Buurthuis Esdoornstraat 1, 2282 RZ

Tel.: +31(0)70 3951656
Fax.: +31(0)70 3951656
E-mail: info@sbor.nl
www.sbor.nl

STICHTING
BUURTSCHAP
OUD RIJSWIJK
Postbus 1789
2280 DT RIJSWIJK

Aan de Rechtbank 's-Gravenhage,
Afdeling bestuursrecht,
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

21 december 2009 *Uw kenmerk: 09 / 6521 WW44 AA* *Ons kenmerk:* ***V001848***

Betreft: Beroep tegen de uitspraak d.d. 28 juli 2009 (kenmerk 09.036001) van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rijswijk, betreffende de bezwaren tegen het besluit tot het verlenen van een bouwvergunning 1e Fase voor het oprichten van een winkelruimte en drie bovenliggende appartementen op het perceel Emmastraat 8 te Rijswijk. Reactie op het verweerschrift d.d. 26 oktober 2009 van het College van Burgemeester en Wethouders van Rijswijk.

Procedurenummer: 09 / 6521 WW44 AA

Geachte President,

Het verweerschrift d.d. 26 oktober 2009 betreffende de bouwvergunning 1e fase Emmastraat 8 te Rijswijk ZH van het College van Burgemeester en Wethouders van Rijswijk (hierna het College genoemd) geeft ons aanleiding om een aantal opmerkingen over dit verweer te maken. Daarbij gaan wij op enkele onderwerpen verder dan in ons beroepschrift aan de orde zijn gesteld. Maar het verweerschrift van genoemd College geeft ons hiervoor aanleiding.

Onder het kopje **"Communicatie"** merkt het College op dat zowel voor, tijdens als na de ter inzagenlegging, zowel op bestuurlijk, als ambtelijk niveau, diverse malen is gesproken met omwonenden. Uit navraag en eigen ervaring is ons gebleken dat hier geen sprake van is geweest. Te betreuren is dat dit overleg niet heeft plaatsgevonden. Ernstiger is dat in het verweer van het College, althans nemen wij waar, de waarheid geweld wordt aangedaan.

Onder het kopje **"Bouwvergunning en Bestemmingsplan"** meldt het College dat in hun ogen artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening terecht is toegepast, gelet op het Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 9 oktober 2007. Wij wijzen erop dat dit Besluit slechts werkt tot de datum van inwerkingtreding van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Dat is in het betreffende Besluit op bladzijde 2 vermeld ***(productie 1)***. De Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 inwerking getreden. Hierdoor kon het Besluit van Gedeputeerde Staten niet meer van toepassing zijn op de op 7 januari 2009 verleende bouwvergunning. Wij menen dat de overgangsbepalingen, als vermeld in de Invoeringswet ruimtelijke ordening, niet zo breed mogen worden uitgelegd, dat ook alle onderliggende beleidsregels van decentrale overheden hieronder vallen. Daarenboven is ons niet gebleken dat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een nader besluit tot het verlengen van eerder genoemd Besluit hebben genomen. Hoewel wij in eerdere termijn dit punt niet naar voren hebben gebracht, geeft de stelling van het College ons aanleiding om op te merken dat wij het niet met het College eens zijn. Overigens, zelfs al zou bedoeld Besluit van Gedeputeerde Staten nog wel rechtskracht hebben, dan wijzen wij er op dat in dit Besluit, voor zover in dit verband relevant, slechts functies en functiewijzingen zijn genoemd en niet afwijkingen van bouwvolumes en bouwhoogtes.
Daar komt bij dat, zoals op bladzijde 1 van het Besluit is vermeld, bedoelde vrijstelling alleen geldt voor situaties waarin sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die passen in een ander gemeentelijk ruimtelijk document waarover de provincie en de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening een positieve reactie hebben gegeven, waarbij kan worden gedacht aan een gemeentelijk structuurplan, visie of een sectorale

nota met ruimtelijke aspecten. Daar is in dit geval geen sprake van. Het laatste gemeentelijke structuurplan "Rijswijk op weg naar 2000" stamt uit 1993 en heeft voor Oud-Rijswijk zijn geldigheid verloren op het moment dat het Bestemmingsplan 1996 is vastgesteld.
Los van het procedurele punt geeft het College door te kiezen voor de procedure ex. 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan dit bouwplan te zien als een zogeheten “klein” geval. Naar de maat en schaal van de afwijking van het vigerende Bestemmingsplan Oud Rijswijk is dat naar onze mening niet juist. Het gaat om een belangrijke afwijking, die derhalve vraagt om een zwaardere procedure.

Wat betreft de Cultuur Historische Effectenrapportage merkt het College op dat deze verplichting voor dit bouwplan niet is opgenomen in het Bestemmingsplan Oud Rijswijk. Dit is naar de letter juist. Dat neemt niet weg dat kaartblad 2b laat zien dat de huidige situatie wordt aangemerkt als “een gebied met ernstige aantasting van de cultureel historische hoofdstructuur” en valt binnen de zone III (gebieden met een cultuurhistorische kwaliteit). Dat betekent dat er meer dan gewone aandacht op zijn plaats moet zijn.

Onder het kopje **“Ruimtelijke onderbouwing”** wordt vermeldt dat er sprake is van vernieuwbouw, in plaats van nieuwbouw. De ratio van deze stelling ontgaat ons. Wij wijzen erop dat de aanvraag, waarop de bouwvergunning is verleend, spreekt over “het oprichten van”. Het vakje “vernieuwen” is in de aanvraag niet aangekruist.
Wij vermogen niet in te zien dat een bouwplan, dat zowel wat betreft verschijningsvorm, bouwconstructie, als functies compleet anders is, dan het bestaande gebouw een vernieuwing (in termen van verbouwing of reconstructie) van het bestaande pand zou zijn. Het bestaande pand moet bovendien vrijwel geheel worden gesloopt om de nieuwbouw mogelijk te maken.
Overigens merken wij op dat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in het eerder genoemde Besluit van 9 oktober 2007 (dat overigens zoals eerder vermeld naar onze mening niet meer werkt) alle bouwwerken van welke aard ook gelijk stelt.

Wij merken op dat het College in het verweerschrift slechts in de marge ingaat op onze opmerkingen over het bouwvolume. Dit volume is naar onze mening juist van groot belang in het kader van de inpasbaarheid van het plan in de omgeving.
In het bouwplan neemt het bouwvolume excessief toe in verhouding tot hetgeen in het vigerende bestemmingplan en het Beeldkwaliteitplan is toegestaan. De rooilijn wordt overschreden en er wordt zowel in bouwlagen, als wat betreft de hoogte meer gebouwd dan is toegestaan. Wij wijzen erop dat het vigerende bestemmingsplan twee functielagen toestaat en het Beeldkwaliteitplan voor het betreffende gebied maximale volumes aangeeft van twee lagen met kap (bij nieuwbouw) en drie lagen bij bestaande bouw.
Wij zijn van mening dat in het geval dat er in de kap een gebruiksruimte is of wordt ondergebracht, dit moet worden aangemerkt als functielaag. Hierop zijn ook alle voorschriften van ondermeer het Bouwbesluit van toepassing omdat het (in dit geval) gaat om een woonfunctie.
Het bestemmingsplan is uiteraard leidend. Waar het Beeldkwaliteitplan van het bestemmingsplan nadere richtlijnen geeft kan hier naar onze mening hooguit een motief voor een eventueel te verlenen vrijstelling aan worden ontleend. In dat geval biedt het Beeldkwaliteit ruimte om (met in achtneming van een te volgen procedure) maximaal drie functielagen toe te staan.
Het bouwplan kent echter vier functielagen. Dat is dus twee meer, dan het bestemmingsplan voorschrijft en een meer dan de ruimte die het Beeldkwaliteitplan in beginsel biedt.
Het is dus in alle gevallen te veel en dat geldt ook voor de hoogte en het bebouwingsoppervlakte.
Het College meldt in de uitspraak op de bezwaarschriften, dat de hoogte aansluit bij de bestaande bebouwing. Dat geldt in zekere zin alleen voor de bebouwing aan de overzijde van de Willemstraat. Aansluiting bij de belendende panden en de bebouwingshoogten van de panden in de Emmastraat is er echter niet. Dit verweer is derhalve niet terecht en onjuist. Wij constateren overigens dat het College in het verweerschrift geen andere argumenten naar voren heeft gebracht, dan in het kader van de bezwarenprocedure aan de orde zijn gekomen. Uiteindelijk gaat het blijkbaar alleen om de economische haalbaarheid, die overigens ook nog eens niet nader is onderbouwd, althans niet in de ons bekende stukken.

Voor de volledigheid merken wij op dat het huidige pand wat betreft de beeldkwaliteit aangemerkt zou kunnen worden als een stoorzender. Maar dit betekent naar onze mening nog niet dat iedere verandering een verbetering is die moet worden geaccepteerd.
Het thans aan de orde zijnde nieuwbouwplan is eenvoudigweg te groot en te hoog. Daar doet een al dan niet aan de omgeving aangepaste detaillering niets aan af.
Wij blijven van mening het bouwplan te volumineus te vinden. Indien dit plan zou worden gebouwd ontstaat er bovendien mogelijk precedentwerking met betrekking tot de uitleg en interpretatie van de vigerende regels voor Oud Rijswijk. Daar zien wij niet naar uit.
Wij zijn er, als zich dat aandient, voorstander van als ook voor dit deel van Oud Rijswijk een nieuw en passend bouwplan komt. Maar dan moet het wel passen.

Onder het kopje **“Privacy en lichtinval”** wordt aangegeven waar naar het oordeel van het College het noorden van dit plan zou liggen. Wij merken op dat dit geen juiste voorstelling van zaken is. Het is te jammer dat dit soort fouten wordt gemaakt.

Het College gaat niet in op onze problemen met betrekking tot **het parkeren**. Deze bezwaren hebben wij in ons beroepsschrift nog eens nader, ook met onderzoeksresultaten, uitgewerkt. Wij veronderstellen dat het College hier, althans op dit moment, blijkbaar geen verweer tegen heeft of wil inbrengen. Wij hebben daar nota van genomen. Wij zijn bij alle bouwplannen voor Oud Rijswijk consequent in het naar voren brengen van afwijkingen van de door de Raad van de gemeente Rijswijk vastgestelde spelregels ten aanzien van het parkeren. In andere gevallen zijn wij daarin steeds in het gelijk gesteld. Dat had toch bij dit plan een signaal moeten zijn.
Ter verduidelijking wijzen wij erop dat er in dit gebied sprake is van een winkelcentrum, gecombineerd met een woon- en werkfuncties. Dat vraagt om een zorgvuldig omgaan met de parkeerbalans en het voorkomen van verstoringen van deze balans. Het past als het ware nu allemaal precies en het is in het belang van ondernemers en bewoners om dit zo te houden. Ook hier geldt dat iedere afwijking er één is en precedentwerking kan hebben voor andere gevallen.

Het vorenstaande overziende komen wij tot **de conclusie** dat het verweer van het College van Burgemeester en Wethouders deels onjuist is en voor het overige geen (nieuwe) argumenten naar voren brengt, waarmee ons beroep geheel of gedeeltelijk ongegrond zou kunnen worden verklaard.

Hoogachtend,
Het bestuur van de bewonersorganisatie Stichting Buurtschap Oud Rijswijk

R.E. Freeth
voorzitter SBOR

W.K. Schuller
secretaris SBOR