Buurthuis
Esdoornstraat 3A, 2282 RZ Rijswijk
Tel. 0616195219
E-mail: info@sbor.nl
Web : www.sbor.nl

STICHTING
BUURTSCHAP
OUD RIJSWIJK
Postbus 1789
2280 DT RIJSWIJK

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rijswijk,
t.a.v. afdeling Stad en Samenleving / sectie REO,
postbus 5305,
2280 HH Rijswijk

29 april 2013 *Uw kenmerk:* *Ons kenmerk:* ***V002699***

Betreft: Zienswijze bij het voorontwerp bestemmingsplan Oud Rijswijk (maart 2013)
Bijlage: 1, met kenmerk E002692, 29-04-2013

Geacht College,

Algemene opmerkingen

In het algemeen gesproken kunnen wij ons vinden in het karakter van het voorontwerp. Het is een conserverend plan met aandacht voor de historische en visuele belevingswaarden van Oud Rijswijk.

Wij hebben echter gemeend vrij gedetailleerd op het voorontwerp en vooral het juridische deel (regels en verbeelding) te moeten ingaan. Aanleiding hiervoor is geweest dat wij een relatief groot aantal fouten hebben geconstateerd. Deze fouten zijn overwegend van technische aard, zoals verkeerde bestemmingsaanduidingen en dergelijke. Wij kunnen overigens niet garanderen dat onze opsomming 100% volledig is.

Een lastig vraagstuk is, dat het voorontwerp uitgaat van een soort uitsterfprincipe voor het gebruik van bepaalde bestemmingen, die in de visie niet meer passend zouden zijn. Er is niet voorzien in actief beleid op dit punt, maar slechts in het afgeven van een signaal en een aantal insnoeringregels. Dat kan op gespannen voet staan met de (ook privaatrechtelijke) rechten van de betrokken eigenaren. Wij komen hier nog op terug.

Een ander punt is dat de effectiviteit van het bestemmingsplan ook samenhangt met de handhaafbaarheid ervan en de daadwerkelijke handhaving in de praktijk. Een aantal van de in het voorontwerp beoogde veranderingen, zijn uiteraard in eerste instantie het gevolg van het initiatief de betrokken gebruiker en/of eigenaar, maar ook van het oprekken van de regels van het vigerende beleid en de handhaving in de praktijk. Wij vinden dat de paragraaf over de handhaving te kort schiet.
De komende jaren zal rekening moeten worden gehouden met beperkte overheidsfinanciën. Het voorontwerp gaat bij de ontwikkelingsprojecten uit van het initiatief van de markt en een budgettair neutraal effect voor de gemeentekas. Daar is uiteraard niets mis mee, maar voor de openbare ruimte werkt dat principe niet. Het verbeteren van de groenvoorzieningen, waarover wordt gesproken en waar wij het mee eens zijn, kost geld en levert financieel gezien niets op. Dat geldt

ook voor het beter en fraaier inrichten van het ruim 30 jaar geleden provisorisch aangelegde parkeerterrein aan de Tuinstraat en zo kunnen wij nog wel een aantal voorbeelden noemen.
Wij stellen het op prijs indien in de meerjarenbegroting van de gemeente Rijswijk ondanks de huidige financieel-economische situatie, een budget wordt vrijgemaakt voor dit soort maatregelen, anders blijft het bestemmingsplan op dit punt een dode letter.

De gekozen systematiek om wonen-1 en wonen-2 te onderscheiden is in de uitwerking niet helder. In de toelichting is vermeld dat het bij wonen-1 gaat om grondgebonden woningen, maar in de regels is aangegeven dat op de begane grond, op aangewezen plaatsen, ook andere bestemmingen dan wonen zijn toegestaan. Daarmee wordt het grondgebonden karakter weer teniet gedaan. Bij wonen-2 gaat het in de toelichting om gestapelde woningen. Volgens de regels zijn ook hier, op aangewezen plaatsen, andere bestemmingen dan wonen toegestaan.
Kijken we naar de verbeelding en naar de panden waarop wonen-1 en wonen-2 betrekking hebben, dan moeten wij constateren dat het principe van de beoogde uniforme indeling en de praktijk niet hand in hand gaan of soms ook niet kunnen gaan. Een voorbeeld: er zijn in Oud Rijswijk verschillende panden gebouwd waar voorheen op de begane grond een onderneming zat en de ondernemer op de bovenverdieping woonde. Dat is nu ook nog vaak het geval. Maar dat betekent vaak ook dat de bovenwoning niet zodanig bouwtechnisch gesplitst is, of gesplitst kan worden zodat er sprake is van twee afzonderlijke eenheden. In de praktijk heeft die situatie ertoe geleid dat in veel gevallen, waarin sprake was van een buurtwinkeltje of bedrijfje op de begane grond met een bovenwoning, na beëindiging van de winkel of het bedrijf, de begane grond bij de woning getrokken is.
Wij hebben in de bijlage getracht pand voor pand te bekijken of (naar de letter van de definitie, dat wil zeggen dat het bij wonen 2 moet gaan om gestapelde woningen) of het om wonen-1 of wonen-2 gaat, maar zijn daar eerlijk gezegd niet goed uitgekomen.
Wij verzoeken u om nog eens naar de systematiek te kijken, ook al omdat er strijdigheden zijn tussen uw principe en de door u voorgestelde regels.

Hoofdstuk 3: Visie op Oud Rijswijk

De in hoofdstuk 3 weergegeven visie kunnen wij in algemene zin onderschrijven. Op verdere uitwerking komen wij onderstaand nog terug.

Een tweetal opmerkingen bij de tekst.
Op bladzijde19 staat onder het kopje “specifieke plekken” dat er enkele locaties zijn, die nu een parkeerfunctie hebben, maar waarvan bebouwing wenselijk is. In hoofdstuk 4.1.1. wordt de locatie Tuinstraat (naar onze mening terecht) hiervan uitgesloten. Genoemde passage is daardoor wat verwarrend.

Wat betreft de distributieplanologische visie, als vermeld in paragraaf 3.2. moet worden meegenomen, dat Oud Rijswijk inmiddels een derde supermarkt rijker is geworden. Daardoor is de passage onder het kopje “supermarkten” niet meer actueel.
Onder het kopje “uitbreidingsruimte en compactheid” op bladzijde 21 is vermeld dat er sprake is van ondermaats functioneren en oplopende leegstand. Deze zinsnede behoeft aanpassing, omdat het zo wel erg negatief is gesteld. Een constatering dat de koopkracht afgenomen is en dat leegstand in de huidige economische situatie wat langer duurt dan wenselijk is, zou beter passend zijn.

Hoofdstuk 4: vertaling van de visie naar het bestemmingsplan.

4.1.1 Twee locaties aan de Schoolstraat

De Tuinstraat
Het niet meer opnemen van de uitwerkingsbevoegdheid wonen voor de Tuinstraat wordt door ons van harte onderschreven. Handhaving van het parkeerterrein is immers van groot belang voor het winkelcentrum en als overloopgebied voor het bewoners parkeren. Lange tijd is er aan de inrichting van dit terrein niets gedaan, omdat het toch een tijdelijk parkeerterrein was. Daar kan nu verandering in komen en dat is wat ons betreft gewenst.
In de toelichting op bladzijde 14 wordt echter gerefereerd aan het DPO, waarin zou staan dat deze locatie zich goed leent voor herontwikkeling. Dat staat niet in het DPO. In dat onderzoek wordt op bladzijde 22 uitsluitend gemeld, dat deze locatie planologisch gezien bebouwd mag worden. Deze constatering is correct op basis van het vigerende bestemmingsplan Oud Rijswijk. Maar daarmee is nog geen waardeoordeel uitgesproken. De referte aan de werksessies is te enthousiasmerend. Er zijn tijdens deze sessies verschillende impressies over deze locatie gegeven. Het is gewenst de toelichting van de tekst in overeenstemming te brengen met het beleid. Nu blijft het op twee gedachten hinken.

Het Doelenterrein
De ontwikkelingspotenties voor het gebied aan het Doelenterrein achten wij niet kansrijk. Het is geen groot kavel en ook hier is het parkeerbelang groot.
Wij wijzen er op dat de gemeenteraad van Rijswijk bij een nadere analyse van de kleinere bouwlocaties in de gemeente destijds besloten heeft om deze locatie te laten vervallen. Een verwijzing hiernaar lijkt ons van belang.
Op het Doelenterrein is nu een speelterrein met een buurtkarakter ingericht. Wij vinden het gewenst en noodzakelijk dat, als er een uitwerkingsplan voor bebouwing van het Doelenterrein komt, hierin ook een openbare speelvoorziening wordt opgenomen.

4.1.2 Het Mallegat
De optie voor het Mallegat vraagt een forse investering, ook omdat hier panden voor zullen moeten worden aangekocht. Of dit een haalbare kaart is, moet nog blijken. Een deel van de achterzijden van de panden aan de Herenstraat en Mallegat zijn van historische betekenis. Bovendien hebben alle panden aan de Herenstraat een achteringang vanaf het Mallegat. Daar is in de toelichting te weinig aandacht aan besteed.

4.1.3 Terrassen
De nieuwe beleidslijn voor terrassen wordt door ons onderschreven. In de huidige situatie zijn de terrassen op sommige plaatsen uit de hand gelopen en daardoor detonerend voor de uitstraling van Herenstraat en de toegankelijkheid ervan.

4.2 Ruimtelijk: Hofrust
De omzetting van de bestemming van het Oude Raadhuis is mede afhankelijk van het beleid ter zake van de welzijnsgebouwen. Wij willen er voor waarschuwen dat een eventuele omzetting naar horeca tot gevolg kan hebben dat er onnodig veel concurrentie tot stand komt en dat horeca en terrassen te zeer worden versnipperd in Oud Rijswijk. Dat komt het functioneren van de horeca niet ten goede.

4.3 Ruimtelijk: Doelenkwartier, Welgelegen en Julianastraat e.o.

Supermarkt aan de Kerklaan.
Onder 4.1.2 hebben wij onze vraagtekens geplaatst bij de haalbaarheid van de verplaatsing van Albert Heijn. Op de wijzigingsbevoegdheid komen wij bij de regels nog terug.
Overigens onderkennen wij het probleem van de huidige vestiging voor de omwonenden. Dat probleem houdt vooral verband met de bevoorrading en de verkeer aantrekkende werking (die ook weer niet als zeer grootschalig moet worden opgevat). Deze problematiek zou bij het Mallegat niet anders worden, met dien verstande dat er wat betreft het aantal mogelijk iets minder mensen zeer dichtbij de nieuwe vestiging wonen. Overigens hangt dit laatste ook af van hoe er gebouwd gaat worden. Anders gesteld, het kan ook het verschuiven van het huidige probleem naar een andere locatie betekenen.
Omdat het managen van het verkeer van en naar de betreffende supermarkt geen betrekking heeft op het bestemmingsplan, zullen wij op dit punt in een ander verband nog eens terugkomen.

Ottoburg
Eventuele omzetting van de bestemming voor het pand De Ottoburg is mede afhankelijk van het beleid ter zake van de welzijnsgebouwen. Het zou een optie kunnen zijn om een deel van het pand te behouden als welzijnsgebouw en een ander deel om te zetten in woningen.
Het speelterrein aan de voorzijde van het pand dient als openbaar speelterrein aangemerkt te worden. Dat wil zeggen dat dit niet binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden hoort te vallen. Ook in het geval dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal een openbaar speelterrein onderdeel van de wijziging uit moeten maken.

Gemengde gebieden buiten het centrum
Wij zijn van mening dat het gedeelte van de Schoolstraat ter hoogte van de Tuinstraat tot het centrumgebied behoort. Er zijn hier enkele winkels die van betekenis zijn voor de aantrekkingskracht van het winkelcentrum. Vooral de daar gevestigde slager en groenteboer trekken publiek uit een ruim gebied. De ligging direct bij het parkeerterrein aan de Tuinstraat is ook gunstig.

Bouwplan Stadhouderstraat-Frederik Hendrikstraat

Wij hebben een vermelding van het bouwplan Stadhouderstraat-Frederik Hendrikstraat gemist. Voor dit complex is een bouwvergunning van rechtswege verleend. Overwogen wordt om ook de woning aan de Frederik Hendrikstraat 2 bij het project te gaan betrekken. De bestemming van het gehele complex zou daarmee wonen-2 worden.
Op de verbeelding is het complex echter aangeduid als wonen in 2 tot 3 lagen met (b). Dit is in de huidige situatie al onjuist, maar sluit bovendien niet aan op de verleende bouwvergunning.

4.5 Functioneel: groen en water
Terecht is gesteld dat het groen meer aandacht moet krijgen. Het handhaven van het parkeerterrein aan de Tuinstraat biedt aangrijpingspunten om dit terrein als parkeerterrein beter in te richten en te voorzien van groen. Het creëren van een wandelpad van de Kerkstraat naar het Tollensplein (over wat ook wel wordt genoemd het kerkhof, wat het feitelijk niet is), verhoogt de belevingswaarde van het groen rond de Oude Kerk en maakt het Tollensplein breder toegankelijk en daardoor aantrekkelijker.

Hoofdstuk 6: Omgevingsaspecten

Onder 6.3.2 is op bladzijde 51 de locatie Tuinstraat blijven staan.
Onder 6.4.2 is de locatie Tuinstraat terecht niet genoemd. Voor de volledigheid constateren wij dat hier ook bodemverontreiniging is geconstateerd.

Hoofdstuk 8: Uitvoerbaarheid en handhaving

In 8.1.1 zit een typefout. Hoofdstuk 7 moet hoofdstuk 9 zijn.

Over de economische uitvoerbaarheid en de handhaving hebben wij in onze inleiding al opmerkingen gemaakt.

De laatste zin van 8.3.1 ontgaat ons. De handhaafbaarheid zou met name afhangen van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels. In semantische zin betekent “met name”: “uitsluitend het genoemde”. Los daarvan zou deze stelling betekenen dat er bij bedoeld draagvlak en bedoelde duidelijkheid geen handhaving en geen handhavings-apparaat meer nodig zijn. Dat lijkt ons een illusie.

Bijlagen

Wij zullen niet ingaan op de in de bijlagen opgenomen onderzoeken Toch twee opmerkelijke punten:

Distributieplanologisch onderzoek
Het distributie planologisch onderzoek geeft geen compleet beeld. Er zijn bijvoorbeeld meer ambachten, dan in tabel 11 zijn vermeld, er zijn inmiddels drie supermarkten en er is wel een café in Oud Rijswijk. Tabel 4 op bladzijde 28 heeft overigens een foutieve kop.

Akoestisch onderzoek Haagweg
De aanbevelingen van dit onderzoek stroken niet met het project verbetering Haagweg.

De Regels

Artikel 1 Begrippen

1.71 Terras
Wij bevelen aan om “het bereiden van consumpties” (op de terrassen) niet in de definitie op te nemen.

Artikel 4 Centrum

Op de verbeelding zijn diverse bestemmingen onjuist aangegeven. In de bijlage bij deze zienswijze zijn deze omissies vermeld.

4.4.2 Aantal wooneenheden
Het gestelde onder a. dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal ontgaat ons. Bewoning van het centrumgebied is immers voor de leefbaarheid en sociale veiligheid van het centrumgebied van belang.

4.4.3 Beroep aan huis
Artikel 4.4.3 gaat over beroep aan huis en verwijst naar het bepaalde in lid 4.1. Wij hebben de indruk dat hier een weeffout in de systematiek is geslopen. Artikel 4.1. handelt uitsluitend over bedrijvigheid op de begane grond en hetgeen op de verdieping is toegestaan. Het uitoefenen van een beroep aan huis is hierin niet in genoemd. Bovendien is in de definities bepaald dat een woning uitsluitend bedoeld is voor huisvesting van een huishouden. Wij verzoeken u nog eens naar de ratio van artikel 4.4.3 te kijken tegen het licht hetgeen is bepaald in de definities en lid 4.1.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels
Wij bevelen aan bij 4.5 toe te voegen:
“B&W kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.a, sub 7, dan ook op andere plaatsen dan is aangeduid met “wonen” wonen op de begane grond al dan niet tijdelijk is toegestaan. Aansluitend hieraan kunnen B&W ook afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2. sub a.”

Motivering:
Het is bij langdurige leegstand altijd nog beter dat een pand op de begane grond wordt bewoond, dan dat het ongebruikt blijft. Indien wonen wordt toegestaan, wordt ook het aantal wooneenheden groter. Dat zou weer in strijd zijn met het bepaalde in artikel 4.4.2, sub a.
Goede voorbeelden van wonen op de begane grond in een winkelstraat zijn wat ons betreft te zien in de Herenstraat in Voorburg en de Choorstraat in Delft.

Artikel 4.6 Wijzigingsbevoegdheid
Uit oogpunt van leesbaarheid is gewenst om in hier vermeldde wijzigingsbevoegdheid niet alleen te verwijzen naar het gestelde in artikel 3.6. lid 1 onder a van de Wet op de ruimtelijke ordening, maar (ook) naar artikel 25 van het bestemmingsplan, omdat daarin de regels voor wijziging zijn opgenomen. De wet schrijft immers het opnemen van regels in het bestemmingsplan voor.

Deze opmerking is van overeenkomstige toepassing voor alle artikelen waar sprake is van een wijzigingsbevoegdheid. Wij zullen die niet steeds herhalen.

4.6 sub b: Wij vragen ons af of de betreffende wijzigingsbevoegdheid juridisch houdbaar is.
Het beëindigen van de functie, betekent immers nog niet dat de eigenaar het pand met de vigerende bestemming wil verkopen en dat de koper het oorspronkelijke gebruik wil laten herleven. Voorts lijkt deze bevoegdheid in strijd te zijn met het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 26. Het verdient aanbeveling om de omzetting door middel van de beoogde wijziging procedureel te koppelen aan de (privaatrechtelijke) toestemming van de eigenaar.

4.6 sub d: Wij hebben bedenkingen bij de mogelijkheid om horeca op de verdiepingen mogelijk te maken, indien daar de woonfunctie niet handhaafbaar is. Enerzijds, omdat hiermee een woonfunctie wordt onttrokken. Anderzijds, omdat het niet meer kunnen handhaven van de woonfunctie het gevolg kan zijn van overlast van de horecafunctie op de begane grond en dat geeft in dat geval te denken.

Artikel 8 Recreatie-Speeltuin

Bij 8.1 moet naar onze mening worden toegevoegd:

c. bij deze bestemming behorende gebouwen, bedoeld voor opslag, sanitaire voorzieningen en verblijfsruimte.

Bij 8.2 moet naar onze mening worden toegevoegd:

> Ten aanzien van de in artikel 8.1. bedoelde gebouwen mogen niet hoger zijn dan (…) en geen groter oppervlak hebben dan (…) (Maatvoering nader in te vullen.)

Motivering:
Het speelterrein aan de Rozenstraat kent een gebouwde voorziening.

Artikel 9 Verkeer 2

Artikel 9.1 Bestemmingsomschrijving
Dit artikel is niet in overeenstemming met het DO voor de Haagweg. De ontsluitingswegen hebben in dit DO een profiel variërend van 2x1, 2x2 tot 1x3 rijstroken. Daarnaast is er voorzien in fietsstraten, waar auto's zijn toegestaan. Bij de bestemming behorende voorzieningen moeten ook parkeervoorzieningen worden opgenomen.

Artikel 9.1 ziet ook toe op straten zoals de Lindelaan, Rembrandtkade en de Steenlaan. Voor de Rembrandtkade is verzuimd te vermelden dat hier voorzien wordt in een aparte fietszone. De Lindelaan en Steenlaan kennen van de wegen gescheiden fietspaden. Die fietspaden zijn niet vermeld. Ook hier ontbreekt, dat het parkeren een bijbehorende voorziening is.

Artikel 9.2 Bouwregels
De bouwregels die gelet op het voorgestelde in artikel 9.2. zijn toegestaan gaan veel te ver. Dit zou bijvoorbeeld betekenen dat in het gehele V-2 gebied kunst, licht en vlaggenmasten van maximaal zeven meter zijn toegestaan, vier meter hoge reclame zuilen mogen worden geplaatst en drie meter hoge speel- en ontmoetingsvoorzieningen mogen worden gebouwd. Hier is blijkbaar zonder enige nuancering respectievelijk locatieaanduidingen een standaardbepaling ingevoerd.
Het lijkt ons ook van belang om de zones, waarin dit soort objecten mogen worden geplaatst, aan te geven, omdat er op grond van de A.P.V. geen separate reclamevergunning meer vereist is voor reclamevormen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Het kan bovendien gewenst zijn om een heldere regel te hebben op grond waarvan een verzoek om een omgevingsvergunning kan worden geweigerd.

Artikel 10 Verkeer 3

10.1 Bestemmingsvoorschriften.
Op de verbeelding is de strook in de Schoolstraat naast nummer 49 onterecht als verkeer-3 aangeduid. Dit is een particulier erf.

De vraag dient zich aan of het gestelde onder 10.1 sub b een vaste regel, of een in de regels vermelde tijdelijke uitzondering moet zijn, gelet op de verworden rechten. Dit laatste is de meest logische constructie, omdat de wijze waarop de ambulante handel in praktijk wordt gebracht ook zijn nadelen heeft. Zo belemmert bijvoorbeeld de ambulante handel in de Kerklaan de vrije doorgang van het trottoir.

Parkeervoorzieningen zijn in 10.1 in de opsomming onder e verzuimd te noemen.

10.2 Bouwregels
In het gehele V-3 gebied zijn gebouwen en overkappingen tot een oppervlak van 20 m2 met een hoogte van maximaal 3 meter toegestaan. Bij detailhandel mag dat zelfs 25m2 zijn. Dit betekent dat een groot deel van het V-3 gebied (en dat is meer dan alleen de Herenstraat) als het ware zou mogen worden volgebouwd; nota bene op openbaar gebied. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Wat betreft de onder sub e genoemde “bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde” is het eerder onder 9.2 door ons gestelde van toepassing.

10.3 Afwijking van de bouwregels
Op de verbeelding is op een aantal plaatsen op het openbaar gebied (zoals in het brede gedeelte Herenstraat, korte Emmastraat en hoek Emmastraat) de aanduiding sbu-ugt aangeven. Daar zou uitbreiding van de panden tot maximaal 3 meter mogen plaatsvinden. Waarom dit op openbaar gebied mag plaatsvinden is onduidelijk en ongewenst.

10.4 Specifieke regels
Het gestelde onder sub a (ten hoogste twee marktdagen per week) is generiek bedoeld. Dat wil zeggen dat nimmer meer dan twee keer per week een markt, van welke soort ook, mag worden gehouden. Dat is te strikt. Dat vraagt om een afwijkingsmogelijkheid voor bijzondere gevallen.
Het gestelde onder sub b is naar onze mening juridisch niet correct geformuleerd. De in artikel 21.1 (Parkeernormen) toegepaste redactie is beter.

10.5 Afwijking van de gebruiksregels

10.5.2 Winterterrassen
Onder sub a. (de westelijke zijde van de Herenstraat). Hier is een verkeerd huisnummer vermeld. Het adres Herenstraat 39 moet zijn Herenstraat 95.

10.5.3 Zomerterrassen
Wij bevelen aan om ook op het Tollensplein een zomerterras mogelijk te maken, omdat volgens het voorontwerp hier uitsluitend een winterterras is toegestaan.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid
Wat onder sub b bedoeld is met de hier opgenomen wijzigingsbevoegdheid is ons onduidelijk, tenzij het gaat om de (deels bestrate stroken) langs de panden in de Kerklaan. Deze zijn overigens abusievelijk als Verkeer 3 aangeduid, omdat het in nagenoeg alle gevallen om een particulier erf gaat.

Artikel 12 Wonen-1

Op de verbeelding zijn diverse bestemmingen onjuist aangegeven. In de bijlage bij deze zienswijze zijn deze omissies vermeld.

Artikel 12.4.2 Beroep aan huis
Het door ons gestelde bij artikel 4.5.3. is hier van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12.6 Wijzigingsbevoegdheid
Het door ons gestelde onder 4.6.b. is hier van overeenkomstige toepassing, maar is hier van nog meer betekenis. Immers, de in 12.6. bedoelde wijzigingsbevoegdheid heeft een veel ruimere werking, dan in 4.6.b. is vermeld. In artikel 12.6. gaat het (met uitzondering van nutsvoorzieningen,

garageboxen, bergingen, parkeren, groen, erven en water) om alle bestemmingen, die afwijken van wonen. Dat wil zeggen dat de wijzigingsbevoegdheid zich uitstrekt van bedrijven, tot dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoren en kinderopvang.
In artikel 4.6. (dat betrekking heeft op het centrumgebied) heeft deze wijzigingsbevoegdheid daarentegen geen betrekking op detailhandel en dienstverlening. Door deze brede voor wijzigingsbevoegdheid (voor wonen-1 en wonen-2) lijkt het erop dat deze bevoegdheid als achtergrond heeft (weliswaar stap voor stap) om een structurele wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken, namelijk om in het gehele woongebied geen andere bestemmingen dan wonen toe te staan. Voor zover ons bekend mag een wijzigingsbevoegdheid niet tot doel hebben structurele wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk maken.
Opmerkelijk is overigens dat in artikel 4.6. is bepaald dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, indien de betreffende functie is beëindigd. In artikel 12.6. kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt, indien de functie feitelijk en duurzaam is beëindigd.

Artikel 13 Wonen-2

Op de verbeelding zijn diverse bestemmingen onjuist aangegeven. In de bijlage bij deze zienswijze zijn deze omissies vermeld.

Artikel 13.4.2 beroep aan huis.
Het door ons gestelde bij artikel 4.5.3 is hier van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13.4.1
In het eerste lid is vermeld dat het aantal woningen niet mag toenemen. Dit is in strijd met het in het voorontwerp gekozen uitgangspunt dat in “wonen-2” na beëindiging van een niet-woonfunctie de begane grond een woning zou moeten worden, als onderdeel van het gestapelde wonen in wonen-2.
Overigens leidt realisering van het project Stadhouderstraat-Frederik Hendrikstraat ook tot vergroting van het aantal woningen.

Artikel 13.6 Wijzigingsbevoegdheid
Het door ons gestelde onder artikel 12.6 is hier van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14 Wonen - Uit te werken

14.2 Uitwerkingsregels
Onder sub e Hier is bebouwing op de Tuinstraat opgenomen. Dit is in strijd met de toelichting op het voorontwerp en de verbeelding.

Toegevoegd moeten naar onze mening worden:

g. de uitwerking moet voorzien in de (extra) parkeerbehoefte.
h. de uitwerking moet voorzien in een speelvoorziening op buurtniveau.

Aan de rand van het uit te werken gebied bij de Doelenstraat staan de panden Doelenstraat 15,17 en 19. Bij nummer 15 is verzuimd aan te geven dat het om een bedrijf gaat. Het zij erf met aanduiding sv-pe hoort bij nummer 15. Bij de uitwerking moet met deze situatie rekening worden gehouden; zie voorts de bijlage.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

Algemene opmerking: er is geen wijzigingsgebied 2. Dat was oorspronkelijk wellicht de Tuinstraat en heeft vernummering nog niet plaatsgevonden.

Artikel 25.3 Wro-zone wijzigingsgebied 1.
Bij de onder a tot en met c genoemde voorwaarden moet naar onze mening worden opgenomen:
d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

25.4 Wro-zone wijzigingsgebied 3.
De vermelding onder b, dat het aantal bestaande parkeerplaatsen ten minste behouden moet blijven, is naar onze mening te beperkt en moet worden verruimd.

Motivering:
Het huidige aantal is bedoeld voor het centrum parkeren. Komt hier een vestiging van Albert Heijn, dan betekent dit ter plaatse extra behoefte aan parkeerruimte. De huidige parkeerplaatsen bij de huidige vestiging van Albert Heijn bieden hiervoor geen oplossing omdat die dan nodig zullen zijn voor de nieuwe woningen en dat staat nog los van de te grote loopafstand.

25.5 Wro-zone wijzigingsgebied 4
Ten aanzien van het bepaalde onder a is hetzelfde van toepassing als wij bij artikel 12.6 hebben vermeld. Ook hier is sprake van een eigendomsrecht. Het wijzigingsgebied geeft op de verbeelding een veel groter gebied aan dan de huidige vestiging van Albert Heijn en betreft ook de panden 70 en 72 in de Kerklaan. De vraag dient zich aan waarom dit is gedaan. Er moet op worden gewezen dat het tot woning verbouwde koetshuis aan de Julianastraat 56s wordt bereikt door middel van het openbare gebied achter de huidige vestiging van Albert Heijn. Dat geldt ook voor de aanwezige garageboxen. Dat zou toch moeten betekenen dat er een weg met bestemming V-3 moet worden opgenomen.

25.6 Wro-zone wijzigingsgebied 5
Te overwegen is om ook een gedeeltelijke wijziging naar wonen mogelijk te maken. Indien beoogd zou worden om het bestaande (oorspronkelijke) schoolgebouw te verbouwen tot wooneenheden, lijkt wonen-2 meer op zijn plaats, dan wonen-1. Als voorwaarde moet naar onze mening worden opgenomen: “voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte”. Wij zijn van opvatting dat opgenomen moet worden dat er een openbare speelvoorziening moet komen (of blijven). Het gestelde onder 12.1 sub b en 13.1 sub f is hiervoor ontoereikend.

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht voor bouwwerken
Het is naar onze mening gewenst om steeds bij “omgevingsvergunning” toe te voegen “of bouwvergunning”.

26.2 Overgangsrecht gebruik
De in artikel 26.2.3 genoemde verlooptermijn lijkt ons juridisch niet houdbaar; zie ook het gestelde onder de artikelen 4.6,12.6 en 13.6.
Omdat het voorontwerp uitgaat van de bestaande situatie, nemen wij aan dat deze bepaling betrekking heeft op situaties, waarin het gebruik nu al in strijd is met het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan. Dat zou betekenen dat er geen handhaving heeft plaatsgevonden en de situatie impliciet of expliciet is gedoogd.

Daarbij komt dat een onderbreking van een jaar ook het gevolg kan zijn van een tijdelijke onvoorziene omstandigheid, zoals langdurige ziekte. Het in dat geval vervallen van het gebruiksrecht zou niet redelijk en billijk zijn.
Wij wijzen erop dat artikel 26.2.3 uitgaat van het vervallen van het gebruiksrecht van rechtswege, terwijl het in de artikelen 4.6, 12.6 en 13.6 gaat om een wijzigingsbevoegdheid, dat wil zeggen om een besluit, waarop de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb van toepassing is en waartegen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk is. Het lijkt ons, dat indien het overgangsrecht van het gebruik (en dat in strijd is met het bepaalde in het bestemmingsplan, inclusief het overgangsrecht), zou moeten vervallen, dit gepaard moet gaan met ten minste een overleg- en aanschrijvingsprocedure, waarin ook sprake is van hoor en wederhoor.

Het bestuur van de Stichting Buurtschap Oud Rijswijk,

De secretaris,	De voorzitter
W.K. Schuller	R.E. Freeth

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
1	Blekerslaan	55	René Knijnenburg **(b) of (k)**	X	
2		57-61	Zink op Maat **(b)**	X	
3	Dahliastraat	2	Garage **(ga)**	X	
4		2a	Woonhuis op 2 **wonen 2**		
5		17	Garage **(ga)**	X	
6		26	Fietsenbox in tuin	X	
7		32	Garage **(ga)**	X	
8		34 en 36	**Huisnummer volgorde correct vermelden in verbeelding en in Brongegevens!! *(GBKN Gegevens juni 2002)* Staan nu door elkaar**	X	
9		38 en 40	**Huisnummer volgorde correct vermelden in verbeelding en in Brongegevens!! *(GBKN Gegevens juni 2002)* Staan nu door elkaar**	X	
10		42	Garage **(ga)**	X	
11		44	Garage **(ga)** en **wonen 1**	X	
12	Doelenstraat	15	Aad de Lasser **(b)** **zijerf met aanduiding (sv-pe) behoort tot het erf van 15. Perceelgrens aanpassen** heeft kenmerk W-1: **moet zijn W-1 (b)**	X	X
13		17	**huisnummer op verbeelding vermelden.**	X	X
14	Emmastraat	1a en 1b	**(ga) aanpalend erf wordt gebruikt als (sv-pe) zonder ontheffing ??**	X	
15		2 en 2a	**wonen 2**	X	
16	Esdoornstraat	1 t/m 5	Maatschappelijk en wonen ?? wijzigingsgebied 5 **speelplaats uit** de wijzigingsbevoegdheid halen		X
17		36	Heeft een **(ga)** direct tegen nummer 36	X	
18		36a	vermelden als **(ga)**	X	
19		36b	vermelden als **(ga)**	X	

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
20	Frederik Hendrikstraat	1	**wonen 1**	X	
21		2	Kadering **(b) aanpassen** nummer 2 is zelfstandig woonhuis; perceelgrens loopt in lijn met de achtergevel Leliestraat 2 Het woonhuis op nummer 2 is onderdeel van het ontwikkelingsplan. Zie zienswijze.	X	X
22		2a	**bestaat niet**	X	
23		3	**wonen 1**	X	
24		4	**wonen 1**	X	
25		5	**wonen 1**	X	
26		7	**wonen 1 (b)**	X	
27	Generaal van Geenplein				
28	Haagweg	70	**wonen 1** met **(ga)** aan de Laan Hofrust	X	
29		72	**wonen 1**	X	
30		74	**wonen 1**	X	
31		78	**(dh)**	X	
32		80	**(dh)**	X	
33		92	Uitzendbureau **(dv)**	X	
34		94	Atrium huisartsen **(dv) met 4 (ga) op achterterrein**	X	
35		96	Atrium huisartsen **(dv)**	X	
36		98	Atrium huisartsen **(dv)**	X	
37		112a t/m 112d	**4 x (ga)**	X	
38	Herenstraat	3a--27	[sba-ugt] uitbreiding gebouw toegestaan!! Gaat ten koste van (ge)historisch gevelaanzicht **erkers zijn geen verkeersgebied**		X
39		2a	ALDI [ond] reikt **tot onder Haagweg** nr 80-86h	X	
40		51	Panda afhaal restaurant met **(h)**	X	
41		70a	De plaats van de ambulante handel van bakkerij Bosman **moet voor 64-66 staan**	X	X

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
42		83-85	Voorbij Verlaan beide **huisnummers (h)**	X	
43		87a	Geen **(h)**	X	
44		87b	Restaurant Poortje van Verlaan aan het einde van het steegje is **87b**	X	
45		91-97	Wijzigingsgebied 3 **niet realistisch** vanwege de vele bebouwingen achter deze huisnummers. Het pad tussen (ga) [sba-bg] is zowel ontsluiting en vluchtroute voor Herenstraat 95-109		X
46		79 t/m 109	hebben alle uitgangen/toegangen naar het Mallegat		
47		93 t/m 97	**hebben allen een (ga) (5 stuks)**		
48	Julialaantje	1a	**wonen 1**	X	
49	Julianastraat	7	Voormalig notariskantoor **(dv)**	X	
50		54	Geen **(dh)** maar **wonen 2**	X	
51		56 t/m 56 S	**liggen binnen wijzigingsgebied 4**		X
52		56 S	Koetshuis **(woonhuis wonen 1)** achter Kerklaan 70 en ligt binnen wijzigingsgebied 4	X	X
53			**V-3** achter supermarkt **aangeven**	X	
54	Kerklaan	3	Maatschappelijk **kader moet groter** richting 5,5a	X	
55		4 en 6	Uitzendbureau **(dv) met 2 (ga) aan het Mallegat**	X	
56		7 t/m 21	**[sba-ugt]** uitbreiding gebouw toegestaan!! Gaat ten koste van (ge)historisch gevelaanzicht **Tevens bevinden zich ook erven voor deze panden die nu als verkeersgebied zijn ingetekend**		X
57		9 en 11	**wonen 2**	X	
58		13 en 15	**wonen 2**	X	
59		25	Administratieve onderneming **(k) + berging in voortuin geen bouwvergunning bekend**	X	
60		29	**Bovenwoning 29** niet vermeld	X	

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
61		41 en 43	**Fietsenbox** in toegangspad **geen bouwvergunning bekend**	X	
62		46	Woonhuis + **erf is groter dan** aangeven koopt tot aan erven Smidsstraat	X	
63		51	**wonen 1**	X	
64		53	**wonen 1**	X	
65		55	**(dh)**	X	
66		57	Nummer **57 direct naast 55 en wonen 1** moet uit de M aanduiding	X	
67		59	Rebound school **maatschappelijk**		X
68		70	**wonen 1 en ligt binnen uitbreidingsmogeljkheid 4**		X
69		74	Abulante detailhandel		X
70		72 en 72a	**liggen binnen wijzigingsgebied 4**		X
71		86a	**[sba-bg]**	X	
72		122	Rode Kruis (**M)aatschapelijk**	X	
73		130 en 132	Eigengrond erfgrens op **gelijke hoogte** met erfgrens (tuin) van 118 en **wonen 1**	X	
74		136	Eigengrond erfgrens op **gelijke hoogte** met erfgrens (tuin) van 118 en **wonen 2**	X	
75		142	Eigengrond erfgrens **op gelijke hoogte** met erfgrens (tuin) van 118 en erfgrens Olmstraat 2	X	
76	Kerkstraat	1a	**woonhuis**	X	
77		1b	WerreldWinkel moet **(dh)** zijn zie het oude BP en is **geen (b), deze moet naar Herenstraart 64-66**	X	
78		7	**[sba-bg]**	X	
79		7a	Raats openhaarden **(dh)**	X	
80		9	**[sba-bg]**	X	
81		11	**(dh)**	X	
82		13 en 15	**wonen 2 woonhuizen**	X	

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
83		17	**(dh)**	X	
84	Laan Hofrust	1	**(ga) op erf**	X	
85		1a	**(ga) op erf**	X	
86		3	**(ga) op erf**	X	
87		5	**(ga) op erf**	X	
88	Laan van Blotinghe				
89	Leliestraat				
90	Lindelaan	8	Maatschappelijk en wonen ?? wijzigingsgebied 5 **speelplaats uit** de wijzigingsbevoegdheid halen	X	X
91		10 t/m 30a	De ****A** huisnummers in juiste **woonlaag volgorde** plaatsen zoals bij huisnummers 34 t/m 52 ook in brongegevens *(GBKN Gegevens juni 2002)* aanpassen	X	
92		70	**(ga)**	X	
93	Mallegat		Wijzigingsgebied 3 niet wenselijk vanwege de vele bebouwingen achter de Herenstaat 91 t/m 97a, **Zie ook bij Herenstraat**		X
94	Nobelaerstraat				
95	Olmstraat	2a	**(b)**	X	
96		3 en 5	Fietsenboxen in voortuinen	X	
97		13	**(ga)**	X	
98	Rembrandtkade	83 en 85	**wonen 2**	X	
99		95 en 97	**wonen 2**	X	
100	Resedastraat	10	**wonen 1**	X	
101	Rozenstraat	38	**(b)** of **(k)** erfgrens met Stadhoudersstraat 39 aangeven	X	
102		tussen 46 en 48	bebouwingen in de speeltuin in kaart plaatsen	X	

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
103	Ruysdaelplein				
104	Schoolstraat	2 a/b	Pasarmakan **(h) kader aanpassen**	X	
105		2c	**(dh) onderbouw voor wonen 1 Torenstraat 2 t/m 9**	X	
106		2d	**(dh) onderbouw voor wonen 1 Torenstraat 2 t/m 9**	X	
107		2e	**(dh) onderbouw voor wonen 1 Torenstraat 2 t/m 9**	X	
108		2 f/g	**(dh) onderbouw voor wonen 1 Torenstraat 2 t/m 9**	X	
109		28	**wonen 2 woonhuis**	X	
110		30 a/b	Piccolini kinderopvang **(dv) onder woonhuis 28**	X	
111		32	**wonen 1**	X	
112		34	**wonen 2**	X	
113		36	**(b)**	X	
114		49	**wonen 1** Verkeergebied verwijderen **erf behoord bij Frederik Hendrikstraat 7** **wonen 1 met (dv). Het pand is te klein aangeduid en omvat ook een kadastraal perceel, dat op de Verbeelding is aangegeven onder nummer 51. Immers er is twee panden één pand gemaakt**	X	
115		51/53	**wonen 1 met (dv) kader alleen op 51/53**	X	
116		55	**(dh)** voor een deel **onder woonhuis wonen 1, Stadhoudersstraat 1** misschien als 1a vermelden	X	
117		59	met **(ga)** aan de Stadhoudersstraat	X	
118		63	**wonen 1 en (b)**	X	
119	Smidstraat				
120	Stadhoudersstraat	5	**wonen 1** met **(b)** in onderbouw	X	
121		7	**wonen 1** met **(b)** in onderbouw	X	
122		9	**wonen 1**	X	
123		10	**wonen 1**	X	
124		11	**wonen 1** met **(b) of** in onderbouw	X	
125		12	**wonen 1** met **(b)**	X	

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
126		13	**wonen 1** met **(b) of (dh)** in onderbouw Goudsmid	X	
127		19, 19a en 19b	Er is een bouwvergunning verleend om dit complex te verbouwen tot apartementen. **Dus WO-2**. Zie zienswijze.	X	X
128		39	**wonen 1 erfgrens met 39a aangeven** tussen Rozenstraat 38	X	
129		39a	**(k) wonen 1** erfgrens met 39 aangeven	X	
130		60	Atelier Maurits **(dh)** met **(ga)** aan de Rozenstraat	X	
131	Steenlaan	2 t/m 10	**wonen 2** boven 12 en Herenstraat 88	X	
132		12	**(h)** El Mamma	X	
133		14 t/m 18	**(dh)** John van Alff	X	
134		29	**[sba-bg]**	X	
135		30	**[sba-bg]**	X	
136		151	**[sba-bg]**	X	
137		152	**[sba-bg]**	X	
138	Tollensstraat	2	**wonen 2 op herenstraat 62**	X	
139		2d	**wonen 1 (w)**	X	
140		4	Kuipers advocaten **(k)**	X	
141		8	architectenbureau **(k)**	X	
142	Torenstraat	1a /1e	**de erfgrens is onjuist dit moet V-3 om toegang te verschaffen tot (ga)'s achter Herenstraat 84**	X	
143	Tulpstraat	49	**wonen 1 met (dv)**	X	
144		51 a	**(b)**	X	
145		51-001	**wonen 2 *(GBKN Gegevens juni 2002)***	X	
146		51-002	**wonen 2 *(GBKN Gegevens juni 2002)***	X	
147		53	**(b)**	X	
148		55 t/m 61	**wonen 2**	X	
149		63	**(b)**	X	
150		65 en 67	**wonen 2**	X	

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
151		69	**wonen 2 en/of (b)**	X	
152		71	**wonen 2**	X	
153		73	**(b)**	X	
154		75`	**wonen 2**	X	
155		77	**(b)**	X	
156		79	**wonen 2**	X	
157		81	**(b)**	X	
158		83	**wonen 2**	X	
159		85	**(b)**	X	
160		92	**wonen 1**	X	
161		94/96	**Geen (dh) maar wonen 1;** de voormailige winkel is al vele jaren geleden verbouwd (samengevoegd) tot woning	X	
162		98	**wonen 1**	X	
163		154	**(dh) Erker is geen verkeersgebied**	X	
164		158	**Erker is geen verkeersgebied**	X	
165	Tuinstraat				
167	Valkrust				
168	Valkruststraat				
169	Van Vredenburchweg	2	**(dv)** Kapper	X	
170		4	**wonen 1 Kader (dh) is niet juist weergegeven!**	X	
171		6	**wonen 1 Kader (dh) is niet juist weergegeven!**	X	
172		10	**(k)**	X	
173		12	**wonen 1 Kader (dh) is niet juist weergegeven!**	X	
174		14	**(dh)**	X	
175		16	**wonen 1**	X	
176		22	**(dh) en wonen 1**	X	
177		24	**wonen 1**	X	
178		24 abc	**wonen 1**	X	

volgnummer	straat	huisnr.	opmerking afwijking	aanpassen op Verbeelding	toegelicht in zienswijze indienen
179	Willemstraat	1 t/m 23	**[sba-ugt]** uitbreiding gebouw toegestaan!! Gaat ten koste van (ge)historisch gevelaanzicht **erkers zijn geen verkeersgebied**	X	X
180		2 t/m 40	**[sba-ugt]** uitbreiding gebouw toegestaan!! Gaat ten koste van (ge)historisch gevelaanzicht **erkers zijn geen verkeersgebied**	X	X
181		28	Rest. Terra Sarda **(h)**	X	
182		29 en 31	**(ga) aanpalend erf wordt gebruikt als (sv-pe) zonder ontheffing ??**	X	
183		42 en 44	**wonen 2** boven op Emmastraat 3a	X	X
184		46	**(ga)**	X	