

### **Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Ypenburg.**

#### **INLEIDING**

Bij raadsmededeling van 13 juni 2013 (rm 2013.141 - RIS 259989) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg toegezonden.

#### *- Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied ligt in het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg van de gemeente Den Haag. Het plangebied wordt globaal begrensd door de rijksweg A4, de rijksweg A13, de Brasserskade, de gemeente Nootdorp, de Ypenburgse Boslaan en het terrein van TNO. Binnen het plangebied is de woonwagenlocatie Henricuskade gelegen. Deze woonwagenlocatie is opgenomen in het bestemmingsplan Woonwagenlocaties 2009 en wordt daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

#### *- Aanleiding en doel*

##### *Aanleiding*

Het bestemmingsplan Ypenburg beslaat ongeveer 2/3e deel van de wijk Ypenburg, een wijk die deel uitmaakt van het zogenoemde "Achtste Stadsdeel". Dit achtste stadsdeel omvat naast Ypenburg ook Leidschenveen (met het bedrijventerrein Forepark), de A12-A4 en A13 zone, de zogenoemde GAVI kavel (Tedingerbroek en De Reef) en de Vlietzone.

Leidschenveen en Ypenburg zijn als Vinex-wijken grotendeels gebouwd op basis van globale bestemmingsplannen met voornamelijk uit te werken bestemmingen. Bestaande lint-bebouwingen, zoals bijvoorbeeld de Veenweg, Dwarskade en Middelweg, waren deels gedetailleerder bestemd. Deze globale uit te werken bestemmingsplannen zijn opgesteld in de periode dat Ypenburg en Leidschenveen nog niet tot het grondgebied van de gemeente Den Haag behoorden (voor 1 januari 2002). Leidschenveen was gelegen op grondgebied van de gemeente Leidschendam en Ypenburg op grondgebied van de gemeenten Rijswijk, Nootdorp en Pijnacker.

Inmiddels zijn de wijken nagenoeg uitontwikkeld en is er in plaats van een globaal ontwikkelingsplan behoefte aan bestemmingsplannen met een beheerskarakter. Hierin wordt vooral aangegeven welk gebruik en welke uitbreidingen nog kunnen worden toegestaan. Duidelijk voor initiatiefnemers maar ook ter bescherming van de omgeving waar deze veranderingen kunnen plaatsvinden.

Voor Ypenburg en Leidschenveen moeten (op grond van artikel 3.1 Wro, zie ook hieronder) de bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Dit moet echter in behapbare overzichtelijke brokken geschieden die recht doen aan het karakter van de buurt en wijk. De lappendeken van bestaande (globale) bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen wordt derhalve vervangen door minder (in aantal), actuele en meer op het beheer gerichte bestemmingsplannen.

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied plannaam op:

- a. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). De vigerende bestemmingsplannen zijn Ypenburg-Oost, Ypenburg-West, Ypenburg-Midden, Ypenburg Rijswijk 2000 en Ypenburg Nootdorp.
- b. Ontwikkelingen:

1. Realisatie van een bouwmarkt/tuincentrum langs de A13, op het kavel begrensd door de A13, de Brasserskade en de Singel.

In het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 werd deze ontwikkeling al mogelijk gemaakt middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. In het onderhavige bestemmingsplan wordt deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid overgenomen;

2. Realisatie van een businesshotel/congrescentrum met horeca en bijbehorende voorzieningen langs de A13, aan de Brasserskade. Voor deze ontwikkeling is reeds een Wabo-afwijkingsprocedure gestart. Naar verwachting zal de omgevingsvergunning reeds afgegeven zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld;

- *Overige juridisch-planologische aspecten*

Het bestemmingsplan Ypenburg vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

| bestemmingsplan                                | vastgesteld | goedgekeurd | onherroepelijk |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| Ypenburg-Midden                                | 26-01-1979  | 29-04-1980  | 10-02-1983     |
| Ypenburg-Oost                                  | 21-05-1981  | 27-07-1982  | 18-07-1984     |
| Landelijk gebied Leidschendam, ged. herz. 1987 | 09-11-1987  | 24-05-1988  | 12-12-1989     |
| Ypenburg-Nootdorp                              | 26-02-1998  | 08-01-2002  | 26-06-2002     |
| Ypenburg-West                                  | 30-05-1988  | 03-01-1989  |                |
| Ypenburg-Rijswijk 2000                         | 21-11-2000  | 26-06-2001  | 17-04-2002     |

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluerzeningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- Parapluerziening Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluerziening Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.

- Parapluerziening Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluerziening Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.

- Bestemmingsplan Parapluerziening Uitwerkings-/wijzigingsbepalingen o.g.v. artikel 11 WRO, vastgesteld op 08-03-2007.

- Bestemmingsplan Parapluerziening Archeologie, vastgesteld op 25-09-2010.

## PROCEDURE

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 11 juni 2013, RIS 259988, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 17 juni 2013 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgeest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 21 juni t/m 1 augustus 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.denhaag.nl/bestemmingsplannen](http://www.denhaag.nl/bestemmingsplannen). Op 16 juli 2013 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0183HYpenburg-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

## INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

| Reg-nr.     | Indiener zienswijze     |
|-------------|-------------------------|
| Ra 2013.471 | Ycatch Beheer B.V.      |
| Ra 2013.472 | TNO                     |
| Ra 2013.473 | mevr. P. Koppert-Bakker |
| Ra 2013.491 | Stadsgeest Haaglanden   |

|             |                                                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ra 2013.492 | Groenrijk De Wilskracht                                                                                                                 |
| Ra 2013.504 | BOEI                                                                                                                                    |
| Ra 2013.515 | Hoogheemraadschap van Delfland                                                                                                          |
| Ra 2013.516 | Joop ten Velden architect                                                                                                               |
| Ra 2013.525 | Stibbe namens Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf B.V.                                                                          |
| Ra 2013.526 | Gasunie                                                                                                                                 |
| Ra 2013.565 | Van Doorne namens Hornbach Holding B.V.                                                                                                 |
| Ra 2013.566 | Visser Silfhout Advocaten namens Bouwmarkt Ypenburg B.V., Immo Vastgoed Holland B.V. en C. Goedhart Bouwbeheer Alphen aan den Rijn B.V. |
| Ra 2013.585 | Goudriaan & Van der Vlist B.V. namens ABC Holland B.V.                                                                                  |
| Ra 2013.603 | Provincie Zuid-Holland                                                                                                                  |

### **Ontvankelijkheid zienswijzen**

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

### **Behandeling zienswijzen**

#### Ra 2013.471 Ycatch Beheer B.V.

Ycatch Beheer B.V. heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

Langs deze weg dienen wij een zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg welke op 17 juni 2013 is gepubliceerd.

De zienswijze heeft betrekking op het plangebied Brasserskade, o.a. vermeld in 5.3.2 van het genoemde ontwerp-bestemmingsplan, waar Ycatch Beheer b.v. de locatie Ycatch ontwikkelt tot een hoogwaardige locatie en waar thans de eerste fase, Bouwplaza, is gerealiseerd. Op de plankaart is de zone tussen Bouwplaza en het viaduct en tussen Singel in het ontwerp-bestemmingsplan aangeduid met de bestemming groen, zie bijgevoegde snede uit de plankaart (bijlage 1).

In het huidige bestemmingsplan en in het goedgekeurde stedenbouwkundig plan (bijlage 2) zoals bijgevoegd, is in deze zone bebouwing voorzien. Op dit moment worden daadwerkelijk met een drietal bedrijven op dit deel van de Ycatch-locatie plannen voorbereid om tot realisatie van hun huisvesting te komen.

Wij verzoeken u om bebouwing zoals in het goedgekeurde stedenbouwkundig plan is voorgesteld en conform het huidige bestemmingsplan mogelijk is, in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen met een zelfde bestemming zoals dat nu is voorzien in het ontwerp-bestemmingsplan voor het overige deel van de locatie.

Graag zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling aan u toe te lichten.

#### Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*De bebouwingsmogelijkheden die zijn opgenomen op het nog niet bebouwde deel van de locatie Ycatch zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Voor de locatie geldt een bebouwingspercentage van 70%, een minimale hoogte van 10 meter en een maximale hoogte van 40 meter. Ycatch geeft aan dat het stedenbouwkundig plan voor de locatie past binnen het huidige bestemmingsplan. Aangezien de bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe plan gelijk zijn aan die in het huidige plan, past het stedenbouwkundig plan ook binnen het nieuwe bestemmingsplan. Het opnemen van een bebouwingspercentage in plaats van precieze bouwvlakken biedt bovendien nog wat flexibiliteit bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan. Mocht er bijvoorbeeld nog iets geschoven worden met de bebouwing, dan past dat nog steeds binnen het bestemmingsplan. Als er precieze bouwvlakken op de plankaart opgenomen zouden worden, zou dat niet het geval zijn.*

*Wel is gebleken dat het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijventerrein kleiner is dan in het huidige bestemmingsplan. Een deel van de bestemming Groen rondom het Ycatch-terrein zal daarom de bestemming Bedrijventerrein krijgen (zie Staat van Wijzigingen).*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het wijzigen van de bestemming Groen in de bestemming Bedrijventerrein en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

TNO heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

In navolging op onze reactie van 16 mei 2013 (kenmerk TNO\_060\_DTZ\_2013\_00147) op het concept ontwerp bestemmingsplan Ypenburg doen wij u hierbij onze zienswijze met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg toekomen.

In de Regels bij uw plan heeft u in artikel 33 algemene aanduidingsregels opgenomen voor de verschillende veiligheidszones-munitie. De door u opgenomen formulering voor Veiligheidszone munitie b en Veiligheidszone munitie c komt echter niet overeen met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In art 33.2 Veiligheidszone -munitie b staat "ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone -munitie b is het realiseren van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan". Wij verzoeken u dit te wijzigen in "ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone -munitie b is het oprichten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan".

In art. 33.4 Veiligheidszone -munitie c staat "ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone -munitie c is het realiseren van bouwwerken met vlies-en gordijngewelconstructies of bouwwerken met grote glasoppervlakten waarbinnen zich doorgaans een groot aantal personen bevindt niet toegestaan.". Wij verzoeken u dit te wijzigen in "ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone munitie c is het oprichten van bouwwerken met vlies-en gordijngewelconstructies of bouwwerken met grote glasoppervlakten waarbinnen zich doorgaans een groot aantal personen bevindt niet toegestaan".

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*De regels met betrekking tot de "Veiligheidszone-munitie b" en "Veiligheidszone-munitie c" zullen worden aangepast. Het woord 'realiseren' zal worden vervangen door het woord 'oprichten'.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.473 Mevr. P. Koppert-Bakker

Mevr. P. Koppert-Bakker heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

Al sinds het begin van de ontwikkeling van Ypenburg, wonen wij in ons huis op de Plesmanlaan 66 (voor ons sinds 1999). Het is hier al die jaren erg prettig wonen. Mede dankzij de opzet van de wijk, met veel speelgelegenheid in onze nabijheid, zijn wij op de Plesmanlaan blijven wonen toen een aantal jaren geleden onze kinderen geboren zijn. De opzet van de wijk is goed doordacht, met onderscheid in 30 km/uur zones en erven. Wij maken dan ook dankbaar gebruik van de erven in onze omgeving, zoals het erf in de De Rijkstraat, de straat achter onze woning. Onze beide kinderen hebben hier, in de veilige omgeving die het erf biedt, leren fietsen. En ook nu nog kan ik mijn kinderen met een gerust hart even laten spelen in het 'woonerfje' zoals ze het zelf noemen. De Plesmanlaan zelf is onderdeel van de 30 km/uur-zone en niet geschikt voor spelen 'op straat'.

Op dinsdag 16 juli heb ik de informatiebijeenkomst bezocht, benieuwd naar de plannen in mijn wijk. Daar heb ik van de aanwezige medewerkers van de gemeente begrepen dat voor wat betreft het woongedeelte van Ypenburg het plan een 'behoudend' plan is. Er wordt niets nieuws mogelijk gemaakt in de woongebieden werd mij verteld. Toen ik echter ter plekke de kaart bestudeerde, constateerde ik dat de erven (Jonkheer van Riemsdijklaan, De Rijkstraat, Frits Diepenlaan) in Singels deelplan 1 dezelfde bestemming toegewezen krijgen als de Plesmanlaan, namelijk "VerkeerVerblijfsstraat". Verder kijkend op de kaart constateerde ik dat de huidige erven in deelplan 2 wel een afwijkende bestemming hebben gekregen, namelijk "Verkeer - Verblijfsgebied". Mijns inziens komt de beoogde bestemming van delen van de Jonkheer van Riemsdijklaan, De Rijkstraat en Frits Diepenlaan niet overeenkomt met de feitelijke situatie op straat. De aanwezige medewerkers van de gemeente noteerden e.e.a. op de plankaart en zouden dit aan gaan passen. Om mijn rechten niet te verspelen dien ik hierbij toch deze zienswijze in. Verder kan ik niet goed zien, ook digitaal niet, of de bijna drie jaar geleden door u doorgevoerde bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de uitbouw van onze woning aan de Plesmanlaan 66 correct is verwerkt op de kaart. De kaart is niet gedetailleerd genoeg. Graag zou ik hier meer inzicht in hebben en behoud mij voor nu dan ook het recht voor om hier op een later moment nog bij u op terug te komen.

Daarbij vraag ik mij tevens af of het niet noodzakelijk is dat alle uitbouwen die de afgelopen jaren aan de woningen in onze nabijheid zijn gebouwd zonder dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk was, nu bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan op de kaart zichtbaar zouden moeten zijn. Maar zoals gezegd, de plankaart is niet gedetailleerd genoeg om te zien of dit gédaan is.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*De binnenterreinen aan de Jonkheer van Riemsdijkaan, de Rijkstraat en de Frits Diepenlaan zijn inderdaad niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en dienen daarom de bestemming Verkeer-verblijfsgebied te krijgen in plaats van Verkeer-verblijfsstraat (zie Staat van wijzigingen).*

*Het is niet gebruikelijk om aan- en bijgebouwen op de plankaart op te nemen. In het bouwvlak worden over het algemeen alleen de hoofdgebouwen opgenomen. Ook vrijstaande bijgebouwen worden niet voorzien van een bouwvlak op de plankaart. Aanbouwen tot 2,5 meter diep zijn bovendien vergunningsvrij en hoeven daarom niet in het bestemmingsplan geregeld te worden. De aanbouw van mevr. Koppert-Bakker is echter dieper en dus niet vergunningsvrij. Voor aan- en bijgebouwen die niet vergunningsvrij zijn en waarvoor (middels een kruimelontheffing) vergunning is verleend, is in lid 20.2.1 onder c de volgende regel opgenomen: "in uitzondering op het gestelde onder a zijn bijgebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak, indien deze aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de omvang en de situering ervan niet wordt veranderd". Voor de duidelijkheid zal het woord 'bijgebouwen' worden gewijzigd in 'aan- en bijgebouwen', zodat duidelijk is dat deze regel ook betrekking heeft op aanbouwen die niet vergunningsvrij zijn en die wel met een vergunning zijn gerealiseerd.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.491                      Stadsgewest Haaglanden

Stadsgewest Haaglanden heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

De gemeente Den Haag heeft het ontwerpbestemmingsplan "Ypenburg" gestuurd naar het Dagelijks Bestuur (DB) van het Stadsgewest Haaglanden in het kader van de zienswijzeprocedure.

Het bestemmingsplan beoogt een juridisch-planologisch kader te scheppen voor de bestaande situatie en een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken. Een van deze ontwikkeling is de verruiming van de bouwmogelijkheden van een bestaande bouwmarkt. In de Toelichting staat dat in voorliggend ontwerpbestemmingsplan slechts de bouwmogelijkheden zijn opgenomen die ook het geldende bestemmingsplan bevat. Onderzoek wees echter uit dat in artikel 14 van de planregels van het geldende bestemmingsplan "Ypenburg Rijswijk 2000" een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid bestaat voor de realisatie van een grotere bouwmarkt na positief advies van de Provincie Zuid-Holland en van het Stadsgewest Haaglanden. Deze advisering vervalt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat een rechtstreekse verruiming van de bouwmogelijkheden toestaat.

Voor dergelijke ontwikkelingen heeft het Algemeen Bestuur (AB) specifiek beleid over bouwmarkten (Perifere Detailhandel) geformuleerd. Volgens dit beleid dienen vergrotingen van de winkelareaal van dergelijke bedrijven met meer dan 3000 m<sup>2</sup> voor advies te worden voorgelegd aan de Regionale Werkgroep voor Detailhandel en Leisure. Het DB hecht waarde aan de handhaving van deze advisering om een standpunt te kunnen bepalen. Er wordt geadviseerd om de bouwregels van artikel 14 van het geldende bestemmingsplan betreffende de uitbreiding van het bebouwingsvlak met de aanduiding "bouwmarkt" (bm) binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" via een ontheffingsmogelijkheid na advisering van de Provincie Zuid-Holland en van het Stadsgewest Haaglanden in artikel 4 van dit ontwerpbestemmingsplan over te nemen. Het DB is tevens bekend met het voornemen een vestiging van een Hornbach bouwmarkt op een dergelijke locatie toe te staan waarbij de omvang van alle bouwmogelijkheden wordt overschreden. Hierover volgt een apart DB-advies.

Wij danken u voor de toezending van dit ontwerpbestemmingsplan en zullen de vervolprocedure met belangstelling volgen.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Op het bedrijventerrein Ypenburg is sprake van de vestiging van twee bouwmarkten. Voor één bouwmarkt (op het zogenaamde ABC-kavel) is reeds sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning en deze bouwmarkt is reeds gerealiseerd en daarom bij recht bestemd op de plankaart.*

*Op het zogenaamde Y-catch kavel is sprake van een initiatief van Hornbach. In het huidige bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 wordt een bouwmarkt slechts op een klein deel van dit kavel bij recht mogelijk gemaakt.*

Daarnaast kent het huidige bestemmingsplan inderdaad een binnenplanse vrijstelling voor het mogelijk maken van bouwmarkten en andere perifere detailhandelsbedrijven nadat Gedeputeerde Staten – nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek – hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben. Het is niet de bedoeling in onderhavig bestemmingsplan meer mogelijk te maken dan het huidige bestemmingsplan en daarom zal de aanduiding “pdh” op de plankaart ter plaatse van het “Ycatch-terrein” beperkt worden tot de gronden waarop volgens het huidige bestemmingsplan een bouwmarkt is toegestaan. Aan lid 4.5 “Afwijken van de gebruiksregels” zal een sublid c worden toegevoegd: “ten behoeve van perifere detailhandelsbedrijven zoals bedoeld in lid 4.4 onder e op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding “dhp” op de plankaart, ~~met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden nadat mits hierover aan het~~ Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden, nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek, ~~heeft aangegeven daarmee in te kunnen stemmen schriftelijk advies is gevraagd”~~”.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond.

#### Ra 2013.492 Groenrijk De Wilskracht

Groenrijk De Wilskracht heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

Bij deze willen wij **bezwaar** maken tegen de plannen om het bestemmingsplan aan te passen om de komst van een bouwmarkt/tuincentrum mogelijk te maken op de locatie in stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg langs de A13, Ypenburgse boslaan en voormalig TNO terrein. Wij vinden dit niet passen in de huidige economische situatie waarin de bouwmarkten en tuincentra al jaren achter elkaar met minder genoeg moeten nemen. Wij kampen al 3 jaar achter elkaar met terug lopende omzetten en moeten alle zeilen bijzetten om ons hoofd boven water te houden. Nu praat ik over de tuincentrum branche, bij bouwmarkten is dit nog vele malen meer, als ik dit in de wandelgangen mag vernemen. En als er nu geen bouwmarkten en tuincentra's zijn kan ik dit begrijpen, mooie locatie goede ontsluiting noem maar op. Maar al ga je kijken in een straal van 3-5 km hoeveel aanbod er is op dit gebied, dan is het volstrekte waanzin om hier nog meer m2 bouwmarkt/tuincentrum bij te plaatsen. Er is in het district Haaglanden als je dit gaat bekijken ook geen ruimte meer voor extra m2 tuincentrumverkoop, er is aanbod genoeg rondom de stad om alle mensen te bedienen. We hebben dit ook aan de hand gehad met de gemeente Delft over de locatie Xotus, daar wilde ze ook meer tuincentrum van maken, maar dit paste ook niet in de huidige m2 binnen Haaglanden. In 2005 was er al een overschot aan tuincentrum m2 van 8500 m2 in Haaglanden. Dan is het nu bijzonder vreemd dat 250 mtr verder als waar Xotus zit, er nu wel een ander tuincentrum komt alleen in een andere gemeente. Daarom wil ik **bezwaar** maken tegen de plannen voor weer meer aanbod in de regio, word het zeker de één zijn brood de ander zijn dood. Dit brengt echt geen extra werkplekken in de regio, wat jullie daar dan binnen halen gaat te kosten bij ons en andere tuincentrums, daar moeten er dan weer mensen uit. Bij ons zijn er dit jaar al 4 mensen minder en bij intratuin al 20 mensen zonder baan. Het houdt een keer op, het is niet meer de tijd van 10-15 jaar geleden dat alles kon en niets te veel was, volop huizenbouw en ontwikkeling en nu, nu word er nog niet een nieuw kippenhok gebouwd.

Belangrijkste punten van bezwaar:

- Geen behoefte aan extra m2 bouwmarkt;
- Geen behoefte aan extra m2 tuincentrum;
- Geen extra werk gelegenheid;
- Geen vrije tuincentrum m2 in Haaglanden.

Wij hopen dat u met deze punten rekening wil houden, en een goede goed doordachte beslissing hier in neemt, en niet enkel naar geld en andere zaken kijkt.

#### Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

In het huidige bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 wordt een bouwmarkt slechts op een klein deel van het bedrijventerrein bij recht mogelijk gemaakt. Daarnaast kent het huidige bestemmingsplan inderdaad een binnenplanse vrijstelling voor het mogelijk maken van bouwmarkten en andere perifere detailhandelsbedrijven nadat Gedeputeerde Staten – nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek – hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben.

Het is niet de bedoeling in onderhavig bestemmingsplan meer mogelijk te maken dan het huidige bestemmingsplan en daarom zal de aanduiding “pdh” op de plankaart ter plaatse van het “Ycatch-terrein” beperkt worden tot de gronden waarop volgens het huidige bestemmingsplan een bouwmarkt is toegestaan.

*Aan lid 4.5 “Afwijken van de gebruiksregels” zal een sublid c worden toegevoegd: “ten behoeve van perifere detailhandelsbedrijven zoals bedoeld in lid 4.4 onder e op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding “dhp” op de plankaart, ~~met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden nadat~~ **mits hierover** aan het Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden, nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek, ~~heeft aangegeven daarmee in te kunnen stemmen~~ **schriftelijk advies is gevraagd**”.*

*Voor de ontwikkeling van de bouwmarkt is een DPO (distributie planologisch onderzoek) opgesteld en binnenkort zal een REO-advies worden afgegeven door de Regionale Werkgroep voor Detailhandel en Leisure. Dat advies zal vervolgens worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur (DB) van Haaglanden. Pas nadat het DB heeft ingestemd met de ontwikkeling, kan de binnenplanse afwijking verleend worden.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor zover het heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Ra 2013.504 BOEI

BOEI heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

Hiermee maken wij gebruik van de gelegenheid een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg dat op 21 juni 2013 ter visie is gelegd. BOEI is eigenaar van de rijksmonumenten gelegen aan het IJsyplantsoen 1, 3 en 5, te weten het voormalig stationsgebouw van de luchthaven uit 1936 en het NLS-gebouw (voormalige Nederlandse Luchtvaartschool) uit 1939 en daarmee belanghebbend.

Wij hebben als doel het in stand houden van (rijks-)monumenten en doen de investeringen zonder winstoogmerk. BOEI ontvangt daartoe jaarlijks onder meer steun van de BankGiro Loterij. Voor de genoemde gebouwen zijn sinds 2004 onderzoeken gedaan en zijn bij de overname afspraken gemaakt met uw gemeentebestuur en dat van Pijnacker-Nootdorp met het oog op de restauratie (die bijna gereed is) en de herbestemming. Een herbestemming van dit soort bijzondere objecten vergt het uiterste van alle betrokkenen. Ruime mogelijkheden ten aanzien van de invulling zijn daarbij van eminent belang. Tot zover onze introductie.

Onze zienswijze, als belanghebbende, betreft de volgende onderwerpen:

#### **Horeca**

In de zeer nabije omgeving, op de kavel begrensd door de Singel, de Laan van Haamstede en de Laan van Waalhaven (eveneens op het bedrijventerrein) en op ca. 50 meter afstand van onze rijksmonumenten, wordt in het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld een groothandel met detailhandel en ondergeschikte horeca mogelijk te maken. Hierdoor wordt het (voor een Aziatische groothandel) mogelijk om binnen de bestemming detailhandel en ondergeschikte horeca mogelijk te maken. De functie groothandel past al binnen het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000. De detailhandel en ondergeschikte horeca zal nu middels een functieaanduiding op de plankaart mogelijk gemaakt worden. Wij hebben bezwaar tegen het mogelijk maken van detailhandel met (ondergeschikte) horecafunctie. U heeft niet duidelijk gemotiveerd binnen welk beleidskader een functiewijziging naar detailhandel met ondergeschikte horecafunctie een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is. Wij zijn van mening dat mede gezien de overlast voor de directe omgeving het juist ongewenst is om de huidige bestemming groothandel te wijzigen in detailhandel met alle gevolgen van dien (met name parkeeroverlast en verkeersoverlast).

Verder maken wij bezwaar tegen het "karakter" van de horeca als "ondergeschikt". Allereerst omdat het handhaven van het bedoelde "ondergeschikte" karakter in de praktijk geen sinecure is.

Belangrijker is echter het volgende. In paragraaf 3.5.3.3 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen een algemeen beeld geschetst ten aanzien van het horecabeleid voor Den Haag als geheel.

U gaat daarbij niet specifiek in op het onderhavige plangebied en dus evenmin op de gevolgen voor de monumentale panden die bij ons in eigendom zijn. Het is ons niet duidelijk op welke wijze u rekening heeft gehouden met het feit dat op ons perceel reeds een horecabestemming rust.

In onze optiek is het realiseren van een horecagelegenheid in onze panden en daarmee het verwezenlijken van deze bestemming/functie niet haalbaar als in de nabije omgeving een andere horecagelegenheid (van 300 m<sup>2</sup>) gevestigd wordt. Door op dusdanig korte afstand van ons perceel een andere horeca inrichting mogelijk te maken worden wij ernstig geschaad in onze belangen. De aantrekkelijkheid van onze locatie C.q. de monumentale gebouwen wordt daardoor immers sterk verminderd.

Dit heeft een negatieve invloed op de waarde van de monumenten doordat het vinden van kandidaten voor de exploitatie als horecagelegenheid van onze locatie lastiger zal worden. Wij constateren dat op dit punt geen belangenweging heeft plaatsgevonden en dat vinden wij onzorgvuldig. Bovendien vinden wij dat -mocht dat alsnog plaatsvinden -het belang van de rijksmonumenten zou moeten prevaleren.

Ook is o.i. geen sprake van een "goede ruimtelijke ordening". Er is, voor zover wij kunnen lezen, geen onderzoek verricht naar de behoefte aan horeca onder inwoners in de nabije omgeving of gebruikers van het bedrijventerrein, waaruit zou blijken dat er behoefte is aan extra horecagelegenheid, bovenop de al aanwezige mogelijkheden op het bedrijventerrein. Daarmee is het voornemen op dit punt onvoldoende gemotiveerd tot stand gekomen.

### **Kinderdagopvang**

In het huidige bestemmingsplan hebben wij de mogelijkheid een kinderdagopvang te realiseren. Deze mogelijkheid willen wij voor de toekomst behouden. Tijdens telefonisch contact op 8 juli jl. tussen onze organisatie en uw gemeente werd door laatstgenoemde aangegeven dat deze functie in de toekomst niet meer mogelijk zou zijn.

Wij leiden uit het ontwerp bestemmingsplan -paragraaf 3.5.4.1. van de Toelichting -af dat binnen de bestemming "*Gemengd-3*" wel kinderdagopvang mogelijk is.

Wij zouden dus graag uitsluitel krijgen over de mogelijkheden om kinderdagopvang in onze gebouwen onder te brengen en indien het inderdaad zo is dat door de wijziging van het bestemmingsplan kinderopvang niet meer mogelijk zou zijn dit weer aangepast zien. Het gebouwen de ruimte om het gebouw lenen zich bij uitstek voor een dergelijke functie. Daarbij wijzen wij u er op dat ook aan de overzijde van het IIsy-plantsoen een kinderdagopvang gevestigd is. Wij begrijpen niet waarom dat aan onze zijde opeens ongewenst zou zijn. Voor zover wij kunnen beoordelen wordt bedoelde opvang overigens niet genoemd in de opsomming in paragraaf 2.5.7 van de Toelichting.

Door deze bestemming door een bestemmingsplanwijziging onmogelijk te maken worden onze belangen geschaad en de mogelijkheid van het exploiteren van onze eigendommen beperkt.

### **Groen**

In het ontwerp-bestemmingsplan is ons terrein grotendeels bestemd als "*groen*". Uit de plankaart leiden wij echter af dat alleen het openbaar groen de functie "*groen*" heeft gekregen. Dat wordt bevestigd door hetgeen in paragraaf 5.5.2 van de Toelichting wordt geduid in artikel 8 van de regels. Wij wijzen u er op dat ons terrein geen openbaar gebied is, maar particulier terrein. Daarbij hebben wij recent de mogelijkheid gekregen om een kantoor te realiseren in de monumenten en moeten wij van uw gemeente de daarvoor benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aanleggen. Dat is met de voorgenomen bestemming niet mogelijk. Wij verzoeken u de bestemming "*groen*" te wijzigen in "*Erf*" of "*Gemengd*" of in ieder geval zodanig te wijzigen dat het mogelijk is dat wij voldoende parkeerplaatsen aan kunnen leggen, ons terrein als dat noodzakelijk is af kunnen scheiden en een bepaald percentage van het terrein kunnen verharden ten behoeve van het gebruik van de monumenten.

### **Kantoren**

Het is ons niet duidelijk in hoeverre de bestemming Kantoor is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben eerder dit jaar vergunning gekregen voor het realiseren van een kantoorbestemming. In paragraaf 5.5.2, de toelichting op de bestemmingsregel art 7, is deze bestemming echter niet genoemd. In de bijbehorende regels is wel genoemd dat aan de hoofdfunctie gerelateerde kantoorruimte is toegestaan (art 7, 7.4).

Wij zouden graag zien dat de kantoorfunctie expliciet in de bestemmingsomschrijving wordt opgenomen als hoofdfunctie, ook omdat de betreffende objecten in het verleden altijd als kantoor zijn gebruikt.

### **Cultuurhistorie**

In het algemeen maken wij ons zorgen over de summiere beschrijving van en aandacht voor cultureel erfgoed in de Toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

De rijksmonumenten zijn in het verleden al langzamerhand ingesloten geraakt tussen snelweg en bedrijventerrein, terwijl de gebouwen zich bij uitstek zouden lenen voor een functie ten behoeve van de wijk. De kans de monumenten een spilfunctie, zowel qua inhoud als in stedenbouwkundige opzicht, te geven is reeds gemist.

Een goed ruimtelijk ordeningsbeleid houdt rekening met de cultuurhistorische waarde in het gebied en sorteert voor op herbestemming in de zin van mogelijk gebruik van dit erfgoed in relatie tot ontwikkelingen in de omgeving en de markt.

De rijksmonumenten lenen zich bij uitstek voor een combinatie van een publieke met maatschappelijke, culturele of commerciële functie (zie ook [www.BOEi.nl](http://www.BOEi.nl)), maar dan is een zorgvuldige afweging ten aanzien van de functies die in de nabije omgeving toegestaan worden van groot belang. Het is die afweging die wij in dit ontwerpbestemmingsplan hebben gemist. Met deze zienswijze willen wij hieraan in ieder geval een inhoudelijke bijdrage leveren.

Wij zouden graag zien dat u bij het opstellen van het definitieve bestemmingsplan onze zienswijze betreft en

- a. de ondergeschikte horeca op het nabijgelegen perceel niet mogelijk maakt
- b. de functie van kinderopvang weer expliciet opneemt
- c. het om de monumenten liggende terrein bestemd als parkeren C.q. erf en tenslotte
- d. de hoofdfunctie als kantoor ook mogelijk maakt en daarmee de verleende vergunning bestemmingsplantechnisch inbedding geeft.

Tenslotte merken wij op dat de voormalige verkeerstoren zoals in paragraaf 2.3.1.4 van de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan genoemd, gelegen is in de gemeente Pijnacker en dat u hier waarschijnlijk het stationsgebouwen het NLS gebouw bedoelt.

#### Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

##### **Horeca:**

*De horeca die mogelijk wordt gemaakt op de locatie Laan van Waalhaven dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. Dat wil onder andere zeggen dat zelfstandige horeca niet is toegestaan en dat de openingstijden van de horeca gelijk dienen te zijn aan die van de hoofdfunctie. Deze horeca zal dus alleen overdag open zijn en is bedoeld voor bezoekers van de Aziatische groothandel en bijbehorende supermarkt die zich op de locatie wil vestigen.*

*In het voormalige stationsgebouw aan het ILSY-plantsoen is zelfstandige horeca toegestaan tot en met de categorie middelzwaar. Dat betreft horeca die ook in de avonden geopend mag zijn en die niet gerelateerd hoeft te zijn aan de andere functies die in het gebouw zijn toegestaan. Hier mag zich dus bijvoorbeeld een restaurant vestigen. Dat is aan de Laan van Waalhaven niet toegestaan. Het betreft kortom een heel andere vorm van horeca die niet te vergelijken is met de horeca die is toegestaan aan het ILSY-plantsoen en die daarom geen concurrentie zal vormen voor eventuele horeca die zich daar zal vestigen.*

*Het mogelijk maken van ondergeschikte horeca bij bijvoorbeeld detailhandel volgt overigens wel degelijk uit het gemeentelijk beleid. In 2010 heeft de Raad de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 vastgesteld en daarbij specifiek ook een besluit genomen over ondergeschikte horeca: 'het ruimte bieden aan mengfuncties door het onder voorwaarden niet vergunningplichtig toestaan van ondergeschikte horeca-activiteiten bij bedrijven zoals detailhandel, attracties of cultuurinstellingen'. In bestemmingsplannen wordt daarom standaard ondergeschikte horeca mogelijk gemaakt.*

##### **Kinderopvang:**

*Het huidige bestemmingsplan maakt inderdaad ook kinderopvang mogelijk (maatschappelijk voorzieningen waarbij kinderopvang niet is uitgesloten). Sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan is echter de milieuwetgeving gewijzigd.*

*Zo is in het Besluit gevoelige bestemmingen bepaald dat gevoelige bestemmingen (waaronder ook begrepen een kinderdagverblijf) gelegen op een afstand van minder dan 300 meter vanaf de rand van een rijksweg niet mag leiden tot een toename van het aantal personen indien op die locatie sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de luchtkwaliteitseisen.*

*Daarnaast is vorig jaar de Wet geluidhinder aangepast en is een kinderdagverblijf tevens aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. Gelet op deze wetwijzigingen is het niet langer wenselijk zondermeer kinderopvang toe te staan direct naast een drukke rijksweg, zonder dat is onderzocht of wel voldaan kan worden aan de geldende luchtkwaliteits- en geluidsnormen. Voor de kinderopvang die aan de overzijde is gerealiseerd is indertijd een artikel 19 WRO procedure gevolgd. Die procedure is echter nog voor 2009 doorlopen en daarmee voor het in werking treden van het Besluit gevoelige bestemmingen en de wijziging van de Wet geluidshinder.*

*Het aantal functies dat op de locatie mogelijk wordt gemaakt is overigens ruimer dan in het huidige bestemmingsplan.*

*Zo zijn de functies atelier, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater, theater, dienstverlening en aan de hoofdfunctie gerelateerde kantoorruimte toegevoegd. Het is daarom niet duidelijk waarom Boei enkel door het laten vervallen van de functie kinderopvang in de belangen geschaad wordt nu zoveel nieuwe functies mogelijk gemaakt worden in het nieuwe bestemmingsplan en er dus veel mogelijkheden voor het exploiteren van het pand bijkomen.*

### **Groen**

*De bestemming Groen op de plankaart is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. We zullen echter de gronden die uitgegeven zijn aan Boei voorzien van de bestemming Gemengd-3 zonder bouwmogelijkheden, zodat deze gronden in gebruik kunnen worden genomen als erf bij het betreffende pand.*

### **Kantoren**

*Conform de aan Boei verstrekte vergunning is 800 m<sup>2</sup> aan de hoofdfuncties gerelateerde kantoorruimte toegestaan. Dit is een verruiming ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, aangezien op de locatie de functie kantoor niet is toegestaan. Het feit dat het pand gedurende de ontwikkeling van Ypenburg is gebruikt als kantoorruimte van het Projectbureau Ypenburg wil niet zeggen dat daarmee de functie is gewijzigd en het pand nu (volledig) bestemd moet worden voor kantoren.*

### **Cultuurhistorie**

*Dit bestemmingsplan kan het feit dat de monumentale voormalige vliegveldgebouwen ingesloten zijn geraakt door snelwegen en bedrijfsgebouwen niet veranderen. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.*

*In de zienswijze zegt Boei dat een goed ruimtelijk ordeningsbeleid rekening houdt met de cultuurhistorische waarde in het gebied en voorsorteert op herbestemming. Dat is in dit bestemmingsplan wel degelijk gebeurd. Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe functies of bebouwing mogelijk worden gemaakt die afbreuk kunnen doen aan de cultuurhistorische waarde van de panden, de monumentale bebouwing is gedetailleerd bestemd voor wat betreft het bouwvlak en de hoogte en, zoals eerder al aangegeven, het toegestane aantal functies is uitgebreid om herbestemming van het pand mogelijk te maken.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft de punten horeca, kinderopvang, kantoren en cultuurhistorie en gegrond voor wat betreft het punt groen.

### Ra 2013.515                      Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Ypenburg toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 21 juni tot en met 1 augustus 2013 ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage ligt, geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op de 2 aspecten:

- Algemeen: vermelding Handreiking watertoets voor gemeenten;
- Verbeelding: weergave niet compleet.

### **Algemeen**

In onze reactie in het kader van het vooroverleg hebben wij u verzocht om te verwijzen naar de actuele versie van de Handreiking watertoets voor gemeenten (Delfland, 2012). In hoofdstuk 7 onder "Overleg en inspraak" (bladzijde 80) geeft u aan onze reactie te verwerken. De Handreiking wordt echter niet genoemd. Wij verzoeken u deze onder "Beleid" op te nemen.

### **Verbeelding**

In hoofdstuk 7 onder "Overleg en inspraak" (bladzijde 80) geeft u aan onze reactie te verwerken. De plankaart is echter nog niet volledig. Mogelijk is een deel van de informatie weggefallen. Wij verzoeken u de volgende aanduidingen op de plankaart weer te geven:

- De gemalen van Ypenburg zijn in de legenda wel opgenomen met de aanduiding 'gm', echter in het kaartdeel niet zichtbaar.
- De begrenzingslijnen van de bestemming 'waterstaat-waterkering' ontbreken op de verbeelding.
- De weergave van de rioolpersleiding ontbreekt op het kaartdeel en in de legenda.

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening met onze zienswijze houdt.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

**Algemeen**

*In de toelichting zal een verwijzing opgenomen worden naar de Handreiking watertoets voor gemeenten (zie Staat van wijzigingen).*

**Verbeelding**

- *De gemalen zullen conform de door Delfland aangeleverde digitale gegevens op de plankaart worden aangeduid.*
- *Op de digitale verbeelding die te zien is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn de begrenzingslijnen van de bestemming Waterstaat-waterkering wel goed te zien.*
- *De rioolpersleiding is abusievelijk niet op de plankaart opgenomen. Dat zal alsnog gebeuren (zie staat van wijzigingen).*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt 'algemeen' en de punten met betrekking tot de gemalen en de rioolpersleiding onder het punt 'verbeelding' en ongegrond voor wat betreft het punt met betrekking tot Waterstaat-waterkering.

Ra 2013.516                      Joop ten Velden architect

Joop ten Velden architect heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

In het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg dat op dit moment ter inzage ligt heeft het gebouw Laan van Waalhaven 273 t/m 287 met bijbehorende gronden de bestemming BT =bedrijventerrein. Het gebouw is aanvankelijk gebouwd als kantoorgebouw. De maatschappelijke behoefte aan kantoorruimte op deze locatie is de laatste jaren sterk afgenomen.

De eigenaar van het gebouw is benaderd met het verzoek om enkele verdiepingen in het gebouw buiten de gebruikelijke werktijden, dus op vrijdagavond, zaterdag en zondag, te mogen gebruiken als feestzaal.

Dit gebruik zal voor de omgeving totaal geen hinder veroorzaken:

- de dichtstbijzijnde woonbuurt bevindt zich op een afstand van 125 meter van dit gebouw
- deze woonbuurt is van het gebouw gescheiden door een rijbaan (de Laan van Waalhaven), een groenstrook, een tweede rijbaan (de Singel), een tweede groenstrook met een singel en een derde rijbaan (de Bleriotlaan). Er is geen directe voetgangersverbinding.
- voor bezoekers is er voldoende parkeerruimte aanwezig: het eigen terrein rond het gebouw telt al 72 parkeerplaatsen die van vrijdagavond 17.00 uur tot maandagmorgen leeg staan, bovendien bieden de rijbanen voor en achter het gebouw, beide genoemd Laan van Waalhaven, zelf in genoemde periode volop parkeergelegenheid.

In verband met de huidige economische omstandigheden verzoek ik u hierbij namens de eigenaar het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het tijdelijk mogelijk is om, uitsluitend in de weekends, verdiepingen van het gebouw als feestzaal te mogen gebruiken.

Ter ondersteuning meld ik dat dit verzoek expliciet aansluit op het sectoraal beleid dat in paragraaf 3.5.3.1 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan onder *Stedelijk bedrijventerreinenbeleid* (p. 37) is omschreven. Aangegeven wordt dat behoud van werkgelegenheid in de stad en het versterken van de ruimtelijk-economische structuur ten grondslag liggen aan het beleid en dat de bedrijventerreinen in Ypenburg "fungeren als opvang voor bedrijven, die niet gemakkelijk zijn te mengen met de woonfunctie." In het raadsvoorstel Bedrijventerreinenstrategie Den Haag 2005-2020 waaraan gerefereerd wordt staat bovendien onder punt 8. dat voor feestzalen "het gemeentelijk beleid is dat er maximaal een solitaire uitgaansvoorziening per bedrijventerrein is toegestaan. Hiervoor zijn de terreinen Laakhaven West, Fruitweg en Ypenburg aangewezen."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Het bedrijventerrein Ypenburg heeft, net als in het huidige bestemmingsplan, de bestemming 'bedrijventerrein' gekregen. Zowel in het huidige als in het nieuwe plan zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan en een feestzaal is evenmin toegestaan.*

*De heer ten Velden geeft aan dat er volgens de Bedrijventerreinenstrategie Den Haag 2005-2020 één solitaire uitgaansvoorziening per bedrijventerrein is toegestaan en dat daarvoor onder andere bedrijventerrein Ypenburg is aangewezen. De heer ten Velden heeft inmiddels ook een beginselaanvraag ingediend voor de vestiging van een tijdelijke feestzaal. De gemeente heeft een positieve grondhouding voor het vestigen van een tijdelijke feestzaal, mits in de vergunning goed wordt geborgd dat het gebruik als feestzaal alleen in de weekenden plaats mag vinden, gelet op mogelijke overlast voor omliggende bedrijven. Het is echter niet wenselijk de functie feestzaal in het bestemmingsplan op te nemen. Dit zou namelijk betekenen dat er permanent sprake kan zijn van een feestzaal en dat is niet wenselijk. Bovendien bevindt de locatie zich aan de Laan van Waalhaven en direct tegenover de woningen gelegen aan de Bleriotlaan en in de directe omgeving zijn diverse bedrijven gevestigd. Het is daarom niet wenselijk bij vaststelling deze functie mogelijk te maken. Bewoners en omliggende bedrijven hebben dan namelijk niet de gelegenheid gekregen hun zienswijze op deze ontwikkeling kenbaar te maken.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2013.525                      Stibbe advocaten namens Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf B.V.  
Stibbe advocaten heeft namens Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf B.V. de volgende zienswijze (geciteerd):

Cliënten, Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf B.V., voor wie ik in dezen als raadvrouw en gemachtigde optreed, hebben kennisgenomen van het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg, welk plan met ingang van 21 juni tot en met 1 augustus 2013 ter inzage ligt. Cliënten kunnen zich om de hierna volgende redenen niet verenigen met dit ontwerp-bestemmingsplan en dienen derhalve de volgende zienswijze in.

#### 1. ACHTERGROND; OMSCHRIJVING ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet ten eerste in het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader. Voorts maakt het ontwerp-bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waaronder de realisatie van een bouwmarkt/tuincentrum langs de A13 (op het kavel begrensd door de A13, de Brasserskade en de Singel). Ten aanzien van deze locatie wordt in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan (p. 62 e.v.) het volgende gesteld:

*"Dit deel van de locatie (zie onderstaande kaart) is voor een deel bebouwd met een bouwmarkt en een deel is onbebouwd. Er is een initiatiefnemer die de bestaande bouwmarkt wil slopen en het braakliggende deel wil bebouwen met een grote bouwmarkt met bijbehorende voorzieningen met als ondergeschikte nevenactiviteit een tuincentrum. De nieuwe bouwmarkt past qua bouwvolume binnen de bepalingen van het oude plan. Deze bepalingen zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.*

*Ook de functie bouwmarkt werd in het oude bestemmingsplan al mogelijk gemaakt op de betreffende locatie. Het nieuwe bestemmingsplan verruimt deze mogelijkheid door op de locatie perifere detailhandel toe te staan, waaronder naast een bouwmarkt onder andere ook een tuincentrum wordt verstaan. "*

Voorts wordt (in de nabijheid van deze bouwmarkt) een tweede bouwmarkt planologisch ingepast. Hieromtrent zegt de toelichting dat ten behoeve van deze bouwmarkt reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend en dat de desbetreffende bouwwerken inmiddels al gebouwd of in aanbouw zijn.

#### 2. BESTEMMINGSPLAN VOORZIET IN EEN UITBREIDING VAN PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN

Cliënten kunnen zich in het bijzonder met deze ontwikkelingsmogelijkheden niet verenigen. Daarvoor is ten eerste van belang dat, anders dan de toelichting op p. 62 van het ontwerp-bestemmingsplan doet vermoeden, er wel degelijk een verruiming van (bouw)mogelijkheden ten behoeve van een bouwmarkt wordt geboden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000.

Deze verruiming manifesteert zich op twee manieren, te weten (i) een uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een bouwmarkt en (ii) een uitbreiding van de bestemming.

Immers, zoals ook op p. 61 van de toelichting wordt vermeld, voorziet het vigerende bestemmingsplan weliswaar in een binnenplanse afwijkmogelijkheid (artikel 14, lid 6, Bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000), doch voor zover cliënten bekend is van deze binnenplanse afwijkmogelijkheid tot op heden geen gebruik gemaakt. Ten onrechte wordt er dan ook in het bestemmingsplan vanuit gegaan dat het vigerende planologisch regime simpelweg wordt gecontinueerd. Overigens is dat standpunt ook niet in overeenstemming met de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, waarin eveneens wordt gesteld dat dit ontwerp-bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen, waaronder juist deze bouwmarkt/tuincentrum op de hiervoor beschreven locatie, mogelijk maakt. Verder is sprake van een verruiming aangezien het vorige (nu vigerende) bestemmingsplan op deze locatie slechts een bouwmarkt (naast bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) toestond, terwijl art. 4.1. jo. 4.4. sub e van het ontwerp-bestemmingsplan er in voorziet dat meerdere vormen van perifere detailhandel zijn toegestaan.

Nu sprake is van (dubbele) verruiming van de planologische mogelijkheden ten opzichte van het vigerende regime -niet alleen dus voor zover het betreft de mogelijkheid om een tuincentrum te realiseren, doch ook wat betreft het bouwvolume -menen cliënten dat onvoldoende gemotiveerd is dat deze verruiming planologisch gezien toegestaan kan worden. Iedere motivering ten aanzien van de planologische aanvaardbaarheid op dit punt ontbreekt immers in het ontwerp-bestemmingsplan. Cliënten wijzen in dit verband met name op het volgende.

### 3. STRIJD MET PROVINCIAAL BELEID

Op grond van artikel 9 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland wijzen bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken. Het voorgenomen ontwerp-bestemmingsplan is hiermee niet in overeenstemming.

Cliënten menen in dat verband ook dat de uitzonderingen op dit verbod, zoals neergelegd in artikel 9, lid 2, van de Verordening Ruimte niet van toepassing zijn. Ten eerste (artikel 9, lid 2, sub a) omdat de gronden waarop thans in het ontwerp-bestemmingsplan verruiming van bouwmarktmogelijkheden wordt toegestaan, niet zijn aangewezen op kaart 7 bij de Verordening Ruimte. Voorts (artikel 9, lid 2, sub b) is niet gebleken dat vestiging c.q. uitbreiding van bouwmarktmogelijkheden plaatsvindt op een bedrijventerrein waarbij het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein. Op dit punt bevat het ontwerp-bestemmingsplan overigens ook geen enkel begin van motivering dat hieraan is voldaan. Daarnaast merken cliënten op dat de motivering ten aanzien van de overeenstemming met provinciaal beleid sowieso vrij beperkt is, nu enkel (p. 22 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan) wordt gesteld dat het provinciale beleid als uitgangspunt is genomen. Gelet op het feit dat het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de mogelijkheden voor perifere detailhandel, had nagegaan dienen te worden of een en ander in overeenstemming is met het provinciale beleid.

Voor zover cliënten daarbij kunnen nagaan, biedt het provinciaal beleid juist niet de mogelijkheid om deze uitbreiding te realiseren, zodat op dit punt afgezien had moeten worden van de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan.

### 4. STRIJD MET REGIONAAL BELEID

Zoals ook wordt aangegeven op p. 38 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan zijn tuincentra en bouwmarkten slechts onder voorwaarden toegestaan, waarbij vestigingen van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> toestemming van het stadgewest vergen. Dit volgt uit de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Den Haag. Het is cliënten niet gebleken dat deze toestemming is verleend, noch dat in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan is nagegaan dat aan deze voorwaarden is voldaan. Ook in zoverre getuigt het ontwerp-bestemmingsplan niet, althans onvoldoende gemotiveerd, van een goede ruimtelijke ordening.

### 5. ONTBREKEN DISTRIBUTIE-PLANOLOGISCH ONDERZOEK

Als toegelicht voorziet het ontwerp-bestemmingsplan op twee wijzen in een uitbreiding van de mogelijkheden voor een bouwmarkt/perifere detailhandel/tuincentra ten opzichte van het vigerende planologisch regime.

Gelet hierop had in de toelichting op het bestemmingsplan, dan wel in het onderzoek dat ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan wordt verricht, nagegaan dienen te worden in hoeverre er nog distributieve ruimte bestaat voor een bouwmarkt/tuincentrum op deze locatie. Ieder onderzoek op dit punt ontbreekt. In het kader van dit onderzoek had moeten worden betrokken dat onlangs, op basis van een (kennelijk) inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning, in de directe omgeving ook een bouwmarkt is toegestaan. Daarnaast is relevant dat, zoals ook blijkt uit de provinciale structuurvisie (p. 62 tot en met 64) het uitgangspunt is het winkelvloeroppervlak en de zogeheten zachte planvoorraad in omvang terug te brengen, mede om leegstand te voorkomen. Hieruit kan worden afgeleid dat er in ieder geval grote twijfel kan bestaan aan de behoefte van consumenten aan verruiming van de mogelijkheden voor perifere detailhandel. Dat is ook niet zo verwonderlijk. De Provincie Zuid-Holland kent met afstand het grootste winkelvloeroppervlak van Nederland, met een leegstandspercentage van 10% (informatie van [www.overbewinkeling.nl](http://www.overbewinkeling.nl)). In het licht hiervan is het, in ieder geval zonder nadere motivering en daaraan ten grondslag liggend onderzoek, onaanvaardbaar dat het aantal vierkante meters voor perifere detailhandel thans wordt uitgebreid.

## 6. ONDUIDELIJKE PLANREGELING

Voorts menen cliënten dat de planregeling zoals opgenomen in art. 4.1 jo. 4.4. sub e van het ontwerp-bestemmingsplan onduidelijk, en daarmee in strijd met de rechtszekerheid is. Het volgende is daarbij van belang.

Op grond van art. 4.1, aanhef en onder b, zijn de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van perifere detailhandel, waaronder wordt begrepen detailhandel in volumineuze goederen. Ter plaatse van de aanduiding 'dhp' zijn ook andere detailhandelsbedrijven toegestaan, met uitzondering van detailhandel in brand-en explosiegevaarlijke stoffen. Onder detailhandel in volumineuze goederen wordt verstaan (art. 1.39): "detailhandel in personenauto's, motoren, caravans, boten, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten en productiegebonden grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen".

Door dit samenstel van regelingen is wel duidelijk, wat is toegestaan op grond van art. 4.1, aanhef en onder b. Onduidelijk is echter, hoe ver de extra regeling van art. 4.4. sub e van het ontwerp bestemmingsplan strekt. Het begrip "andere detailhandelsbedrijven" is immers niet nader gedefinieerd in art. 1 van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is "detailhandel" gedefinieerd (art. 1.38), maar cliënten nemen aan dat de regeling van art. 4.4. sub e niet zo is bedoeld, dat de in art. 1.38 genoemde vormen van detailhandel op de locatie, gelegen tussen de Brasserskade, A13 en Singel zijn toegestaan. Weliswaar bevat art. 1 verder wel een definitie van "perifere detailhandelsbedrijven" (art. 1.81), maar aangezien art. 4.4. sub e spreekt van "andere detailhandelsbedrijven" en niet van "andere perifere detailhandelsbedrijven" moet het er voor worden gehouden dat met art. 4.4. sub e niet bedoeld is te regelen dat de (andere) perifere detailhandelsbedrijven, zoals gedefinieerd in art. 1.81, zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding "dhp". Een andere uitleg van de planregeling zou voorts kunnen zijn, dat met art. 4.1, aanhef en onder b, als is beoogd te regelen dat de perifere detailhandelsbedrijven zoals gedefinieerd in art. 1.81, zijn toegestaan - doch dat zou betekenen dat ook op gronden die niet zijn voorzien van de aanduiding "dhp" ontwikkelingen als bijv. een bouwmarkt zijn toegestaan. Dus ook deze uitleg kan niet worden gevolgd.

Het voorgaande maakt duidelijk dat de regeling, zoals neergelegd in mt. 4.1, aanhef en onder b, in combinatie met mt. 4.4. sub e, onduidelijk is, en derhalve in strijd met de rechtszekerheid.

## 7. ONDUIDELIJKHEDEN T.A.V. PARKEREN EN VERKEERSTROMEN

Cliënten gaan er van uit dat beoogd is te regelen dat op de locatie, gelegen tussen de A13, Brasserskade en de Singel, een aanzienlijke bouwmarkt inclusief tuincentrum kan worden gerealiseerd. Het kunnen realiseren van voldoende parkeerplaatsen is in dat verband van groot belang, in combinatie met voldoende inzicht in de verkeersstromen van en naar de locatie. Opmerkelijk is echter dat iedere vorm van nadere onderbouwing ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de bestemming voor zover het deze aspecten betreft voor deze locatie ontbreekt.

Onduidelijk is daarmee (i) welke parkeernorm voor deze locatie van toepassing (bijlage 4 bij de planregels geeft weliswaar inzicht in geldende parkeernormen, maar onduidelijk is waaronder perifere detailhandel moet worden geschaard), (ii) of op de eigen locatie voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd en (iii) wat het effect is van het beoogde aantal bezoekers van de locatie op de verkeersstromen. De haalbaarheid van de op de gronden neergelegde bestemming staat daarmee niet vast en is in ieder geval onvoldoende onderbouwd.

## 8. TEN ONRECHTE GEEN TOETSING AAN FLORA-EN FAUNAWET

In par. 4.6 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt het toetsingskader van de Flora- en faunawet ("Ffw") beschreven. Er is echter niet nagegaan in hoeverre de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het ontwerp-bestemmingsplan in de weg staat. In zoverre ligt er derhalve onvoldoende onderzoek aan het bestemmingsplan ten grondslag.

## 9. STRIJDIGHEID MET (EUROPESE) LUCHTKWALITEITSNORMEN

Cliënten betwijfelen voorts of ten behoeve van dit bestemmingsplan nog wel gebruik gemaakt kan worden van de regeling ter zake van de NIBM-regeling voor zover het de gevolgen van het bestemmingsplan voor de luchtkwaliteit betreft. Uit de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan kan worden afgeleid dat, mede als gevolg van de ontwikkelingen die dit ontwerp-bestemmingsplan mogelijk maakt (nog los van de vraag of hierbij wel is uitgegaan van hetgeen het plan maximaal toestaat), de grenswaarden voor fijn stof en NOx zullen worden overschreden. Alleen door toepassing van de NIBM-regeling kan het bestemmingsplan aan de normen voldoen.

Echter, de grondslag van de NIBM-regeling is gelegen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit de door de Europese Commissie verleende (derogatie)toestemming om niet binnen de in de Europese richtlijn neergelegde termijn te hoeven voldoen aan de grenswaarden voor fijn stof respectievelijk NOx. De -verlengde- termijn voor fijn stof is evenwel inmiddels verstreken (11 juni 2011) en die voor NOx zal op 1 januari 2015 zijn verstreken. Verder is bekend dat op dit moment niet wordt voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof en kan worden betwijfeld of tijdig wordt voldaan aan de norm voor NOx. Het NSL geldt verder tot 1 augustus 2014.

Nu het ontwerpbestemmingsplan slechts in zijn algemeenheid stelt dat de NIBM-regeling van toepassing is en dat de NIBM-drempel niet wordt overschreden, kan betwijfeld worden of het plan hiermee wel in overeenstemming is met de geldende regels ter zake van luchtkwaliteit. Immers, juist gelet op het feit dat het bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar wordt vastgesteld, in combinatie met het feit dat het NSL en de NIBM-regeling slechts nog een zeer beperkt deel van de planperiode zullen gelden, had het voor de hand gelegen dat nader onderzocht was of ook aan de - rechtstreeks geldende - grenswaarden zou worden voldaan.

## 10. AFRONDING

Gelet op het voorgaande verzoeken cliënten u rekening te houden met het voorgaande bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan en menen cliënten dat dit bestemmingsplan niet ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

1. *Het bestemmingsplan voorziet inderdaad in de realisatie van twee bouwmarkten. Eén daarvan is reeds gerealiseerd en inmiddels ook al geopend. Deze bevindt zich op de zogenaamde ABC-kavel, gelegen tussen het Henricuspad, de Poortweg, de A13 en het Sint Jorispad/de Brasserskade. De andere bouwmarkt dient gerealiseerd te worden op het zogenaamde Ycatch-kavel gelegen tussen het Henricuspad, de Poortweg, de A13 en het verlengde van de Rijswijkse Landingslaan.*
2. *In het huidige bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 wordt een bouwmarkt slechts op een klein deel van het bedrijventerrein bij recht mogelijk gemaakt. Daarnaast kent het huidige bestemmingsplan inderdaad een binnenplanse vrijstelling voor het mogelijk maken van bouwmarkten en andere perifere detailhandelsbedrijven nadat Gedeputeerde Staten – nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek – hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben. Het is niet de bedoeling in onderhavig bestemmingsplan meer mogelijk te maken dan het huidige bestemmingsplan en daarom zal de aanduiding “pdh” op de plankaart ter plaatse van het “Ycatch-terrein” beperkt worden tot de gronden waarop volgens het huidige bestemmingsplan een bouwmarkt is toegestaan. Aan lid 4.5 “Afwijken van de gebruiksregels” zal een sublid c worden toegevoegd: “ten behoeve van perifere detailhandelsbedrijven zoals bedoeld in lid 4.4 onder e op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding “dhp” op de plankaart, ~~met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden nadat~~ **mits hierover aan het Dagelijks Bestuur van het Stadsgebied Haaglanden, nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek, heeft aangegeven daarmee in te kunnen stemmen schriftelijk advies is gevraagd**”.*
3. *Mede gelet op de zienswijze van de provincie is ervoor gekozen de regeling uit het huidige plan over te nemen. Er zal dan geen sprake meer zijn van het mogelijk maken van nieuwe perifere detailhandel en daarmee is er geen strijd met het provinciaal beleid.*
4. *Voor de ontwikkeling van de bouwmarkt is een DPO (distributie planologisch onderzoek) opgesteld en binnenkort zal een REO-advies worden afgegeven door de Regionale Werkgroep voor Detailhandel en Leisure. Dat advies zal vervolgens in september worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur (DB) van*

Haaglanden. Pas nadat het DB ~~heeft ingestemd met de ontwikkeling~~ **schriftelijk advies heeft uitgebracht**, kan de binnenplanse afwijking verleend worden. De procedure die gevolgd wordt is dus kortom wel in overeenstemming met het beleid van Haaglanden.

5. Zoals aangegeven onder punt 4 is er geen sprake van het ontbreken van een DPO.
6. In artikel 4.4 sub e wordt wel degelijk gesproken over 'andere **perifere** detailhandelsbedrijven' en niet over 'andere detailhandelsbedrijven'. In lid 1.81 is duidelijk beschreven wat wordt bedoeld met perifere detailhandelsbedrijven. De planregeling is kortom wel duidelijk.
7. De ontwikkeling van een bouwmarkt op de locatie zal in ieder geval moeten voldoen aan de parkeernorm voor 'winkel'. Aangezien deze parkeernormen als bijlage zijn opgenomen bij de regels en er in de regels naar verwezen wordt, zal hieraan getoetst worden op het moment dat een omgevingsvergunning aangevraagd wordt. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en in overleg met de initiatiefnemer zal vervolgens bekeken worden of er nog sprake is van een aanvullende parkeerbehoefte (op basis van CROW-normen).

De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de verkeersontsluiting vanaf het Ycatch-terrein op de Poortweg. De te verwachten verkeersaantallen zijn berekend en de kruising Poortweg - Henricuspad is doorgerekend met een verkeersmodel. Gebleken is dat de hoofdontsluiting van het Ycatch-terrein aan de poortweg de te verwachten verkeersstroom kan verwerken. Een bouwmarkt trekt bovendien tijdens de spitsperiodes op werkdagen niet veel verkeer aan, dat vindt vooral plaats buiten de spitsen en in weekenden, op momenten dat de infrastructuur van Ypenburg het makkelijk aan kan.

8. Aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet worden gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is er geen noodzaak tot het doen van een Flora- en faunaonderzoek.
9. Aangezien in het bestemmingsplan de bestaande rechten uit het huidige bestemmingsplan worden overgenomen, vindt er geen toename van het aantal verkeersbewegingen plaats ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en hoeft er dus geen (nieuw) luchtonderzoek gedaan te worden.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het gestelde onder punt 2 en ongegrond voor wat betreft het gestelde in de overige punten.

#### Ra 2013.526 Gasunie

De Gasunie heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 19 juni 2013, nr. 16815, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro hebben wij een reactie ingezonden. Gebleken is, dat dit door onduidelijkheid niet heeft geleid tot de juiste aanpassing in het nu voorliggende ontwerp.

In het plangebied ligt een gastransportleiding met toebehoren van ons bedrijf.

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding is de ligging van de gastransportleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook niet overeenkomstig onze gegevens weergegeven. Wij verzoeken u de verbeelding aan te passen. De juiste digitale leidinggegevens zijn inmiddels per e-mail aan u toegestuurd. Indien gewenst kunt u digitale leidinggegevens opvragen via RO\_West@gasunie.nl.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende .

#### Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Aan de hand van de digitale gegevens die de Gasunie heeft aangeleverd worden de gasleidingen juist op de plankaart bestemd.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond.

Van Doorne advocaten heeft namens Hornbach Holding B.V. de volgende zienswijze (geciteerd): Namens Hornbach Holding B.V. (hierna "Hornbach") maak ik bij dezen gebruik van de geboden gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Ypenburg" dat van 21 juni jl. tot en met 1 augustus 2013 voor een ieder ter inzage ligt.

### **Zienswijze**

1. Zoals ook in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is te lezen, wil het ontwerpbestemmingsplan de realisatie van een bouwmarkt/tuincentrum langs de A13, op de kavel begrensd door de A13, de Brasserskade en de Singel, bij recht mogelijk maken. De betreffende kavel heeft cliënte enige tijd geleden gekocht van Ycatch C.V. en Ycatch Beheer B.V. (hierna: "Ycatch"). Ycatch en Hornbach zijn al geruime tijd met uw gemeente in overleg over de realisatie van een bouwmarkt en tuincentrum op de kavel.
2. Ten behoeve van de vestiging van een bouwmarkt/tuincentrum heeft het perceel in het ontwerp bestemmingsplan "Ypenburg" de bestemming "Bedrijventerrein" gekregen. Binnen die bestemming is blijkens artikel 4.1 van het ontwerpbestemmingsplan onder meer "perifere detailhandel" toegestaan. Blijkens artikel 1.81 van het ontwerpbestemmingsplan vallen onder "perifere detailhandelsbedrijven" onder meer "bouwmarkten" en "tuincentra". Artikel 1.29 en artikel 1.97 geven een definitie van "bouwmarkt" respectievelijk "tuincentrum".
3. Tot het standaardassortiment van een tuincentrum behoren dierbenodigdheden en (huis)dieren. Hornbach verkoopt ook standaard dierbenodigdheden en (huis)dieren. De verkoop van dierbenodigdheden is echter niet opgenomen in de definitiebepaling van artikel 1.97 van het ontwerpbestemmingsplan. Hornbach verzoekt uw Raad om de verkoop van dierbenodigdheden alsnog op te nemen in artikel 1.97 van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Consumentenvuurwerk behoort tot het standaardassortiment van een bouwmarkt en Hornbach verkoopt dit ook in al haar filialen. De mogelijkheid tot verkoop van consumentenvuurwerk is echter niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hornbach verzoekt uw Raad om de mogelijkheid tot verkoop van consumentenvuurwerk expliciet toe te staan in het bestemmingsplan. Dit zou kunnen door middel van het noemen van verkoop van consumentenvuurwerk in artikel 1.29 van het bestemmingsplan. Een andere wijze van opname van de mogelijkheid tot verkoop van consumentenvuurwerk is uiteraard ook akkoord, mits de mogelijkheid voldoende geborgd is in het bestemmingsplan.
5. Bij een bouwmarkt en tuincentrum behoort standaard een horecagelegenheid waar bezoekers van de bouwmarkt en tuincentrum iets kunnen nuttigen. Voor Hornbach geldt dat des te meer, vanwege de langere verblijfstijd van bezoekers dan bij een gemiddelde bouwmarkt. Al haar filialen beschikken over circa 150 m2 horeca. Deze horecagelegenheid staat in fysiek opzicht los van de bouwmarkt, maar is er uitsluitend ten behoeve van de bouwmarkt en het tuincentrum. Het gaat derhalve om gesloten horeca, namelijk gericht op een beperkte groep mensen zijnde de bezoekers en medewerkers van Hornbach. De horecagelegenheid heeft dezelfde openingstijden als de bouwmarkt en het tuincentrum. Wat uitstraling betreft, kan de horecagelegenheid aansluiten op de uitstraling van de bouwmarkt en het tuincentrum. Hornbach verzoekt uw Raad om de vestiging van een horecagelegenheid ten behoeve van de bouwmarkt en het tuincentrum expliciet mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Dit is mogelijk door in artikel 4.1 op te nemen dat er een "complementair horecabedrijf" mag worden gevestigd ten behoeve van de perifere detailhandel als genoemd in artikel 4.1 sub b. Hornbach verzoekt uw Raad de mogelijkheid tot de realisatie van een horecagelegenheid als in het voorgaande beschreven in ieder geval te waarborgen in het ontwerpbestemmingsplan.
6. De parkeernormen zijn opgenomen in de bijlage behorend bij de bestemmingsplan regels van het ontwerpbestemmingsplan. Hornbach gaat uit van de parkeernorm van 2,30 per 100 m2 bvo voor een bouwmarkt en tuincentrum. Immers, de bouwmarkt en het tuincentrum vallen blijkens de gebiedsindeling in "zone 3" en zijn tezamen aan te merken als "winkel".

Om eventuele onduidelijkheden te voorkomen, doet Hornbach aan uw Raad de suggestie om - conform de CROW-parkeerkencijfers die ook een aparte categorie 'bouwmarkt/tuincentrum' kennen - een bouwmarkt/tuincentrum expliciet te benoemen in het overzicht van de parkeernormen en daarbij de parkeernorm te hanteren als genoemd voor "winkel". Indien uw Raad deze suggestie niet overneemt, dan verzoekt Hornbach in het bestemmingsplan duidelijk op te nemen dat bouwmarkt/tuincentrum valt onder "winkel". Dit overigens conform de CROW-normen en de feitelijke situatie in verschillende andere gemeenten waar zich bouwmarkten/tuincentra bevinden.

7. In artikel 4.1 sub a van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijf. Hornbach legt deze bepaling zo uit dat met de term "bedrijf" wordt verwezen naar de functies die mogelijk zijn binnen de bestemming "Bedrijf" zoals opgenomen in artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan en dat de bouwregels in artikel 3.2 en 3.3 niet gelden. Dit blijkt echter niet duidelijk uit artikel 4.1 sub a. Ook is niet duidelijk of artikel 3.4 en 3.5 (gebruiksbepalingen) dan weer wel gelden. Dit behoeft in de ogen van Hornbach verduidelijking. In ieder geval is het van belang dat de bouwhoogte van bouwwerken geen , gebouwen zijnde minstens 4 meter is, gelet op de hekken die rondom het tuincentrum en een deel van de bouwmarkt van Hornbach staan.

### **Met verzoek**

aan uw Gemeenteraad om bovenvermelde zienswijze over te nemen en het bestemmingsplan "Ypenburg" niet anders dan met inachtneming van bovenvermelde zienswijze vast te stellen.

Tot een nadere toelichting is Hornbach – indien nodig – graag bereid.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*1 en 2: In het ontwerp-bestemmingsplan was inderdaad de functie perifere detailhandel op het gehele terrein bij recht toegestaan. Naar aanleiding van de zienswijze van het Stadsgewest Haaglanden zal echter de binnenplanse afwijking uit het huidige plan worden overgenomen (zie beantwoording zienswijze Ra 2013.491).*

*3: Producten die onder het standaardassortiment van een tuincentrum vallen hoeven niet apart mogelijk gemaakt te worden in de regels, zeker niet als deze producten ondergeschikt zijn aan het hoofdassortiment van de bouwmarkt/tuincentrum.*

*4: De verkoop van consumentenvuurwerk zal niet mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan. Het stadsdeel Leidschenveen/Ypenburg beschikt namelijk al over een tweetal verkooppunten van consumentenvuurwerk en dat is het maximale aantal verkooppunten dat volgens het beleid van de gemeente Den Haag is toegestaan in het stadsdeel.*

*5: In artikel 4 zal in lid 4.4 onder e de volgende zinsnede worden toegevoegd: “met de daarbij behorende aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca”.*

*6: De ontwikkeling van een bouwmarkt op de locatie zal in ieder geval moeten voldoen aan de parkeernorm voor ‘winkel’. Aangezien deze parkeernormen als bijlage zijn opgenomen bij de regels en er in de regels naar verwezen wordt, zal hieraan getoetst worden op het moment dat een omgevingsvergunning aangevraagd wordt. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning en in overleg met de initiatiefnemer zal vervolgens bekeken worden of er nog sprake is van een aanvullende parkeerbehoefte (op basis van CROW-normen).*

*7: De gronden waarop Hornbach zich wil vestigen hebben de bestemming Bedrijventerrein. De bijbehorende regels zijn terug te vinden in artikel 4. De bouw- en gebruiksregels in artikel 3 zijn uiteraard niet van toepassing op deze gronden. Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 meter hoog toegestaan.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft punt 5 en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.566                      Visser Silfhout Advocaten namens Bouwmarkt Ypenburg B.V., Immo Vastgoed Holland B.V. en C. Goedhart Bouwbeheer Alphen aan den Rijn B.V.

Visser Silfhout advocaten heeft namens Bouwmarkt Ypenburg B.V., Immo Vastgoed Holland B.V. en C. Goedhart Bouwbeheer Alphen aan den Rijn B.V. de volgende zienswijze (geciteerd):

Namens en als gemachtigde van de besloten vennootschappen:

1) Bouwmarkt Ypenburg B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Den Haag, aan de Brasserskade nr. 223,  
2) Immo Vastgoed Holland B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Breda aan de Takkebijsters nr. 57,  
3) C. Goedhart Bouwbeheer Alphen aan den Rijn B.V., gevestigd en kantoor houdende te Alphen aan den Rijn aan de Hoorn nr. 126 A,  
breng ik hierbij hun zienswijze naar voren over het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg, zoals dat van 21 juni tot en met 1 augustus 2013 ter visie ligt.

## **1. Strijd met art. 3.1.6. Bro**

### **1.1.**

Ingevolge art. 3.1.6. lid 1 sub a Bro dient de Toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording te bevatten van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen. In het ontwerp wordt op de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'dhp' de vestiging bij recht mogelijk gemaakt van perifere detailhandel, niet zijnde volumineuze detailhandel op de locatie begrensd door de A13, de Brasserskade en de Singel. Uit de Toelichting blijkt dat het hierbij gaat om een bouwmarkt met tuincentrum en drive-in faciliteit.

### **1.2.**

De verantwoording voor deze keuze in de zin van het genoemde artikel is niet, althans onvoldoende, in de Toelichting terug te vinden. De Toelichting vermeldt namelijk slechts:

- Het doel van het bestemmingsplan (pag 7,8):

#### **1.2 Doel van het bestemmingsplan**

*Het doel van bestemmingsplan Ypenburg is tweeledig:*

*a. het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;*

*b. het bestemmingsplan maakt een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk:*

*1. Realisatie van een bouwmarkt/tuincentrum langs de A13, op het kavel begrensd door de A 13, de Brasserskade en de Singel. In het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 werd deze ontwikkeling al mogelijk gemaakt middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. In het onderhavige bestemmingsplan zal de bouwmarkt bij recht mogelijk gemaakt worden;*

- Op het bedrijventerrein wordt volumineuze detailhandel toegestaan alsmede in beperkte (nadruk toegevoegd, gemachtigde) mate overige perifere detailhandel (pag. 37);
- Een feitelijke beschrijving van de voorgenomen ontwikkelingen (pag 61):

#### **5.3 Ontwikkelingen**

*Het bestemmingsplan Ypenburg maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk: (-); Realisatie van een bouwmarkt/tuincentrum langs de A 13, op het kavel begrensd door de A13, de Brasserskade en de Singel. In het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 werd deze ontwikkeling al mogelijk gemaakt middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. In het onderhavige bestemmingsplan zal de bouwmarkt bij recht mogelijk gemaakt worden;*

- De vermelding van een bouwinitiatief (pag 62)

##### **5.3.2.1 Bouwmarkt**

*Dit deel van de locatie (zie onderstaande kaart) is voor een deel bebouwd met een bouwmarkt en een deel is onbebouwd. Er is een initiatiefnemer die de bestaande bouwmarkt wil slopen en het braakliggende deel wil bebouwen met een grote bouwmarkt met bijbehorende voorzieningen met als ondergeschikte nevenactiviteit een tuincentrum. De nieuwe bouwmarkt past qua bouwvolume binnen de bepalingen van het oude plan. Deze bepalingen zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Ook de functie bouwmarkt werd in het oude bestemmingsplan al mogelijk gemaakt op de betreffende locatie. Het nieuwe bestemmingsplan verruimt deze mogelijkheid door op de locatie perifere detailhandel toe te staan, waaronder naast een bouwmarkt onder andere ook een tuincentrum wordt verstaan.*

### **1.3**

Nergens in de Toelichting wordt echter vermeld waarom de keuze op deze bestemming is gevallen en hoe die keuze wordt verantwoord. Meer in het bijzonder wordt niet toegelicht waarom de (zeer aanzienlijke, daarover hierna meer) vergroting van het perceel waarin de realisering van een bouwmarkt mogelijk is, thans bij recht wordt toegestaan, terwijl dat in het vigerende plan slechts mogelijk was bij (verzwaarde) vrijstelling. Daarmee voldoet het ontwerp niet aan de eisen van art. 3.1.6. lid 1 sub a Bro.

## 2. Strijd met provinciaal, gewestelijk en gemeentelijk beleid

### 2.1.

De onbevangen lezer kan uit de Toelichting slechts afleiden dat de bestaande Formido wordt vervangen door een wat grotere bouwmarkt met een ondergeschikt tuincentrum. In de Regels valt te lezen dat de bestemming Bedrijventerrein omvat bevat bedrijven, perifere detailhandel, waaronder wordt verstaan detailhandel in volumineuze goederen, groothandel, nutsbedrijf en opslag (art 4.1), terwijl art. 4.4 een uitzondering bevat op de in 4.1 opgenomen beperking van perifere detailhandel tot volumineuze goederen, namelijk, daar waar op de verbeelding de aanduiding "dhp" voorkomt, zijn ook perifere detailhandelsbedrijven toegestaan, met uitzondering van detailhandel in brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen. Een beperking in omvang is niet gesteld, hetgeen betekent dat in beginsel het gehele perceel met de aanduiding "dhp" (circa 30.000 m<sup>2</sup>) voor 'andere perifere detailhandel dan die in volumineuze goederen, met uitzondering van die in brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen' oftewel voor bouwmarkt en tuincentrum kan worden ingericht.

### 2.2.

Naast strijd met het Bro is deze bestemming voor (de facto) bouwmarkt en tuincentrum ook sprake van strijd met het geldende beleid, zowel gemeentelijk, als regionaal, als provinciaal, dat vestiging van nieuwe bouwmarkten en tuincentra bindt aan verkregen inzichten omtrent de ruimtelijk effecten daarvan indien het gaat om meer dan 3000 m<sup>2</sup>. Ingevolge de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Den Haag uit 2006 is voor bouwmarkten en tuincentra van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> toestemming vereist van het stadsgewest. Van het bestaan van een dergelijke toestemming maakt de Toelichting echter geen melding. Evenmin vermeldt de Toelichting iets over de ruimtelijke effecten van de beoogde nieuwe bestemming. Het provinciaal beleid beoogt eveneens de vestiging van perifere detailhandel buiten de aangewezen opvanglocaties te weren. Ypenburg is niet aangewezen als opvang locatie. In ieder geval dient concentratie van perifere detailhandel buiten de opvang locaties te worden vermeden. Aangezien aan de Brasserskade reeds een Karwei is gevestigd, zou de toevoeging van zo'n 30.000 m<sup>2</sup> 'dhp' een concentratie van perifere detailhandel opleveren en daarmee strijdigheid met het beleid.

### 2.3.

Naspeuring heeft reclamanten geleerd dat het bestemmingsplan geschikt is gemaakt voor de beoogde vestiging van een bouwmarkt van 10.000 m<sup>2</sup>, in combinatie met een tuincentrum van 5.000 m<sup>2</sup> en een drive-in van 3.000 m<sup>2</sup>; een complex volgens de Hornbachformule. In totaal betekent dit een toename van het bebouwde areaal aan perifere detailhandel van 18.000 m<sup>2</sup>. De rest van het terrein zal worden ingericht als parkeerterrein. Daarmee wordt de gehele oppervlakte van de aanduiding "dhp" opgevuld met één megavestiging. De lezer van het ontwerpplan wordt dus op het verkeerde been gezet door de Toelichting en vindt in de Regels geen aanknopingspunten voor de omvang van de beoogde ontwikkeling. Het heeft er de schijn van dat de fletse beschrijving in de Toelichting en de haast cryptische weergave in de Regels niet zonder vooropgezette bedoeling in het plan zijn opgenomen. Een bericht in Retailnieuws van 21 mei 2013 leert het volgende:

#### **“Hornbach wil flink uitbreiden in Nederland**

*Hornbach wil de komende tien tot vijftien jaar groeien van de huidige negen winkels naar twintig tot 25 bouwmarkten in Nederland. Dit meldt algemeen directeur Evert de Goede aan RetailNews.*

*Ondanks dat er al veel doe-het-zelfmarkten zijn in Nederland, denkt hij dat er nog genoeg plek is voor deze vestigingen. "Het traject van expanderen in Nederland hebben we twaalf jaar geleden al ingezet." Hornbach opent Sowieso de komende Jaren In Best, Geleen, Zwolle en Almelo.*

*Er staan nog eens vier tot vijf nieuwbouwprojecten op de planning, maar over de locatie van deze vestigingen kan de directeur nog niets zeggen. "Als we dat bekendmaken, dan vrezen we vertragingen door bezwaren van concurrenten. Deze projecten willen we de komende zeven tot acht jaar realiseren. I" De grootte van de nieuwe vestigingen hangt af van de locatie. Hornbach heeft grote bouwmarkten, zoals die in Breda van 25 duizend vierkante meter, en kleinere van ongeveer vierduizend vierkante meter.*

*Hornbach voorziet de nieuwe filialen van een drive-in. Hier kunnen klanten hun zware bouwmaterialen direct inladen in de auto, bus of aanhanger. Breda beschikt hier al over en ook Nieuwerkerk aan den IJssel die in november opengaat krijgt er één. Naast de fysieke winkels gaat in 2014 ook een web shop open."*

### 2.4.

Er wordt door de gemeente dus gemene zaak gemaakt met Hornbach c.q. de ontwikkelaar, klaarblijkelijk om

te voorkomen dat derden bezwaren tegen het bestemmingsplan zullen indienen. Er is hier dan ook sprake van fundamentele schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

### **3. Onjuiste suggestie reikwijdte vigerend plan**

#### **3.1.**

Onverminderd het vorenstaande is de stelling uit de Toelichting dat de Hornbachvestiging qua bouwvolume past binnen het vigerende bestemmingsplan is onjuist. Het vigerende plan staat een bouwmarkt toe van bescheiden afmetingen binnen een als zodanig aangegeven deel van de bestemming Gebied voor bedrijfsdoeleinden. Bij wege van vrijstelling kan een groter oppervlak worden toegestaan, mits vooraf een verklaring van Gedeputeerde Staten is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben omdat zij inzicht hebben gekregen in de bovengemeentelijke effecten, tot uitdrukking gebracht in een distributieplanologisch onderzoek. Een dergelijk onderzoek ontbreekt, omdat niemand een aanvraag voor een groter oppervlak heeft ingediend. Het is dus onbekend of GS een verklaring van geen bezwaar zouden hebben afgegeven. Of het in het ontwerp mogelijk gemaakte bouwvolume onder het vigerende plan gerealiseerd had kunnen worden, staat dan ook niet vast.

#### **3.2.**

De conclusie kan dan ook niet anders zijn dan dat het mogelijk maken van perifere detailhandel als recht op een schaal als in het ontwerpplan moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van art. 1.1.1. lid 1 sub i Bro.

### **4. Strijd met art. 3.1.6. lid 2 sub a Bro**

#### **4.1.**

Art. 3.1.6. lid 2 sub a Bro schrijft ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor dat in de Toelichting wordt beschreven hoe deze ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De Toelichting zwijgt over dit onderwerp. Ook wordt geen melding gemaakt van enig onderzoek naar de behoefte. Kennelijk is de behoefte niet onderzocht.

Daarmee wordt niet voldaan aan de eisen van het Bro.

#### **4.2.**

Voor de duidelijkheid: in de wijk Ypenburg is sprake van twee bestaande bouwmarkten, een Karwei aan de Brasserskade en een Praxis aan de Laan van s'-Gravenmade. De Formidovestiging aan de Brasserskade is begin 2013 gesloten en daarvoor is de Karwei de plaats gekomen (bijlage 1). De Karwei kan dus niet beschouwd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar moet gezien worden als vervanging/verplaatsing. Ten aanzien van de Karwei hoeft dus geen onderzoek naar de behoefte te worden gedaan.

#### **4.3.**

Terwijl in de Toelichting slechts gesproken wordt over de Regionale Detailhandelsstructuurvisie Den Haag uit 2006 als beleidskader, wordt al druk gewerkt aan nieuw beleid. In het Voortgangsbericht 2013 aan uw raad van 28 maart 2103 wordt melding gemaakt van nieuw provinciaal en regionaal beleid. Dit nieuwe beleid is klaarblijkelijk niet in het ontwerpplan opgenomen. Voor perifere detailhandelsvestigingen vermeldt het Voortgangsbericht dat nieuw beleid wordt geformuleerd. Naast de Megastores liggen er voor perifere detailhandel vooral kansen op de Binckhorst en de as Loosduinseweg, aldus het Voortgangsbericht. Ypenburg wordt in het Voortgangsbericht niet genoemd. Kennelijk wordt daar geen behoefte aangetroffen. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat de voorgenomen bestemming van 18.000 m<sup>2</sup> bouwmarkt en tuincentrum in het ontwerpplan als een koekoeksjong het nest van het geldende en toekomstige beleid bevuilt zonder dat sprake is van de voorziening in een actuele behoefte.

#### **4.4.**

In dat verband is eveneens van belang dat de omzetten in de DHZ-markt sedert 2007 zeer aanzienlijk zijn gedaald (bijlage 2) en dat sprake is van een al jaren aanhoudende neerwaartse trend, zodat de actuele behoefte niet kan worden gebaseerd op oudere rapporten en nieuw onderzoek nodig zal zijn.

#### **4.5.**

Ten onrechte is in het ontwerp geen aandacht besteed aan de gevolgen voor het verkeer bij realisatie van de Hornbach. De Poortweg is een wijkontsluitingsweg. Inpassing van een megabouwmarkt c.a. vraagt om een zorgvuldige regulering van de te verwachten verkeersstromen. Hoe de bezoekersstroom moet worden

gereguleerd en of daartoe binnen de bestemming/aanduiding voldoende parkeergelegenheid kan worden gecreëerd, wordt in het ontwerp onbesproken gelaten.

Op bovengenoemde gronden verzoek ik u, namens reclamanten, het bestemmingsplan Ypenburg zodanig vast te stellen dat op de locatie begrensd door de A13, de Brasserskade en de Singel (aanduiding 'dhp') geen perifere detailhandel, althans geen bouwmarkt annex tuincentrum kan worden gerealiseerd.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

1. *In het huidige bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 wordt een bouwmarkt slechts op een klein deel van het bedrijventerrein bij recht mogelijk gemaakt. Daarnaast kent het huidige bestemmingsplan inderdaad een binnenplanse vrijstelling voor het mogelijk maken van bouwmarkten en andere perifere detailhandelsbedrijven nadat Gedeputeerde Staten – nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek – hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben. Het is niet de bedoeling in onderhavig bestemmingsplan meer mogelijk te maken dan het huidige bestemmingsplan en daarom zal de aanduiding “pdh” op de plankaart ter plaatse van het “Ycatch-terrein” beperkt worden tot de gronden waarop volgens het huidige bestemmingsplan een bouwmarkt is toegestaan. Aan lid 4.5 “Afwijken van de gebruiksregels” zal een sublid c worden toegevoegd: “ten behoeve van perifere detailhandelsbedrijven zoals bedoeld in lid 4.4 onder e op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding “dhp” op de plankaart, ~~met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden nadat~~ **mits hierover aan het Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden, nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek, heeft aangegeven daarmee in te kunnen stemmen schriftelijk advies is gevraagd**”.*
2. Voor de ontwikkeling van de bouwmarkt is een DPO (distributie planologisch onderzoek) opgesteld en binnenkort zal een REO-advies worden afgegeven door de Regionale Werkgroep voor Detailhandel en Leisure. Dat advies zal vervolgens in september worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur (DB) van Haaglanden. Pas nadat het DB ~~heeft ingestemd met de ontwikkeling~~ **schriftelijk advies heeft uitgebracht**, kan de binnenplanse afwijking verleend worden. De procedure die gevolgd wordt is dus kortom wel in overeenstemming met het beleid van Haaglanden en de provincie
3. Zie het gestelde onder 1 en 2.
4. De behoefte is wel onderzocht en binnenkort volgt een REO-advies. De binnenplanse afwijking kan pas verleend worden ~~in het geval van een positief nadat het REO-advies is ontvangen en nadat het DB van Haaglanden daarmee heeft ingestemd.~~ De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de verkeersontsluiting vanaf het Ycatch-terrein op de Poortweg. De te verwachten verkeersaantallen zijn berekend en de kruising Poortweg - Henricuspad is doorgerekend met een verkeersmodel. Gebleken is dat de hoofdontsluiting van het Ycatch-terrein aan de poortweg de te verwachten verkeersstroom kan verwerken. Een bouwmarkt trekt bovendien tijdens de spitsperiodes op werkdagen niet veel verkeer aan, dat vindt vooral plaats buiten de spitsen en in weekenden, op momenten dat de infrastructuur van Ypenburg het makkelijk aan kan.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft punt 1 en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2013.585 Goudriaan & Van der Vlist B.V. namens ABC Holland B.V.

Goudriaan & Van der Vlist B.V. heeft namens ABC Holland B.V. de volgende zienswijze (geciteerd): Namens onze cliënte ABC Holland B.V. dienen wij een zienswijze in, m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan voor Stadsdeel Ypenburg, welke ter inzage ligt van 21 juni t/m 1 augustus 2013 .

**Punt 5.3.2.2 (Brasserskade)** van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, betreft de ontwikkeling beter bekend als Asian Business Comi ([www.abcholland.nl](http://www.abcholland.nl)). verder te noemen "ABC". Het ABC-concept betreft een concept, waarbij het ABC met bijbehorend business hotel zal dienen als "link" tussen Nederland (Europa) en Azië. Het ABC is een integraal concept waarbinnen verschillende functionaliteiten -o.a. hotel, kantoren, showrooms, horeca en Leisure -onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en in elkaar overlopen.

#### **Gemengde bestemming bouwperceel ABC:**

Er is inmiddels een omgevingsvergunning afgegeven onder nummer 201215799/5220726 waarmee de volgende functies op de locatie mogelijk worden gemaakt:

-Asian Business hotel van 80 kamers

∴ Restaurant van 1.500 m2 (cat. middel zwaar)

-Vergaderruimte van 1.000 m<sup>2</sup> -Leisure .

Deze functies zijn mogelijk in een strook langs de Brasserskade, welke thans in de ontwerpbestemmingsplantekening is aangeduid met bestemming Horeca (H). Tevens is er een bouwvergunning afgegeven voor een bouwmarkt en een bedrijfsgebouw. De bouwmarkt is inmiddels gerealiseerd en operationeel. Het nog te realiseren bedrijfsgebouw langs de Rijswijkse waterweg maakt onderdeel uit van het ABC-concept. Ten aanzien van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen merken wij op dat een strikte scheiding is gemaakt tussen het gedeelte met een horeca bestemming (H) en het gedeelte met een bedrijventerreinbestemming (BT). Dit blijkt niet erg functioneel bij de uitwerking van het ABC-concept. Vooral Aziatische partijen hechten veel waarde aan een andere organisatie van de verschillende functies binnen de gebouwen, door deze functies te spreiden en door elkaar heen te laten lopen. over de locatie.. Deze spreiding is tevens vereist om ook aan de toekomstige behoefte vanuit de Aziatische handelswereld te kunnen en voldoen. Dit natuurlijk geheel binnen de reeds vergunde marges qua bouwvolume en massa.

Wij benadrukken dat er geen verruiming van de marges qua bouwvolume en massa wordt verlangd, maar de mogelijkheid wordt geboden om de functies te spreiden over de gebouwen, zodat het beoogde ABC-concept uitgevoerd kan worden.

Wij verzoeken u derhalve om alle vergunde functies binnen de bestemmingen Bedrijventerrein (BT) en Horeca (H) die thans mogelijk zijn over het volledig, resterend bouwperceel van het ABC-concept mogelijk te maken. Hiermee kan een gemengde gebouwencluster worden gerealiseerd waarin alle functies een plaats kunnen krijgen.

Daarnaast verzoeken wij u om de binnen het ABC-concept beoogde Leisure-functies mogelijk te maken door het toestaan van de (sub)bestemming "Recreatie-inrichting", althans een voldoende ruime bestemming "Ontspanning". In het ontwerp is de leisure-functie beperkt tot sport en wellness, daarmee kan het ABC-concept niet ten volle worden ontwikkeld.

Bestemming parkeren groenstrook langs A 13 : Het gebied tussen de reeds gebouwde bouwmarkt! de onbebouwde bouwstrook en de snelweg A13 , wordt thans op in de ontwerpbestemmingsplantekening aangeduid met bestemming Groen (G). Om aan de normen en de grote parkeerbehoefte te kunnen voldoen, zou deze groenstrook gebruikt kunnen worden om de pieken in de parkeerbehoefte -bijvoorbeeld tijdens (gelijktijdige) congressen -voor alle functies op het terrein te kunnen opvangen door parkeerplaatsen aan te leggen op milieuvriendelijke open bestrating (bijvoorbeeld honingraat), zodat het totale oppervlak van de verharding niet toeneemt. Wij verzoeken u derhalve om op deze groenstrook de bestemming parkeren mogelijk te maken.

Als bijlage overleggen wij een functiekaart van het betreffende perceel waarin de beoogde functies gearceerd worden aangegeven.

**Punt 5.3.2.1 (Bouwmarkt)** van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, betreft de wijziging van het bestemmingsplan door het toestaan en toevoegen van perifere detailhandel, op de kavel van de nieuw te bouwen bouwmarkt met tuincentrum. Door deze toevoeging komt er een ontoelaatbare hoge verkeersdruk en verkeersbewegingen op de Poortweg en het Henricuspad. De Poortweg is een wijkontsluitingsweg die niet berekend is op deze extra verkeersbelasting. Wat bovenal nog ontbreekt en ons ernstig verontrust, zijn de ontsluitingsplannen van de nieuw te bouwen bouwmarkt en tuincentrum. Sprake is van een ontsluiting van beide nieuwe functies via het Henricuspad. Indien voor deze ontsluiting wordt gekozen zal dit onaanvaardbare stremmingen veroorzaken voor de ABC locatie. De opstelruimte voor het stoplicht naar de Poortweg is zeer beperkt. De brug welke de ABC locatie ontsluit zal daardoor permanent door wachtende auto's geblokkeerd worden.

De huidige Formido bouwmarkt heeft thans een eigen ontsluiting aan de Poortweg. Wij verzoeken u dit voor een eventuele nieuwe bouwmarkt en tuincentrum te handhaven en deze direct vanaf de Poortweg te laten ontsluiten. Onze cliënte heeft belang bij bovengenoemde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt de gemeente het plan hierop aan te passen. Voor zover nodig en gevraagd is cliënte bereid om haar stellingen nader te onderbouwen.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

**Punt 5.3.2.2 (Brassersgade)**

*Op de plankaart en in de regels zijn de (onlangs) verleende omgevingsvergunningen overgenomen. Voor het hotel met bijbehorende functies is een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen, aangezien deze ontwikkeling niet binnen het huidige bestemmingsplan past. Het is niet mogelijk om in onderhavig bestemmingsplan een gemengde bestemming op te nemen voor het hele perceel. Het perceel maakt namelijk onderdeel uit van een gebied dat volgende de Verordening Ruimte van de provincie is aangewezen als bedrijventerrein. Het mogelijk maken van andere functies is daarom in strijd met de Verordening Ruimte.*

*In de onlangs verstrekte omgevingsvergunning ten behoeve van het hotel is maar in zeer beperkte mate aan het hotel ondergeschikte leisure mogelijk gemaakt. Deze vorm van leisure maakt het bestemmingsplan ook mogelijk. Het mogelijk maken van alle vormen van leisure op de betreffende locatie is in strijd met het gemeentelijk en het provinciaal beleid en daarom niet wenselijk. Ontspanning wordt overigens wel mogelijk gemaakt door aan het hotel gerelateerde sport- en wellnessfaciliteiten toe te staan in de regels.*

*Op de groenstrook langs de A13 zal niet de functie parkeren mogelijk worden gemaakt. Deze groenstrook is eigendom van de gemeente Den Haag en zal niet uitgegeven worden aan ABC.*

*Bovendien zou het verharderen van de groenstrook ten behoeve van parkeren ertoe kunnen leiden dat er watercompensatie moet worden gerealiseerd.*

**Punt 5.3.2.1 (Bouwmarkt)**

*De huidige bouwmarkt, de Formido wordt ontsloten via het Henricuspad en via de Poortweg. Met Y-Catch is afgesproken dat het YCatch-terrein via de Poortweg zal worden ontsloten.*

*De hoofdontsluiting van de nieuw te bouwen bouwmarkt met tuincentrum zal kortom niet via het Henricuspad gaan plaatsvinden, maar via de hoofdingang aan de Poortweg. Aanrijden voor laden en lossen gebeurt wel via het Henricuspad. Met een ontsluiting voor uitrijdend bezoekersverkeer via het Henricuspad gaat de gemeente echter niet akkoord omdat dit tot doorstromings- en verkeersveiligheidsknelpunten leidt op de kruising Poortweg-Henricuspad. Om te borgen dat inderdaad geen uitrijdend bezoekersverkeer vanaf de Ycatchkavel via het Henricuspad zal gaan rijden, zal dit in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten worden.*

*Ten aanzien van de drukte op de Poortweg het volgende: Verwacht wordt dat het meeste verkeer naar het YCatch-terrein via de Kfar-Savaweg/Vrijenbanselaan (gem. Delft) en de Rijswijkse Landingslaan gaat rijden. Dat verkeer komt dus niet via het St. Jorispad en de Poortweg en komt dus niet langs ABC. Een bouwmarkt trekt bovendien tijdens de spitsperiodes op werkdagen niet veel verkeer aan, dat vindt vooral plaats buiten de spitsen en in weekenden, op momenten dat de infrastructuur van Ypenburg het makkelijk aan kan.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het mogelijk maken van uitrijdend bezoekersverkeer vanaf de Ycatch-kavel via het Henricuspad.

Ra 2013.603 Provincie Zuid-Holland

Provincie Zuid-Holland heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

In het kader van het vooroverleg is door de afdeling Ruimte en Mobiliteit aangegeven op welk punt het plan onvoldoende rekening houdt met het provinciale belang ten aanzien van detailhandel. Deze reactie heeft onvoldoende geleid tot aanpassing van het plan op genoemd punt.

Wij maken van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan van uw gemeente.

De zienswijze heeft betrekking op: detailhandel

Ter motivering merken wij het volgende op:

Het plan is op enkele belangrijke onderdelen evident in strijd met Verordening Ruimte (VR) artikel 9:

- Aziatische groothandel met gerelateerde detailhandel (1.500 m<sup>2</sup> bvo): is volledig in strijd met artikel 9, lid 2f VR,
- de bouwmarkt met tuincentrum (bedoeld voor de vestiging van een zeer grote Hornbach) is in strijd met artikel 9, lid 5 VR: het REO-advies en het distributieplanologisch onderzoek DPO) ontbreekt.

Ook de volgende planregels/begripsomschrijvingen zijn niet in overeenstemming met het provinciaal beleid:

- 1.81 a t/m d: is niet in overeenstemming met artikel 9, lid 2 VR, met name alle woon gerelateerde branches zijn in strijd met artikel 9, lid 2d VR. Ook het tuincentrum en de bouwmarkt zijn in strijd met artikel 9, lid 5 VR, het distributieplanologisch onderzoek (DPO) en het advies van het Regionaal Economisch Overleg(REO) ontbreekt,
- 1.9: verkoop schrappen vanwege strijd met artikel 9, lid 2f VR,
- 3.4b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit schrappen vanwege strijd met artikel 9, lid 2f VR,
- 4.1.b zie opmerkingen onder 1.81,
- 4.4.d de gerelateerde detailhandel van 1.500 m<sup>2</sup> is in strijd met artikel 9, lid 2f VR,
- 4.4.e is in combinatie met 4.1 onbegrijpelijk,

De regeling voor nevenassortimenten (VR artikel 9, lid 3) ontbreekt. Deze dient alsnog toegevoegd te worden.

Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op deze punten aan te passen.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

- *De provincie geeft aan dat de Aziatische groothandel met gerelateerde detailhandel volledig in strijd is met artikel 9, lid 2f VR. De functie groothandel past echter wel binnen de bestemming bedrijventerrein. Dat is immers geen detailhandel.*  
*Omdat de provincie van mening is dat de gerelateerde detailhandel in strijd is met het provinciale beleid en daarom niet bij recht in het bestemmingsplan opgenomen kan worden, zal deze functie uit het bestemmingsplan geschrapt worden. Aangezien het bruto vloeroppervlak van de supermarkt niet meer zal bedragen dan 1500 m<sup>2</sup> zal, indien hiertoe een vergunning wordt gevraagd, een separate Wabo-procedure worden doorlopen.*
- *In het huidige bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 wordt een bouwmarkt slechts op een klein deel van het bedrijventerrein bij recht mogelijk gemaakt. Daarnaast kent het huidige bestemmingsplan inderdaad een binnenplanse vrijstelling voor het mogelijk maken van bouwmarkten en andere perifere detailhandelsbedrijven nadat Gedeputeerde Staten – nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek – hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben. Het is niet de bedoeling in onderhavig bestemmingsplan meer mogelijk te maken dan het huidige bestemmingsplan en daarom zal de aanduiding “pdh” op de plankaart ter plaatse van het “Ycatch-terrein” beperkt worden tot de gronden waarop volgens het huidige bestemmingsplan een bouwmarkt is toegestaan. Aan lid 4.5 “Afwijken van de gebruiksregels” zal een sublid c worden toegevoegd: “ten behoeve van perifere detailhandelsbedrijven zoals bedoeld in lid 4.4 onder e op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding “dhp” op de plankaart, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden nadat mits hierover aan het Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden, nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek, heeft aangegeven daarmee in te kunnen stemmen schriftelijk advies is gevraagd”.*  
*Voor de ontwikkeling van de bouwmarkt is een DPO (distributie planologisch onderzoek) opgesteld en binnenkort zal een REO-advies worden afgegeven door de Regionale Werkgroep voor Detailhandel en Leisure. Dat advies zal vervolgens in september worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur (DB) van Haaglanden. Pas nadat het DB heeft ingestemd met de ontwikkeling, kan de binnenplanse afwijking verleend worden. De procedure die gevolgd wordt is dus kortom wel in overeenstemming met de VR.*
- *Het is niet duidelijk waarom de provincie meent dat de definitie van perifere detailhandel in lid 1.81 van de regels niet in overeenstemming is met de definitie in artikel 9, lid 2d VR. De definitie in de regels is namelijk letterlijk overgenomen uit de VR. Ook is niet duidelijk waarom het opnemen van een definitie voor perifere detailhandel zou leiden tot de verplichting tot het opstellen van een DPO en een REO-advies. Die verplichting ontstaat immers pas op het moment dat deze functie daadwerkelijk in de regels mogelijk wordt gemaakt.*
- *In lid 1.9 zal de zinsnede ‘verkopen en/of’ verwijderd worden;*
- *Het mogelijk maken van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen is een bestaand recht dat is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000;*
- *In artikel 4 wordt in lid 4.1 onder b alleen volumineuze detailhandel mogelijk gemaakt. Het is niet in strijd met de VR om volumineuze detailhandel toe te staan op bedrijventerreinen. Overige perifere detailhandel wordt immers niet overal bij recht toegestaan;*
- *Zie beantwoording onder het eerste bolletje.*

- *4.4<sup>e</sup> regelt dat andere perifere detailhandelsvestigingen (anders dan volumineuze detailhandel) zijn toegestaan op plaatsen waar volgens het huidige bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk andere perifere detailhandelsvestigingen zijn toegestaan of waarvoor in het verleden een bouw- of omgevingsvergunning is verleend ten behoeve van een andere perifere detailhandelsvestiging. Het nieuwe bestemmingsplan heeft immers niet tot doel bestaande rechten weg te bestemmen.*

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het gestelde onder het eerste bolletje met betrekking tot de Aziatische supermarkt, het tweede bolletje en het vierde bolletje en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

## **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Aangezien het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, zijn aan de uitvoering ervan geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. De realisatie van een nieuw hotel langs de A13 wordt mogelijk gemaakt middels een (reeds opgestarte) Wabo-procedure in het kader waarvan het kostenverhaal geregeld zal worden. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

### *Plankaart*

- Gebleken is dat er gedeeltes van de hoogspanningsleidingen ontbreken op de plankaart. Dit zal worden hersteld;
- De brug van de Rijswijkse Landingslaan naar de Frits Diepenlaan is een brug voor gemotoriseerd verkeer. In het groen langs het water is echter abusievelijk geen bestemming Verkeer-verblijfsstraat opgenomen. Deze bestemming zal alsnog opgenomen worden;
- De dunne strook met de bestemming Groen gelegen tussen de bestemming Bedrijventerrein en de Singel/Poortweg krijgt de bestemming Verkeer-Hoofdverkeersweg;

### *Regels*

- In artikel 8 “Groen” wordt in lid 8.3, sub a onder 2 het aantal maximaal toegestane evenementen gewijzigd naar 15. In lid 8.4 wordt vervolgens de zinsnede “maximaal twee extra evenementen” gewijzigd in “maximaal 5 extra evenementen”. Het aantal evenementen dat in de huidige situatie op jaarbasis plaats vindt is namelijk hoger dan het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk maakte. Het maximaal aantal toegestane evenementen wordt daarom in overeenstemming gebracht met het werkelijke aantal evenementen op jaarbasis;
- In artikel 34 “Algemene afwijkingsregels” wordt in lid 34.1 onder f een nieuw sublid toegevoegd: “speeltoestellen met een maximale hoogte van 9 meter”. Op verschillende plaatsen in Ypenburg zijn al speeltoestellen geplaatst met een hoogte van meer dan 3 meter. Het is daarom wenselijk een ontheffing op te nemen ten behoeve van het plaatsen van hogere speeltoestellen;

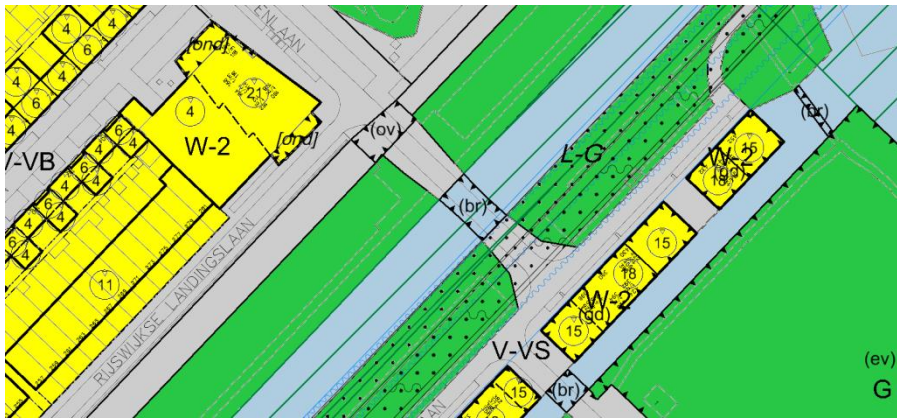
### *Toelichting*

- In paragraaf 1.1 “Aanleiding voor het bestemmingsplan” en paragraaf 1.2 “Doel van het bestemmingsplan” wordt onder punt b de laatste zin onder het eerste punt gewijzigd in de volgende zin: “In het onderhavige bestemmingsplan zal de bouwmarkt eveneens middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden”.

## **STAAT VAN WIJZIGINGEN**

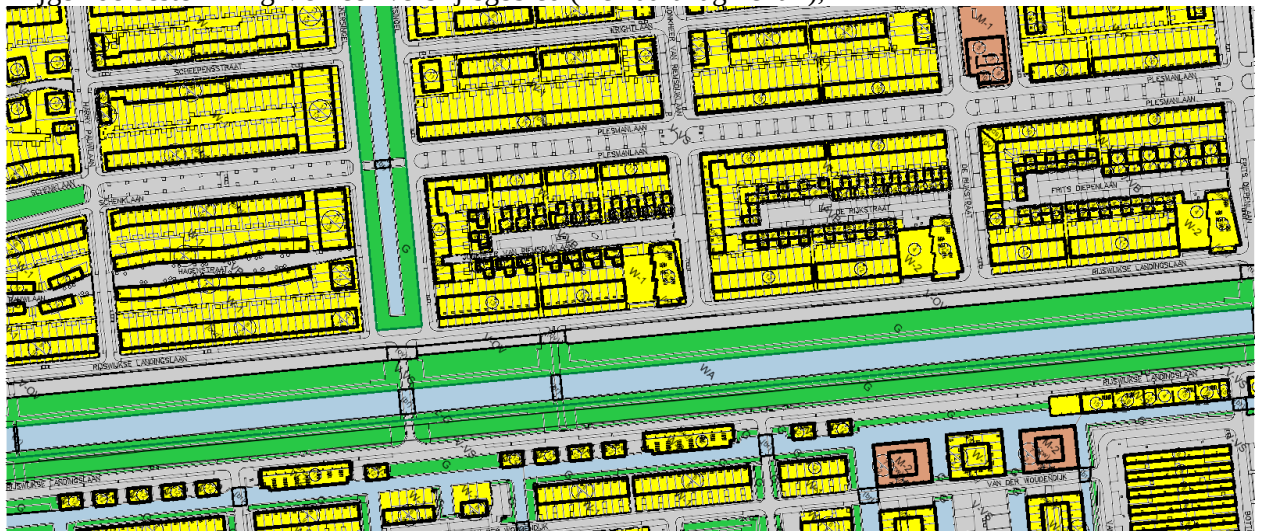
### *Plankaart*

- De ontbrekende gedeeltes van de hoogspanningsleidingen worden op de plankaart opgenomen;
- De gasleidingen worden juist op de plankaart opgenomen aan de hand van de digitale leidinggegevens aangeleverd door de Gasunie;
- De rioolpersleiding zal op de plankaart worden opgenomen met de dubbelbestemming “Leiding-Riool”;
- De ontbrekende gemalen zullen op de plankaart worden aangeduid met de aanduiding “gm”;
- Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” wordt ter plaatse van de Laan van Haamstede de functieaanduiding “dh” van de plankaart afgehaald;
- In het groen naast de brug tussen de Rijswijkse Landingslaan en de Frits Diepenlaan wordt de bestemming Verkeer-verblijfsstraat opgenomen (zie kaartfragment 1);



Kaartfragment 1

- De binnengebieden gelegen aan de Jonkheer van Riemsdijklaan, De Rijkstraat en de Frits Diepenlaan krijgen de bestemming Verkeer-verblijfsgebied (zie kaartfragment 2);



Kaartfragment 2

- De aanduiding “pdh” op het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijventerrein gelegen tussen de Poortweg, het Henricuspad, de A13 en het verlengde van de Rijswijkse Landingslaan zal beperkt worden tot het vlak waarop volgens het huidige bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 een bouwmarkt is toegestaan (zie kaartfragment 3);
- Een deel van de bestemming Groen rondom het deel van het bedrijventerrein Ypenburg gelegen langs de A13 wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijventerrein (zie kaartfragment 3);
- De dunne strook met de bestemming Groen gelegen tussen de bestemming Bedrijventerrein en de Singel/Poortweg krijgt de bestemming Verkeer-Hoofdverkeersweg (zie kaartfragment 3);



- De gronden grenzend aan het pand ILSY-plantsoen 1, 3 en 5 die zijn uitgegeven aan BOEI krijgen de bestemming Gemengd-3 in plaats van Groen (zie kaartfragment 4),



Kaartfragment 4

#### Regels

- In artikel 1 “Begrippen” zal in lid 1.9 de zinsnede “verkopen en/of” geschrapt worden;
- In artikel 4 wordt de bepaling in lid 4.4 onder d geschrapt;
- In artikel 4 wordt in lid 4.4 onder e (wordt d) na het woord “toegestaan” de volgende zinsnede toegevoegd: “met de daarbij behorende aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca”;
- In artikel 4 wordt in lid 4.4 een nieuw sublid h toegevoegd met de volgende bepaling: “Vanaf het bestemmingsvlak begrensd door de A13, het Henricuspad, de Singel/Poortweg en het verlengde van de Rijswijkse Landingslaan is het niet toegestaan een ontsluiting te realiseren voor uitrijdend bezoekersverkeer via het Henricuspad”;
- Aan lid 4.5 “Afwijken van de gebruiksregels” wordt een sublid c toegevoegd: “ten behoeve van perifere detailhandelsbedrijven zoals bedoeld in lid 4.4 onder e op gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding “dhp” op de plankaart, ~~met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden nadat~~ **mits hierover aan** het Dagelijks Bestuur van het Stadsgebied Haaglanden, nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek, ~~heeft aangegeven daarmee in te kunnen stemmen~~ **schriftelijk advies is gevraagd**”;
- In artikel 8 “Groen” wordt in lid 8.3, sub a onder 2 het aantal maximaal toegestane evenementen gewijzigd naar 15. In lid 8.4 wordt vervolgens de zinsnede “maximaal twee extra evenementen” gewijzigd in “maximaal 5 extra evenementen”;
- In artikel 20 “Wonen-1” wordt in lid 20.2.1 onder c het woord “bijgebouwen” vervangen door “aan- en bijgebouwen”;
- In artikel 33 “Algemene aanduidingsregels” wordt in lid 33.2 en 33.3 het woord “realiseren” vervangen door het woord “oprichten”;
- In artikel 34 “Algemene afwijkingsregels” wordt in lid 34.1 onder f een nieuw sublid toegevoegd: “speeltoestellen met een maximale hoogte van 9 meter”;

#### Toelichting

- In paragraaf 1.1 “Aanleiding voor het bestemmingsplan” en paragraaf 1.2 “Doel van het bestemmingsplan” wordt onder punt b de laatste zin onder het eerste punt gewijzigd in de volgende zin: “In het onderhavige bestemmingsplan zal de bouwmarkt eveneens middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden”. Punt 3 zal geschrapt worden;

- In paragraaf 4.7.1 wordt na het kopje “Nieuwe wet en regelgeving” een kopje “Handreiking watertoets” toegevoegd met daaronder de volgende tekst: ‘Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten (Delfland 2012) opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht.’;
- In paragraaf 5.3 wordt in de eerste alinea het eerste punt na de zin “het bestemmingsplan Ypenburg maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk.” geschrapt en de subparagraaf 5.3.1 wordt eveneens geschrapt;
- In paragraaf 5.5.2 wordt onder het kopje “Artikel 4 Bedrijventerrein” de zinsnede “en ter plaatse van de aanduiding “dh” is ondergeschikte detailhandel toegestaan met een maximum van 1500 m2 bvo en ondergeschikte horeca met een maximum van 500 m2” geschrapt.

## BESLUITVORMING

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 24 september 2013,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. de zienswijzen van TNO (Ra 2013.472), mevr. P. Koppert-Bakker (Ra 2013.473), Stadsgewest Haaglanden (Ra 2013.491) en de Gasunie (Ra 2013.526) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. de zienswijze van Joop ten Velden architect (Ra 2013.516) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- IV. de zienswijze van Ycatch Beheer B.V. (Ra 2013.471) gegrond te verklaren voor wat betreft het wijzigen van de bestemming Groen in de bestemming Bedrijventerrein en ongegrond voor wat betreft de overige punten.
- V. de zienswijze van Groenrijk De Wilskracht (Ra 2013.492) gegrond te verklaren voor zover dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- VI. de zienswijze van BOEI (Ra 2013.504) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt “groen” en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- VII. de zienswijzen van het Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2013.515) ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot “Waterstaat-waterkering” onder het kopje “verbeelding” en gegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.

- VIII. de zienswijze van Stibbe advocaten namens Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf B.V. (Ra 2013.525) gegrond te verklaren voor wat betreft punt 2 en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- IX. de zienswijze van Goudriaan & Van der Vlist B.V. namens ABC Holland B.V. (Ra 2013.585) gegrond te verklaren voor wat betreft het mogelijk maken van uitrijdend bezoekersverkeer vanaf de Ycatch-kavel via het Henricuspad.
- X. de zienswijze van Van Doorne advocaten namens Hornbach Holding B.V. (Ra 2013.565) gegrond te verklaren voor wat betreft punt 5 en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- XI. de zienswijze van Visser Silfhout advocaten namens Bouwmarkt Ypenburg B.V., Immo Vastgoed Holland B.V. en C. Goedhart Bouwbeheer Alphen aan den Rijn B.V. (Ra 2013.566) gegrond te verklaren voor wat betreft punt 1 en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- XII. de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland (Ra 2013.603) gegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder het eerste bolletje met betrekking tot de Aziatische supermarkt, het tweede bolletje en het vierde bolletje en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- XIII. tot herziening van de op het plangebied Ypenburg betrekking hebbende regelingen:
- Bestemmingsplan Ypenburg-Midden, vastgesteld d.d. 26-01-1979;
  - Bestemmingsplan Ypenburg-Oost, vastgesteld d.d. 21-05-1981;
  - Bestemmingsplan Landelijk gebied Leidschendam, ged. herz. 1987, vastgesteld d.d. 09-11-1987;
  - Bestemmingsplan Ypenburg-Nootdorp, vastgesteld d.d. 26-02-1998;
  - Bestemmingsplan Ypenburg-West, vastgesteld d.d. 30-05-1998;
  - Bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000, vastgesteld d.d. 21-11-2000;
  - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld op 25-11-2004;
  - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld op 25-11-2004;
  - Bestemmingsplan Parapluherziening Uitwerkings-/wijzigingsbepalingen o.g.v. artikel 11 WRO, vastgesteld op 08-03-2007;
  - Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld op 25-09-2010.
- XIV. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Ypenburg, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0183HYpenburg-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BP0183HYpenburg-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- XV. dat bij het bestemmingsplan voor Ypenburg geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.18 (map no. 57 ).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Ypenburg wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0183HYpenburg-40ON in NL.IMRO.0518. BP0183HYpenburg-50VA.

## **Raadsbesluit 124**

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 24 september 2013,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. de zienswijzen van TNO (Ra 2013.472), mevr. P. Koppert-Bakker (Ra 2013.473), Stadsgewest Haaglanden (Ra 2013.491) en de Gasunie (Ra 2013.526) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. de zienswijze van Joop ten Velden architect (Ra 2013.516) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- IV. de zienswijze van Ycatch Beheer B.V. (Ra 2013.471) gegrond te verklaren voor wat betreft het wijzigen van de bestemming Groen in de bestemming Bedrijventerrein en ongegrond voor wat betreft de overige punten.
- V. de zienswijze van Groenrijk De Wilskracht (Ra 2013.492) gegrond te verklaren voor zover dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- VI. de zienswijze van BOEI (Ra 2013.504) gegrond te verklaren voor wat betreft het punt “groen” en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- VII. de zienswijzen van het Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2013.515) ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot “Waterstaat-waterkering” onder het kopje “verbeelding” en gegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- VIII. de zienswijze van Stibbe advocaten namens Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-het-Zelf B.V. (Ra 2013.525) gegrond te verklaren voor wat betreft punt 2 en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- IX. de zienswijze van Goudriaan & Van der Vlist B.V. namens ABC Holland B.V. (Ra 2013.585) gegrond te verklaren voor wat betreft het mogelijk maken van uitrijdend bezoekersverkeer vanaf de Ycatch-kavel via het Henricuspad.
- X. de zienswijze van Van Doorne advocaten namens Hornbach Holding B.V. (Ra 2013.565) gegrond te verklaren voor wat betreft punt 5 en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.

- XI. de zienswijze van Visser Silfhout advocaten namens Bouwmarkt Ypenburg B.V., Immo Vastgoed Holland B.V. en C. Goedhart Bouwbeheer Alphen aan den Rijn B.V. (Ra 2013.566) gegrond te verklaren voor wat betreft punt 1 en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- XII. de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland (Ra 2013.603) gegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder het eerste bolletje met betrekking tot de Aziatische supermarkt, het tweede bolletje en het vierde bolletje en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten.
- XIII. tot herziening van de op het plangebied Ypenburg betrekking hebbende regelingen:
- Bestemmingsplan Ypenburg-Midden, vastgesteld d.d. 26-01-1979;
  - Bestemmingsplan Ypenburg-Oost, vastgesteld d.d. 21-05-1981;
  - Bestemmingsplan Landelijk gebied Leidschendam, ged. herz. 1987, vastgesteld d.d. 09-11-1987;
  - Bestemmingsplan Ypenburg-Nootdorp, vastgesteld d.d. 26-02-1998;
  - Bestemmingsplan Ypenburg-West, vastgesteld d.d. 30-05-1998;
  - Bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000, vastgesteld d.d. 21-11-2000;
  - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld op 25-11-2004;
  - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld op 25-11-2004;
  - Bestemmingsplan Parapluherziening Uitwerkings-/wijzigingsbepalingen o.g.v. artikel 11 WRO, vastgesteld op 08-03-2007;
  - Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld op 25-09-2010.
- XIV. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Ypenburg, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0183HYpenburg-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518. BP0183HYpenburg-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- XV. dat bij het bestemmingsplan voor Ypenburg geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 oktober 2013.

De griffier.  
Mr. H.L.G. Seuren

De voorzitter.  
J.J. van Aartsen