

Inspreker Flattuinvereniging “De Volle Grond”

onderwerp:

herstel fout bouwhoogte bedrijventerrein H9 in ontwerp bestemmingsplan  
Pasgeld West

Geachte raadsleden, burgemeester en wethouders,

Ik spreek in namens Flattuinvereniging “De Volle Grond”. Mijn naam is Maya Weirauch, ik ben de secretaris van de vereniging.

Ons tuincomplex grenst direct aan het bedrijventerrein H9 in het ontwerp bestemmingsplan Pasgeld West. Ons tuincomplex ligt aan de Lange Kleiweg bij De Drassige Driehoek (park en speeltuin). De gemeente Rijswijk heeft onze tuinen samen met het park ontworpen als één samenhangend groengebied.

Het gaat om de toegestane bouwhoogte op het naastgelegen bedrijventerrein H9.

Samenvattend:

Wij vragen om de gemaakte fout te herstellen:

- a. **de regel uit de Nota van beantwoording op het Voorontwerp Bestemmingsplan op te nemen in het Ontwerp Bestemmingsplan,**
- b. daaraan toe te voegen dat de verhoging met 10% bij elke voorgeschreven bouwhoogte niet van toepassing is (Regels art. 18a). Dan blijft 8 m ook 8 m.
- c. de nieuwe breedte van de sloot tekstueel nader te definiëren in de Regels bedrijventerreinen, en duidelijker in te tekenen op de Plankaart dan op de Plankaartuitsnede in de Nota van Zienswijzen.

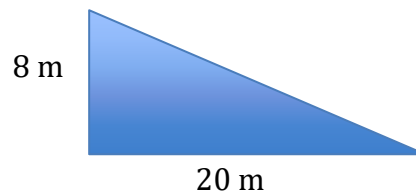
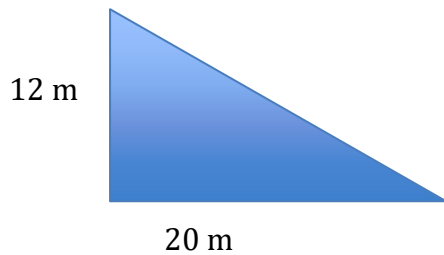
Wij hebben in november 2022 een inspraakreactie gestuurd naar aanleiding van de toegestane bouwhoogte van 12 m in het voorontwerp bestemmingsplan Pasgeld-West.

In de **Nota van beantwoording op het Voorontwerp** antwoordde de gemeente Rijswijk met een nieuwe regel in het bestemmingsplan:

**“De bestaande sloot tussen de tuinen en H9 zal worden verbreed waardoor bebouwing sowieso op ten minste 20 meter afstand komt. Daarnaast wordt een bepaling opgenomen dat in een strook van 10 meter de bouwhoogte beperkt moet blijven tot ten hoogste 8 meter.”**

Een oké oplossing, dachten wij. Hier kunnen wij mee leven.

**Het verschil tussen 12 m en 8 m bouwhoogte is twee uur zon elke dag.**



Bij een bouwhoogte van 12 m gaat de zon in maart en september om 15.30 onder. Bij een bouwhoogte van 8 m gaat de zon onder om 17.30 uur. In de wintermaanden gaat de zon bij een bouwhoogte van 12 m al om 12.00 uur 's middags onder, midden op de dag.

Maar... deze nieuwe bouwhoogte uit de Nota van Beantwoording stond in april 2023 niet in het ontwerp bestemmingsplan. De ambtenaren op de inspraakavond zeiden dat dit een fout was en dat deze bepaling in het ontwerp bestemmingsplan had moeten staan.

Op advies van de ambtenaren hebben wij een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend met het verzoek om deze fout te herstellen en de genoemde bepaling op te nemen.

De gemeente verklaart deze zienswijze deels gegrond.

Maar ... in de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Pasgeld West van september 2023 staat een nieuwe, hogere bouwhoogte, nl een bouwhoogte van 10 m, de sloot wordt "verbreed", hoe breed is onduidelijk, dus de afstand tot de tuinen blijft onbekend. Op de plankaart is de breedte van de sloot en de bouwhoogte onduidelijk ingetekend, en dus voor verschillende uitleg vatbaar.

Twee dingen:

1.

De nieuw verzonden bepaling van 10 m bouwhoogte en een mogelijk kortere afstand tussen gebouw en tuinen is voor de tuinen onvoldoende.

2.

Volgens mij **staat er nu geen enkele nadere regel** in het Ontwerp Bestemmingsplan Pasgeld West over een andere bouwhoogte voor het gebied H9. Niet in de tekst en niet op de Plankaart. Dus de toegestane bouwhoogte is 12 m en de afstand onbekend? Weer een fout? Of een verkeerde versie van het ontwerp bij de stukken gezet? Geen idee.

Tot slot:

De gemeente Rijswijk heeft ons niet op de hoogte gesteld over het besluit op onze zienswijze en wanneer het besluit wordt genomen. Volgens ons is de gemeente Rijswijk wettelijk verplicht indieners van zienswijzen per post of via mail te informeren.