zienswijzen zijn door privépersonen ingediend binnen de termijn van terinzagelegging. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld. Een zienswijze is niet gericht aan het juiste orgaan: de gemeenteraad. In het kader van de doorzendplicht is deze zienswijze echter aan de gemeenteraad doorgezonden. De drie zienswijzen zijn geanonimiseerd terug te vinden in bijgevoegde lijst.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.1	Drinkwatertransportleiding		
	<p>Indiener van de zienswijze heeft een groot belang voor de levering van drinkwater aan een groot deel van het voorzieningsgebied in de regio Ypenburg, Nootdorp, Pijnacker, Lansingerland en Zuidplas.</p> <p>Binnen de grenzen van betreffend bestemmingsplan liggen de volgende belangrijke regionale watertransportleidingen met grote diameters (drinkwatertransportleiding van staal met een inwendige diameter van 812 mm (0,8 m)) van een drinkwaterbedrijf.</p> <p>In de herziening van het bestemmingsplan ziet indiener de ligging van de transportleidingen graag geborgd door middel van het bestemmen van de leidingstroken (5 meter aan weerszijde van de drinkwatertransportleidingen, vermelding op de plankaart en vermelding van de door de leidingbeheerder gestelde voorwaarden.</p> <p>De genoemde strookbreedte is van groot belang. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn of komen. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezige transportleidingen.</p>	<p>Drinkwaterleidingen kunnen planologisch relevant zijn. In principe is de beschermingszone van een drinkwaterleiding ook privaatrechtelijk geborgd. Aangezien er bij deze leiding sprake is van een groot maatschappelijk belang en er grote problemen ontstaan als de leiding niet meer werkt, zal de drinkwaterleiding als zodanig worden bestemd. Het gaat hier om een "technische aanpassing" van het bestemmingsplan. Het gaat hier niet om een nieuwe ontwikkeling waarvoor een specifieke planologische afweging nodig is.</p>	<p>De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p>Drinkwaterleiding is opgenomen in het bestemmingsplan.</p>
2	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
2.1	Dubbelbestemming wonen-kantoren		
	<p>Indiener heeft een belang in twee kantoorvilla's binnen het bestemmingsplan. De bestemming van het terrein waarop de 2 kantoorvilla's staan is momenteel 'kantoren'. Indiener verzoekt om op deze locatie een dubbelbestemming wonen-kantoren op te nemen. Dit om in de toekomst te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen.</p> <p>Indertijd, bij de realisering van het project, is een</p>	<p>De 1e herziening van het bestemmingsplan Hoornwijck – Broekpolder heeft tot doel de bestemming 'Bedrijf' te verduidelijken zodat explicieter uit de tekst blijkt dat binnen de bestemming 'Bedrijf' alleen bedrijven zijn toegestaan en geen functies zoals detailhandel en horeca (logies, maaltijden- en drankenverstrekking). Om de regels duidelijker c.q. beter leesbaar te maken, wordt met de planherziening het bestemmingsplan Hoornwijck-Broekpolder op diverse punten herzien. Er vindt echter geen volledige planologische actualisatie plaats.</p>	<p>De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

TL = Toelichting
 RE = Regels
 VB = Verbeelding

	<p>dubbelbestemming toegezegd door de vertegenwoordiger van het Industrieschap de Plaspoelpolder. Dit zou overigens ook gelden voor de hele strook (laagbouw) kantoren gelden, tot aan de Pongong-Boerderij. Echter heeft indiener dit in het bestemmingsplan niet kunnen terugvinden. Vandaar het verzoek om de dubbelbestemming (in ieder geval ter plaatse van de 2 kantoorvilla's) alsnog op te nemen.</p> <p>Deze locatie sluit - zowel ruimtelijk, verkeerskundig, en architectonisch goed aan op het voor wonen bestemde deel van Park Hoornwijck.</p>	<p>De vraag van de indiener behelst een nieuw initiatief. Dit initiatief kan na het indienen van een principeverzoek worden behandeld en na een positief besluit worden meegenomen in een volgende herziening.</p>	
3	Zienswijze	Beantwoording	
3.1	Gebrekkige motivering		
	<p>In de eerste plaats merkt cliënte op dat in de toelichting op het bestemmingsplan is geschreven dat niet bedoeld zou zijn om ter plaatse onder andere detailhandel en horeca toe te staan. Het feit dat het college stelt - wat daar van zij - dat in het vigerende bestemmingsplan niet bedoeld zou zijn dergelijke activiteiten toe te staan, betekent nog niet dat dit geen goede ruimtelijke ordening zou zijn. In de toelichting op het bestemmingsplan, noch in de bij het bestemmingsplan behorende stukken is uiteengezet waarom het toestaan van bijvoorbeeld detailhandel ter plaatse geen goede ruimtelijke ordening zou zijn. Dit geldt ook voor de overige functies die in het voorliggende ontwerp niet meer toegestaan worden. Reeds om deze reden is cliënte van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1 Wro alsmede artikel 3:2 Awb.</p>	<p>In de toelichting bij het huidige bestemmingsplan is uiteengezet welke bestemmingen en regels de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarin brengt deze partiële herziening van het bestemmingsplan geen wijziging. Deze herziening heeft het oogmerk een wetstechnische verbetering tot stand te brengen. Ook in het huidige bestemmingsplan is detailhandel ter plaatse niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht. De opvatting daarover is niet gewijzigd. Hierbij kan er nog op worden gewezen dat de op 1 april 2019 in werking getreden Omgevingsverordening Zuid-Holland – net als de daarvoor geldende Verordening Ruimte waarnaar in de toelichting bij het huidige bestemmingsplan is verwezen - ter plaatse geen nieuwe detailhandel toestaat. Zowel het huidige bestemmingsplan alsook deze 1e herziening zijn daarmee in overeenstemming.</p>	<p>De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
3.2	Bestaand gebruik Madame Curielaan 1, 1a, 1c, 1d en Einsteinlaan 3 en 3a		
	<p>Aan de Madame Curielaan is KPN XL gevestigd. Dit betreft een grote KPN-winkel waar al jaren tal van producten aan particulieren verkocht worden. Op dit perceel is dus reeds een winkel gevestigd. Dit betekent dat in de bestaande situatie niet alleen detailhandel planologisch is toegestaan, maar ook legaal plaatsvindt. Het vigerende bestemmingsplan laat dit immers toe. Dit wordt ook bevestigd door het feit dat het college, die uiteraard met dit al jarenlang bestaande gebruik bekend is, ook nooit een</p>	<p>Anders dan indiener van de zienswijze stelt, is detailhandel in de bestaande situatie planologisch niet toegestaan. Gemeente Rijswijk doet op het moment onderzoek of in de zogenoemde KPN XL winkel sprake is van detailhandel en treedt zo nodig handhavend op.</p>	<p>De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

	<p>handhavingsbesluit heeft genomen.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan staat dit gebruik niet meer toe. Het is echter vaste jurisprudentie van de Afdeling dat bestaand legaal gebruik in beginsel positief bestemd moet worden. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan daar van worden afgeweken en dan moet tevens aannemelijk zijn dat concreet zicht bestaat op beëindiging van het bestaande gebruik binnen de planperiode (zie onder andere ECLI:NL:RVS:2014:1689). Dit betekent dat op grond van de jurisprudentie van de Afdeling vereist is dat zeer deugdelijk gemotiveerd wordt waarom dit bestaand legale gebruik niet positief bestemd wordt, maar onder het overgangsrecht gebracht wordt. Tevens zal duidelijk moeten zijn dat dit gebruik binnen 10 jaar wordt beëindigd. Uit niets blijkt dat dit het geval is en in de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier ook niets over geschreven.</p>		
3.3	Geweigerde omgevingsvergunning		
	<p>Op 22 juni 2018 heeft cliënte een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen van twee supermarkten, een kantoorruimte, een parkeerkelder en parkeerdak op het perceel. Het college heeft deze vergunning geweigerd, voornamelijk omdat deze in strijd zou zijn met het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Thans loopt beroep tegen deze geweigerde omgevingsvergunning.</p> <p>Het standpunt van het college dat dit bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan snijdt geen hout, zoals cliënte in haar beroepschrift ook uitvoerig uiteengezet heeft. Het leidt dan ook geen twijfel dat de rechtbank dit beroep gegrond zal verklaren en zal oordelen dat het bouwplan wel in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook de overige weigeringsgronden die door het college zijn aangegeven zullen geen standhouden. Dit betekent dat het college alsnog de vergunning zal moeten verlenen.</p> <p>In het kader van het voorliggende</p>	<p>Indiener geeft aan dat het college de aangevraagde vergunning heeft geweigerd. Dat is niet juist. Het college heeft besloten de aanvraag niet in behandeling te nemen omdat de aanvraag op meerdere onderdelen niet volledig was. Wat daar ook van zij, er is op dit moment dus geen sprake van bestaand (legaal) gebruik of vergund gebruik dat positief bestemd zou moeten worden. Hierbij zij ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.2.</p> <p>De aanvraag is onder meer (doch niet uitsluitend) buiten behandeling gelaten omdat het voorgenomen gebruik (detailhandel) niet in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan en indiener heeft geweigerd de aanvraag aan te vullen met een ruimtelijke onderbouw. Dat is in het betreffende besluit gemotiveerd. Ook in deze 1e herziening zal – net als in het huidige bestemmingsplan - detailhandel niet zijn toegestaan. Voor de reden om deze 1e herziening vast te stellen, zij verwezen naar hetgeen daarover in de toelichting is opgenomen.</p>	<p>De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

	<p>ontwerpbestemmingsplan moet er dan ook vanuit gegaan worden dat het college ten onrechte de omgevingsvergunning heeft geweigerd en deze alsnog verleend zal moeten worden. Daarvan uitgaande en gegeven het feit dat cliënte ook voornemens is de supermarkten en andere functies op korte termijn te realiseren valt niet in te zien waarom deze niet positief bestemd zouden moeten worden.</p> <p>Het uitgangspunt in de jurisprudentie is immers dat bestaand legaal gebruik alsmede verleende vergunningen in beginsel positief bestemd worden (zie onder ander ABRvS 21 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:870). Slechts in uitzonderingsgevallen behoeft dit niet te geschieden, maar is vereist dat zeer goed gemotiveerd wordt waarom ondanks dat sprake is van een bestaand legaal gebruik c.q. een te verlenen/verleende vergunning er toch reden is om dat gebruik niet positief te bestemmen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ontbreekt die motivering in zijn geheel. Op geen enkele wijze wordt gerept over de door cliënte gevraagde omgevingsvergunning. Sterker nog: het heeft er alle schijn van dat de door cliënte gevraagde omgevingsvergunning nu juist de reden is dat het college het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft opgesteld. Daarmee geeft het college er overigens tevens blijk van de visie van cliënte te delen dat de gevraagde omgevingsvergunning niet in strijd is met het bestemmingsplan. Indien de aanvraag omgevingsvergunning namelijk wel in strijd zou zijn met het bestemmingsplan, is er geen enkele reden om nu een ontwerpbestemmingsplan op te stellen dat juist detailhandel ter plaatse onmogelijk zou moeten maken.</p>		
3.4	Uitvoerbaarheid		
	<p>Tot slot wordt in de toelichting op het bestemmingsplan niet onderbouwd dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is, indachtig de planschade die in het vooruitzicht ligt. In elk geval geldt voor cliënte dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, op grond waarvan detailhandel onmogelijk gemaakt wordt die eerder wel</p>	<p>Indiener van de zienswijze neemt als uitgangspunt aan dat deze 1e herziening detailhandel onmogelijk maakt die eerder mogelijk was. Dat is niet juist. Ook in het huidige bestemmingsplan is detailhandel niet toegelaten. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering die een grondslag biedt voor een tegemoetkoming in planschade.</p>	<p>De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

	<p>mogelijk was, tot forse planschade lijdt. Zij zullen een dergelijke claim ook zeker bij de gemeente indienen, welke claim kansrijk is gezien het gegeven dat cliënte voorafgaand aan het voorbereidingsbesluit een aanvraag omgevingsvergunning heeft gedaan. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt geenszins onderbouwd dat desalniettemin het bestemmingsplan uitvoerbaar is.</p>		
--	---	--	--

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1.	In het plan worden diverse wijzigingen van lay-outtechnische en ondergeschikte aard (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen) doorgevoerd.
2.	Het IDN wordt gewijzigd van NL.IMRO.0603.bpherzhoornwbroekp-on01 naar NL.IMRO.0603.bpherzhoornwbroekp-VA01
3.	Hoofdstuk 6 (Overleg en inspraak) wordt geactualiseerd.