

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Asian Business Centre
t.a.v. W. Zhou
Wagenstraat 39
2512 AP DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
201215799/5201709
Behandeld door
J.G.M. Leito
Doorkiesnummer
070 - 3536177
E-mail

Aantal bijlagen

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Brasserskade ongenummerd ter hoogte van de Rijswijkse Waterweg.

Geachte mevrouw/mijnheer,

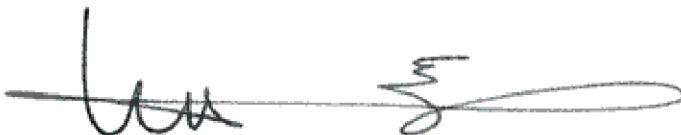
Op 8 oktober 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een business hotel, restaurant en congrescentrum/theater op het braakliggend terrein Brasserskade ongenummerd ter hoogte van de Rijswijkse Waterweg. Uw aanvraag omvat de activiteit Buitenplanse ontheffing, waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tegen de ontwerpbeschikking is een zienswijze ingediend. In deze zienswijze hebben wij geen aanleiding gezien ons standpunt over de aanvraag te herzien. Op 17 juni 2013 heeft reclamant haar zienswijze via een mailbericht ingetrokken.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage, die voor de activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage en de beantwoording van de ingekomen zienswijze moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte beschrijvingen en onderbouwingsrapport.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
afdeling Vergunningen & Toezicht



Teammanager
Dhr. ing. O.Th. Hövel

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl



201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de begunstigde) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Ten slotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via www.denhaag.nl/bezwaar en met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN

(ten minste twee dagen voor de aanvang melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: Asian Business Centre

Adres : Brasserskade ongen. t.h.v. de Rijswijkse Waterweg
Dossiernummer : 201215799
Regisseur realisatiefase : H. Schutte, telnr 070-353 6175
Dienst : Vergunningen & Toezicht

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zullen beginnen op: _____

Welke ondernemers nemen deel aan de uitvoering en voor welke activiteit?

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____

Naam : _____

Adres: straat + huisnummer : _____

Postcode + plaats : _____

Telefoonnummer : _____

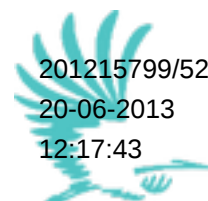
(zonodig op een afzonderlijk blad vervolgen)

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43



MELDING VOLTOOIING WERKZAAMHEDEN

(Uiterlijk op de dag van beëindiging melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: Asian Business Centre

Adres	: Brasserskade ongen. t.h.v. de Rijswijkse Waterweg
Dossiernummer	: 201215799
Regisseur realisatiefase	: H. Schutte, telnr 070-353 6175
Dienst	: Vergunningen & Toezicht

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zijn voltooid op _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,



201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

Bijlage**Activiteit ontheffing**

Voor zover van toepassing is uw aanvraag getoetst aan:

- Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Ypenburg Rijswijk 2000” waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming “Gebied voor bedrijfsdoeleinden (BG)” is opgenomen;

Beoordeling activiteit ontheffing

De aanvraag betreft het bouwen van een business hotel, restaurant en congrescentrum/theater op het braakliggend terrein Brasserskade ongenummerd ter hoogte van de Rijswijkse Waterweg.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het volgende gebruiksdoel “Bijeenkomstfunctie, Logiesfunctie, Sportfunctie en Overige gebruiksfunctie” vastgesteld.

Uw aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Ypenburg Rijswijk 2000. De bestemming van onderhavig perceel is “Gebied voor bedrijfsdoeleinden (BG)” met de aanduiding II. Het bouwplan is in strijd met het bepaalde in artikel 14 eerste lid van de bestemmingsplanvoorschriften. De strijdigheid met het bestemmingsplan is door het beoogde gebruik als cultureel centrum en hotel.

Het plan past in het streven van Den Haag om de handelsbetrekking met Aziatische ondernemers te versterken. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk door een uitgebreide ontheffing procedure (projectbesluit). Bij deze procedure hoort een goede ruimtelijke onderbouwing waarin het project wordt omschreven en de belangen worden afgewogen.

Op dit moment wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Dit perceel is gelegen in het gebied waar het nieuwe bestemmingsplan “Ypenburg” wordt ontwikkeld. Dit plan is niet in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waarin de bestemming “Horeca” voor dit perceel wordt aangegeven. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is tevens aan te merken als aanvullend ruimtelijke onderbouwing van dit besluit.

Ten aanzien van deze afwijking overwegen wij als volgt:

In het gemeentelijk economisch beleid is veel aandacht voor kansrijke clusters en markten. De gemeente Den Haag zet actief in op het aantrekken van nieuwe Chinese en Aziatische ondernemers en investeringen naar Den Haag. De doelgroep en het concept passen binnen deze lijn.

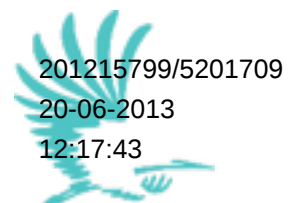
Het hotelbeleid van Den Haag streeft naar een sterke, goed functioneerde hotelmarkt in Den Haag. Het aanbod in Den Haag is goed ontwikkeld en het aanbod vrij compleet. De meeste hotels zijn gevestigd in het Centrum, Scheveningen en de Internationale zone. Dit zijn dan ook de zwaartepunten voor het toevoegen van nieuwe hotels. Er liggen onder andere nog kansen voor het toevoegen van onderscheidende, vernieuwende, hoogwaardige formules en formules met een eigen doelgroep. Het totaalconcept van de initiatiefnemer voor een Asian Business Hotel past in die laatste categorie.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wabo, die separaat als bijlage is toegevoegd en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op grond van het raadsbesluit van 20 januari 20112, RIS 176693, is geen verklaring van geen bedenkingen van de Raad nodig.

Ingekomen adviezen:**Afdeling Economie**

Akkoord, onder voorwaarden:



201215799/5201709

20-06-2013

12:17:43

De initiatiefnemer heeft het voornemen een totaalconcept ABC Holland te realiseren waarbij het op een moderne manier zaken doen met China en Azië het uitgangspunt is. Onderdeel van dat concept is -naast de bedrijfsruimte, showrooms en intelligence center- een Aziatisch Business hotel, in een 4* classificatie, met 80 kamers en met bijbehorende voorzieningen, zoals restaurant, vergader/conferentieruimte. Deze voorzieningen ondersteunen het zakendoen tussen de Europese en Aziatische ondernemers. De initiatiefnemer bedient primair een eigen doelgroep, al zullen restaurant en vergaderfaciliteiten ook door andere (externe) partijen kunnen worden gebruikt.

Een Asian Business hotel van 80 kamers (4.200 m²), met bijbehorende voorzieningen als (groot) restaurant (1.500 m², t/m categorie middelzwaar) en vergaderruimte (1.000 m²) zijn akkoord. De ligging aan de rand van het bedrijventerrein, als entree naar het gebied en de centrale ligging in de metropoolregio Den Haag - Rotterdam maken deze locatie geschikt. Onder voorwaarden passen bepaalde Leisure functies op een bedrijventerrein, zoals fitness en kinderspeelvoorzieningen. Het is echter nog niet duidelijk om welke functie(s) het gaat.

Wegbeheerder K en L

Akkoord onder voorwaarden

De ontsluiting dient via de nog in ontwerp zijnde duikerbrug aan de Henricuskade te lopen. De inrichting van de nieuwe (gezamenlijke) ontsluiting ABC terrein en Y-Catch zal nog nader uitgewerkt dienen te worden.

Afdeling Verkeer V en I

Akkoord

Hoogheemraadschap van Delfland

Akkoord onder voorwaarden dat de volgende punten worden toe gevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing:

1. Een kopie van de plankaart en de regels van het vigerende bestemmingsplan.
2. De conclusie dat door deze ontwikkeling de toegestane verharding niet toe neemt.

Eindoordeel activiteit ontheffing:

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12 lid 1sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan Ypenburg Pijnacker voor zover de onderhavige aanvraag daarmee in strijd is.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Ontheffing' de volgende voorschriften:

Dat de volgende punten worden toe gevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en als herhaald en ingelast moet worden beschouwd:

3. Een kopie van de plankaart en de regels van het vigerende bestemmingsplan.
4. De conclusie dat door deze ontwikkeling de toegestane verharding niet toe neemt.

Den Haag

Ontwikkelingsplan ABC Holland

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:
10205.17258.00

opdrachtgever:
ABC Holland BV

projectleider:
ir. R.A. Sips

auteur:
ing. M. Prins

Planstatus

datum:
05-03-2013

status:
definitief

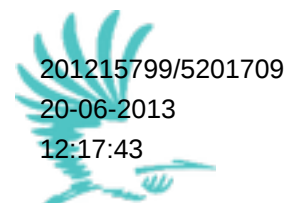
201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

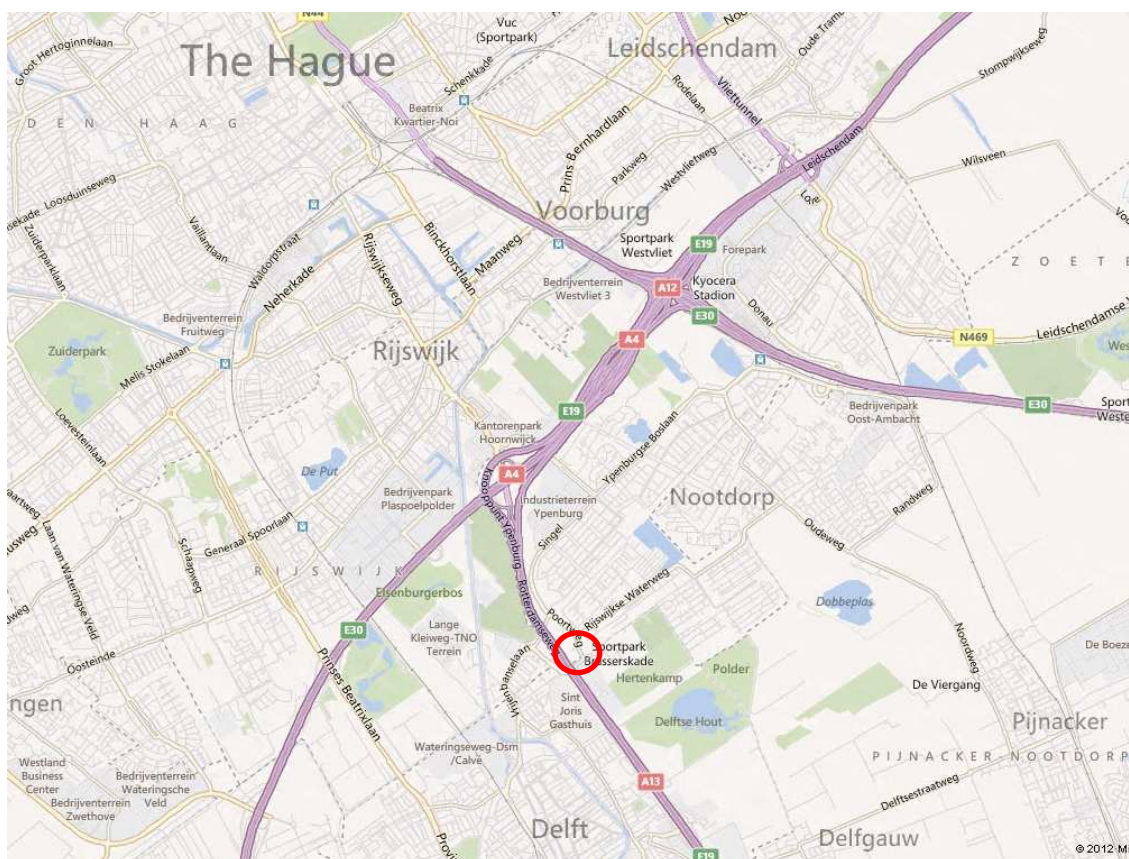


Inhoud

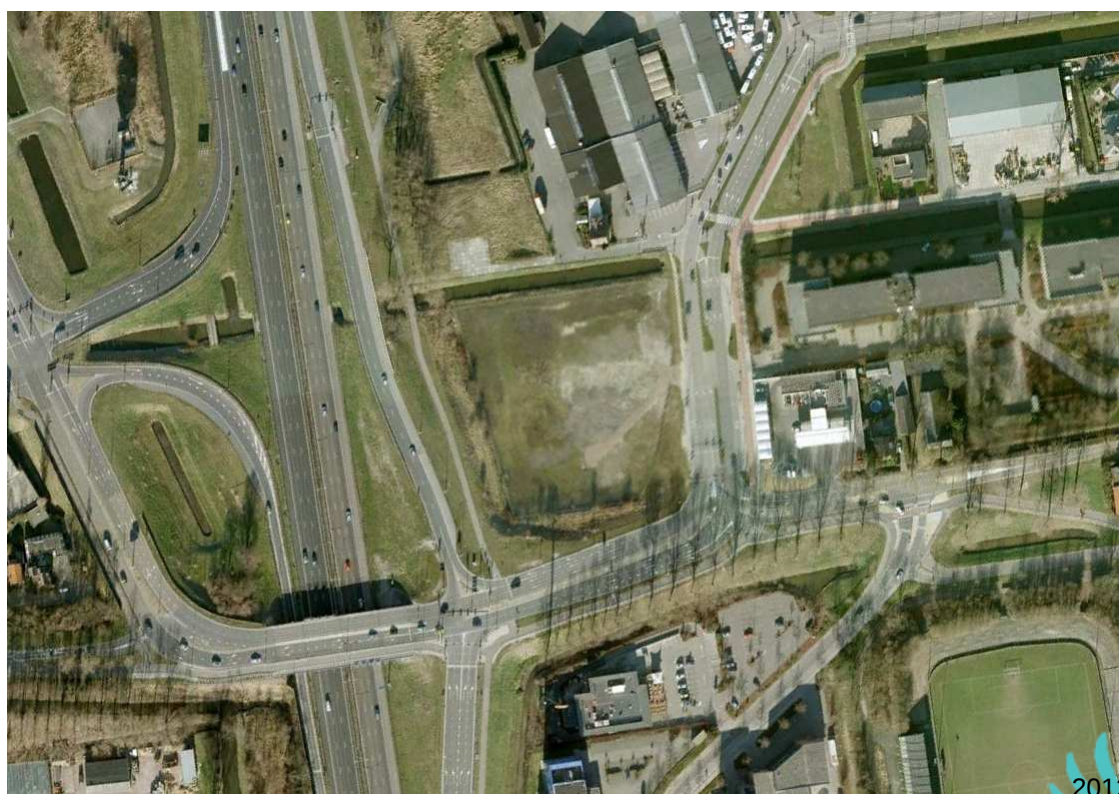
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Vigerende bestemmingsplan	4
1.3. Omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Ontwikkeling	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Toekomstige situatie	8
3. Afweging beleid	11
3.1. Rijksbeleid	11
3.2. Provinciaal- en regionaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk	14
4. Onderzoek	17
4.1. Bodemkwaliteit	17
4.2. Archeologie	18
4.3. Industrielawaai	18
4.4. Bedrijven en milieuhinder	19
4.5. Externe veiligheid	20
4.6. Luchtkwaliteit	22
4.7. Verkeer en parkeren	24
Huidige situatie	24
Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling	25
4.8. Geluid	29
4.9. Ecologie	29
4.10. Water	31
4.11. Kabels en leidingen	34
5. Uitvoerbaarheid	35
5.1. Economische uitvoerbaarheid	35
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlage 1 Quicksan ecologie





Ligging plangebied



Luchtfoto bestaande situatie

201215799/5201709

20-06-2013

12:17:43

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De ontwikkelaar heeft het voornemen om een Asian Business Court (ABC) te realiseren aan de Brasserskade in Den Haag. Dit complex wordt speciaal ontwikkeld voor Aziatische en Westerse bedrijven die op hoogwaardig niveau actief zijn op het vlak van Asian-business. ABC biedt een uniek totaalconcept bestaande uit bedrijfsruimten met showrooms en de daarbij behorende ondersteunende ruimtes (een knowledgecentre) een, businesshotel en restaurant,

Aan de Brasserskade te Den Haag worden momenteel een bouwmarkt, showrooms en ondersteunende ruimtes gerealiseerd (dit betreft fase 1). De gemeente Den Haag heeft daarvoor reeds omgevingsvergunningen voor bouwen afgegeven. De overige programmaonderdelen (fase 2) passen niet in het vigerende bestemmingplan Ypenburg-Rijswijk. Over deze onderdelen is reeds overeenstemming met de gemeente, maar deze dienen nog juridisch planologisch verankerd te worden.

1.2. Vigerende bestemmingsplan

Op 21 november 2000 is het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van Rijswijk. Dit plan betrof een integrale herziening van het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk van 1998. In beide plannen is de ontwikkeling van het (voorheen) Rijswijkse deel van de VINEX-locatie Ypenburg mogelijk gemaakt. Het gehele plangebied viel (tot aan de gemeentelijke herindeling van 2001) onder de gemeente Rijswijk. Thans valt het gebied van het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000 binnen de grenzen van de gemeente Den Haag.

De huidige bestemmingsregeling voor het plangebied is neergelegd in het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000. Op grond van dit bestemmingsplan rust op de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Gebied voor bedrijfsdoeleinden' en heeft de gebiedsaanduiding II, op deze gronden zijn tevens defensievoorzieningen toegestaan.

1.3. Omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing

De ontwikkeling is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van het plan is gekozen voor het instrument 'omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Één van de indieningsvereisten waaraan de omgevingsvergunning dient te voldoen is een 'ruimtelijke onderbouwing'. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat het afwegingskader waarmee inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre de ontwikkeling:

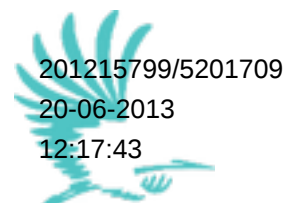
- past in de omgeving;

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

- past binnen de verschillende beleidsdocumenten (Rijk, provincie en gemeente);
- voldoet aan sectorale wetgeving;
- uitvoerbaar is (zowel maatschappelijk als financieel).
- Voor u ligt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.4. Leeswijzer

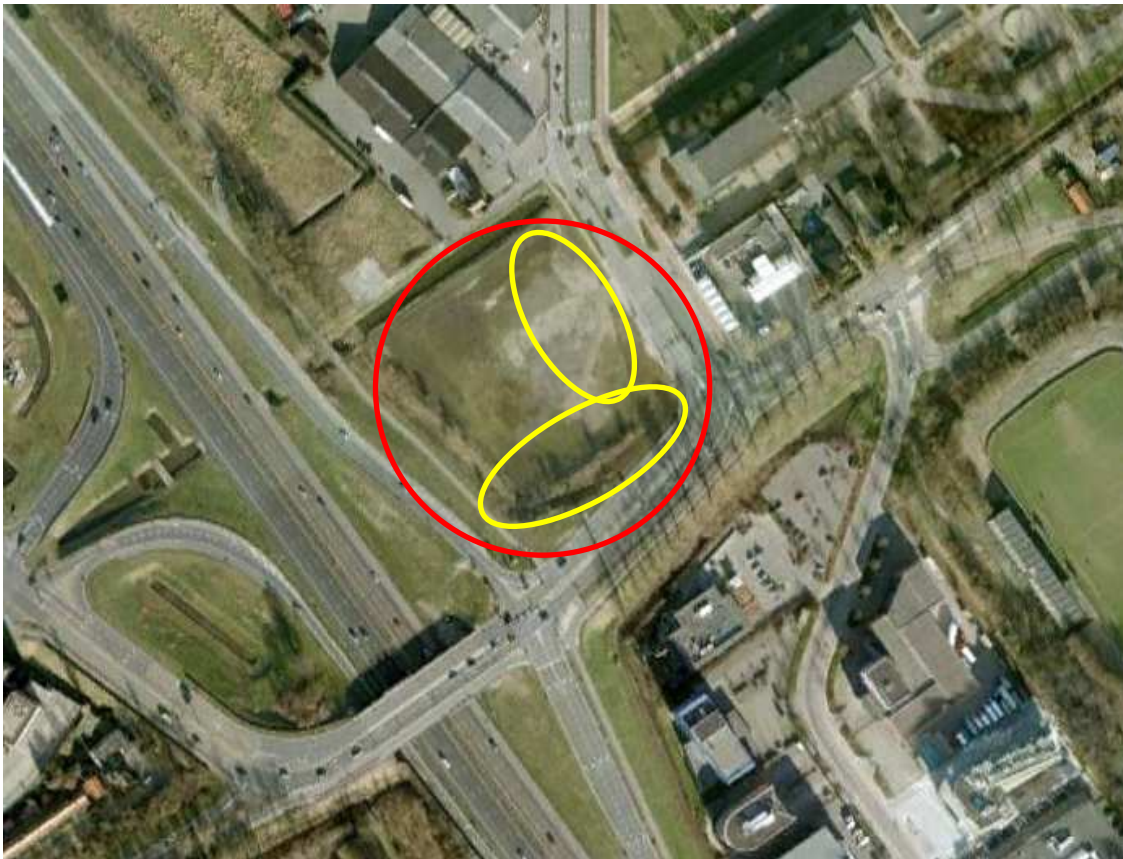
In hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het relevante beleid. Het onderzoek naar ruimtelijke aspecten zoals verkeer, milieu, en ecologie is in hoofdstuk 4 opgenomen. In dit hoofdstuk worden alleen die onderdelen behandeld die van toepassing zijn of relevant zijn voor de ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven.



2. Ontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen in het gebied van afrit 8 van de snelweg A13 en de Poortweg te Den Haag. Zie onderstaande figuur. Op dit moment wordt er ten noorden van onderhavig plangebied fase 1 gerealiseerd. Onderhavig plangebied (fase 2) is braakliggend.



Plangebied (rood gehele plangebied, geel fase 2)

2.2. Toekomstige situatie

Met de beoogde ontwikkeling zal braakliggend terrein worden herontwikkeld tot businesshotel met restaurant. De beoogde ontwikkeling maakt de (her)ontwikkeling van een prominente locatie mogelijk naar hedendaagse publiekgerichte en zakelijke functies, wat sterk bijdraagt aan de regionale economie.

De in aanbouw zijnde ontwikkeling (fase 1) bestaat uit een bouwmarkt en showrooms met ondersteunende ruimtes. De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt (fase 2) bestaat uit:

- Een businesshotel met 80kamers en een omvang van maximaal 4.200 m²; 4 sterrenhotel met een kamergrootte van +/- 35 m². De kamers zullen ingericht worden enkel als slaapvoorzieningen met een bureau conform een 4 sterren hotel, met een Aziatisch uitstraling. De werkplekken worden in fase 1 (showrooms) gerealiseerd en vormen tezamen met de slaapplekken de fundering van dit concept.
- Een horeca/foodcourt van maximaal 1.500 m² ondersteunend aan het hotel en de showrooms van fase 1 en is en tevens toegankelijk voor externen die bijvoorbeeld willen wokken of lunchen / dineren in het hotel.
- Theater/congrescentrum (bijeenkomstfunctie) van maximaal 1.000 m². Ondersteunend aan het hotel en de showrooms van fase 1 en is en tevens toegankelijk voor externen die bijvoorbeeld behoefte hebben aan het (door de weeks) huren van vergaderruimte of het houden van congressen.
- Ruimte voor leisure/recreatie van maximaal 1.500 m²; ondersteunend aan het hotel en de showrooms van fase 1 en is en tevens toegankelijk voor externen.

Aan de viaductzijde richting de A13 verschijnt het businesshotel met restaurant en een theater / congrescentrum. Dit businesshotel beslaat 8 verdiepingen, telt 80kamers en biedt diverse vergader- en congresfaciliteiten. Hier vinden zakelijke evenementen, seminars, netwerkbijeenkomsten en ontmoetingen met Aziatische handelsdelegaties plaats. Tevens wordt er ruimte geboden voor ontspanning in de vorm van leisure en recreatie.

Dit totaalconcept (ontwikkeling van fase 1 en de in dit plan beoogde ontwikkeling, fase 2) voorziet in het bieden van alle faciliteiten in 1 complex zoals werken en de daarbij behorende zakelijke ondersteuning (zoals een tolk, accountant, secretaresse etcetera), slaap, eet en ontspanningsmogelijkheden voor Aziatische handelsdelegaties die ver van huis zijn en behoefte hebben aan een totaal pakket. De binnen het vigerend bestemmingsplan passende ontwikkeling van fase 1, zal niet succesvol zijn zonder de functies die in dit beoogde fase 2, zijn opgenomen. Dit totaalconcept is bovendien zo uniek en is in Den Haag nog niet gerealiseerd.

De in deze fase (2) beoogde ontwikkeling heeft als hoofdfunctie het hotel. De horeca, theater / congrescentrum vormen een ondersteuning van het hotel.

De indeling van het gebouw zal dusdanig zijn dat het makkelijk schakelen zal zijn tussen de verschillende functies in het gebouw door enerzijds de indeling in logische clusters te realiseren en anderzijds een juiste / harmonisatie in de allure van de diverse functies. De samenhang moet in 1 oogopslag zichtbaar zijn.

Om dit totaal concept te laten slagen zullen er alleen exploitanten geselecteerd worden die multidisciplinair passen en in het totaal conceptgedachte passen. Zo zal een exploitant in aanmerking komen als hij zijn inrichting en – management onderdeel laat zijn van de beoogde functies van dit plan. In de huidige markt wordt van een horeca-exploitant

20-06-2013
12:17:43

alleen verwacht dat het eten goed is maar dat hij ook voorziet in een hoge amusementswaarde.

Tot slot zal er toegezien worden op een optimale prijs-kwaliteitverhouding tussen het exploiteren van ruimtes en de te verkrijgen allure van de ruimtes.

De basis van het Haagse horeca-aanbod is op orde. Voor zakelijke gasten liggen er nog kansen. Deze doelgroep heeft behoefte aan het hoog- en topsegment restaurants, vergader-/meetingsconcepten (in bijv. hotels) en internationale horecamerken. Succesfactoren zijn de kwaliteit/luxe, privacy en imago/uitstraling. Dit plan voorziet in een dergelijke invulling.

Door de gunstige ligging, optimale bereikbaarheid en opvallende architectuur fungeert Asian Business Court als een landmark langs de A13. Zie onderstaande figuren.



Impressie ABC

In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders omtrent de ontwikkeling

3. Afweging beleid

3.1. Rijksbeleid

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende ontwikkeling beoordeeld op basis van het geldende beleidskader.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De gemeente Den Haag is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen in een stedelijke regio met topsectoren (zie afbeelding).



Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

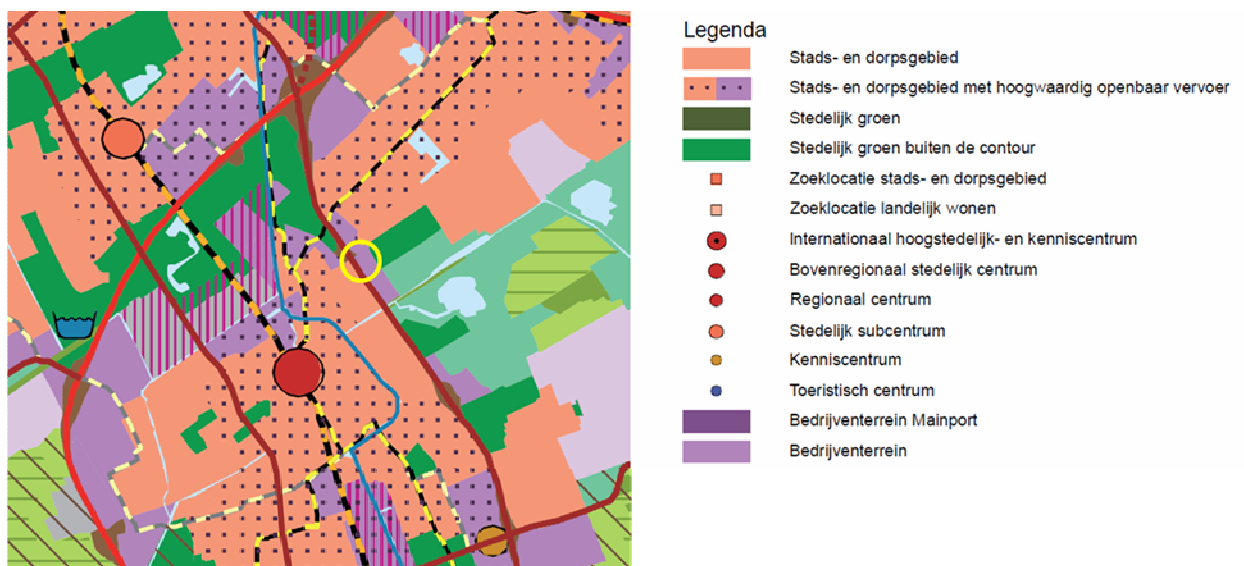
In de AMvB ruimte (Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte) worden die elementen van het ruimtelijk beleid opgenomen, waarop het Rijk wil sturen. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur en de kust.

3.2. Provinciaal- en regionaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Op de functiekaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein, zie onderstaande figuur. Binnen dit gebied staat behoud van (binnenstedelijke) bedrijvigheid voorop, al dan niet gelegen op bedrijventerreinen.



Uitsnede uit functiekaart structuurvisie Zuid-Holland (projectlocatie geel omcirkeld)

Provinciale Verordening Ruimte (2010)

Samen met de Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Daarnaast is op 23 januari 2011 de eerste herziening vastgesteld. Waar de visie een zelfbindend document is voor de provincie, daar bevat de Provinciale Verordening regels die algemeen bindend zijn en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met en de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

De regels voor bedrijventerreinen in de provinciale ruimtelijke verordening hebben betrekking op het toepassen van de SER-ladder bij uitbreiding van het oppervlak aan bedrijventerreinen en het mogelijk maken van de hoogst mogelijke milieucategorie. Deze zijn niet van toepassing op de ontwikkeling in het plangebied.

Beleidsvisie regionale economie en energie 2012-2015 (2012)

De provincie Zuid-Holland wil ruimtescheppen voor duurzame economische groei. De provincie kiest voor een clustergerichte aanpak die de relatie tussen topsectoren en locaties versterkt.

Cluster werklocaties: ruimte voor economische dynamiek

De provinciestreeft naar de beschikbaarheid van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit. De huidige economische situatie leidt tot een afname van de vraag naar kwantiteitsruimte voor werklocaties (bedrijventerreinen, kantoorlocaties en fysieke detailhandelsvestigingen).

De provincie wil clusters en de dynamiek in de markt faciliteren. Dit betekent het ruimtelijk mogelijk maken van voldoende kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, kantoren en detailhandel. Uitgangspunt hierbij is zuinig ruimtegebruik en intensivering van het bestaande areaal door middel van (her)ontwikkeling en reduceren of aanpassen van plancapaciteit.

Als gevolg van de economische situatie neemt momenteel de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen, kantoorlocaties en detailhandelsvestigingen af. Dit heeft consequenties voor de hoogte van de plancapaciteit die de provincie nodig acht om de vraag op te kunnen vangen.

De beoogde ontwikkeling maakt de (her)ontwikkeling van een prominente locatie mogelijk naar hedendaagse publiekgerichte en zakelijke functies, wat sterk bijdraagt aan de regionale economie.



201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

3.3. Gemeentelijk

Structuurvisie Den Haag 2020

De Structuurvisie, die is vastgesteld in november 2005, is de toekomstvisie voor Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een wereldstad aan zee te maken door de kwaliteiten van Den Haag te benutten. Het betreft vier troeven: het is een multiculturele stad, een internationale stad, een stad aan zee en een monumentale residentie. De strategie is om deze troeven uit te bouwen en te versterken.

De Wêreldstad aan Zee biedt ruimte aan toekomstige uitbreiding, verplaatsing en vestiging van internationale organisaties en benut groeikansen van het kenniscluster. Den Haag wil uitgroeien tot een internationaal toonaangevend (post)academisch opleidings-, trainings- en onderzoekscentrum op het vlak van recht en bestuur. Om aantrekkelijk te zijn voor de internationale wereld, is een hoge kwaliteit van voorzieningen nodig: congresruimte, onderwijs, openbare ruimte, cultuur, winkels, horeca en natuurlijk bereikbaarheid. Dit plan past binnen dit streven.

Den Haag China Town : Den Haag de Poort naar Azië

Daarnaast past dit concept binnen de ambities die Den Haag voor ogen heeft. Den Haag wilt zich graag profileren als de stadspoort van Azië binnen Europa. China Town in het centrum van Den Haag is hier een voorbeeld van. Dit concept onderscheidt zich echter van China Town doordat enerzijds, het hedendaagse moderne Azië nadrukkelijk in de architectuur van het gebouw zichtbaar is en anderzijds er ruimte geboden wordt voor het hoge segment zaken doen.

Bedrijventerreinbeleid

Het huidige bedrijventerreinbeleid van Den Haag is gebaseerd op De huidige bestemmingsregelingen. In dit plangebied is neergelegd het bestemmingsplan Ypenburg-Rijswijk 2000. Op grond van dit bestemmingsplan rust op de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Gebied voor bedrijfsdoeleinden' en heeft de gebiedsaanduiding II, De in fase 1 beoogde ontwikkeling (showrooms en de ondersteunende knowledgecentre) valt binnen het vigerend bestemmingsplan. Om in de vraag van de huidige Aziatische handelsdelegaties te kunnen voorzien is de ontwikkeling van alleen showrooms en een knowledgecentre onvolledig. De huidige Aziatische handelsdelegatie wenst naast een werkplek, ook een slaap, eet, vergader –en ontspanningsplek. te hebben.

Toekomstvisie Horeca 2010-2015

Met de Toekomstvisie Horeca streeft de gemeente Den Haag ernaar de Haagsehoreca de ruimte te geven om in te spelen op kansen, zonder dat dit ten koste gaat van de openbare orde, veiligheid en leefbaarheid in de stad. Hierbij geldt dat de focus ligt op kwalitatief hoogwaardige toevoeging, passend bij het internationale karakter van de stad.

Zakelijke gasten

De basis van het Haagse horeca-aanbod is op orde, in principe is er voor bijna elk wat wils te vinden. Voor enkele doelgroepen is het aanbod nog mager en ziet Den Haag kansen. Één van deze doelgroepen zijn zakelijke gasten. Deze doelgroep heeft behoefte aan het hoog- en topsegment restaurants, vergader-/meetingsconcepten (in bijv. hotels) en internationale horecamerken. Succesfactoren zijn de kwaliteit/luxe, privacy en imago/uitstraling. Dit plan voorziet in een dergelijke invulling.



201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

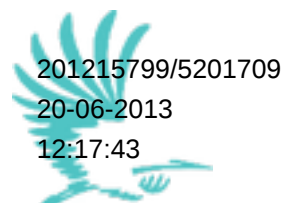
Hotels in Den Haag ` Beleid en ontwikkelingsmogelijkheden 2000 – 2005:

In het hotelbeleid van Den Haag is in hoofdstuk 5 een toekomstverwachting uitgesproken ten aanzien van de hotelmarkt en de daarbij behorende trends welke gebaseerd zijn op vraag en aanbod. Een aantal trends zijn: behoefte aan een vier sterren hotel, grote hotel(ketens) (in dit plan zijn 80 kamers beoogd), kwaliteitsverbetering met name door een toename in luxe, hotels dienen zich toe te leggen op specifieke segmenten, thema's of doelgroepen of zoeken authenticiteit in inrichting, locatie en gebouw.

Thans heeft Den Haag tal van hotels in de stad. Dit plan onderscheidt zich ten opzichte van de andere hotels in de stad doordat het uitmaakt van een totaal concept (werken, slapen, eten en recreëren) in 1 gebouw, haar architectuur welke een Europees Aziatisch allure heeft, de ligging langs de snelweg, brede doelgroep en in het bijzonder de Aziatische handelsdelegaties. Kortom: dit plan sluit goed aan bij het gemeentelijk hotelbeleid.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wijkt deels af van het vigerend bestemmingsplan van het plangebied maar past wel binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Deze ontwikkeling sluit aan op het gemeentelijk beleid als het gaat om te voorzien in de bij aan de vraag naar hoge kwaliteit voorzieningen en de ambities die Den Haag ten aanzien van het zakendoen met Azië. Den Haag wil zich onderscheiden in laatstgenoemde en profileert zich binnen Europa als de Poort naar Azië.



201215799/5201709

20-06-2013

12:17:43

4. Onderzoek

In deze paragraaf wordt de voorliggende ontwikkeling beoordeeld op basis van de sectorale aspecten. In onderstaande paragrafen is het toetsingskader aangegeven, het beoordelingsaspect en is het aspect beoordeeld.

4.1. Bodemkwaliteit

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

In 2009 is ter plaatse van de planlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (MWH B.V., projectnummer B09A0198, d.d.10 juni 2009). Het doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie en haar omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- In de kleiige bovengrond is plaatselijk een licht verhoogde concentratie lood gemeten. Mogelijk hangt de licht verhoogde concentratie samen met de aangetroffen puin bijmenging;
- In de venige ondergrond is plaatselijk een licht verhoogde concentratie molybdeen gemeten;
- Ter hoogte van de voormalige ondergrondse HBO-tanks is een licht verhoogde concentratie minerale olie gemeten;
- In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties barium, molybdeen en dichlooretheen gemeten. Ter hoogte van de voormalige tanks zijn geen oliecomponenten in het grondwater aangetroffen.

Conclusie

De aangetroffen licht verhoogde concentraties zijn dusdanig laag dat deze geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect bodem staat de vaststelling van dit plan dan ook niet in de weg.

4.2. Archeologie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Valetta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

Op de kaart van het paraplu-bestemmingsplan Archeologie van de gemeente Den Haag hebben de gronden binnen het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

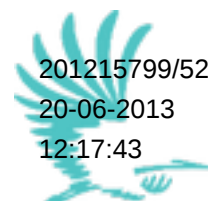
4.3. Industrielawaai

Toetsingskader

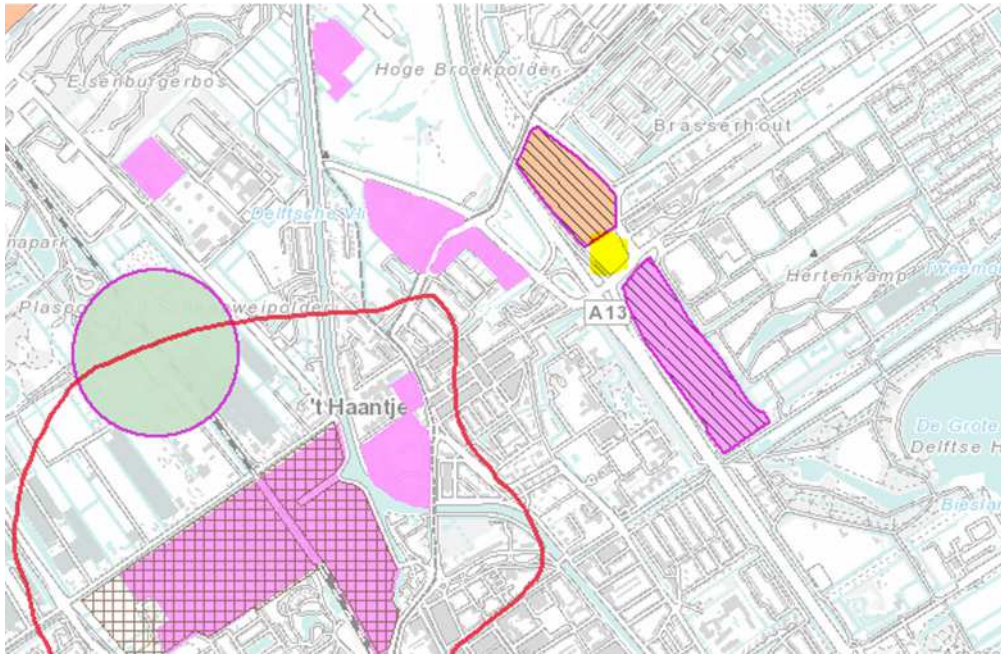
Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – worden nader genoemd in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van Industrielawaai. Nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) binnen de zonegrens zijn niet zonder meer toegestaan. Indien er binnen de 50 dB(A)-contour, de zonegrens van het industrieterrein, geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt een onderzoeksplicht. Wanneer er voor een locatie binnen de zone Industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de 50 dB(A) ligt, is de bouw van geluidsgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A).

Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijventerreinen gelegen, namelijk bedrijventerreinen De Bras, Ypenburgse Poort, Zuidvlank, Delftweg, Heulweg, Indische buurt, Vervoerscentrum Vrijenban en DSM Delft. Alleen het bedrijf DSM Delft behoort tot een grote lawaaimaker op een gezoneerd industrieterrein. Het plangebied valt buiten de geluidszone van dit bedrijf. Deze geluidszone vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43



Bedrijventerreinen in de omgeving van het plangebied (Provincie Zuid Holland)

4.4. Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in dit plan de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek

Het plan maakt de realisatie van een hotel (SBI 2008: 5510), horeca (SBI 2008: 561) en een theater (SBI 2008: 9004) mogelijk. Dit zijn hinder veroorzakende inrichtingen. Voor het theater geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 30 m tot een rustige woonwijk (10 m tot gemengd gebied) en voor het hotel en het restaurant geldt een richtafstand van 10 m tot een rustige woonwijk (0 m tot gemengd gebied). De omgeving van het plangebied is te categoriseren als gemengd gebied door de menging van de functies wonen, horeca en bedrijfsvoering. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van circa 90 m. Dit is buiten de richtafstand.

Naast dat een hotel een hinder veroorzakend object is, is het ook een (beperkt) hinder gevoelig object. Ten oosten van het plangebied is een benzinestation zonder LPG (SBI 2008: 473.3) gelegen en ten noorden een bouwmarkt. Voor beide inrichtingen geldt een richtafstand van 30 m. Het plangebied ligt op circa 30 m van deze inrichtingen. De aanwezigheid van de inrichtingen vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

Conclusie

Er is ter plaatse van de omliggende woningen en van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5. Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10-6 per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden en plasbrand -aandachtsgebieden uit het Basisnet Wegen en Basisnet Water opgenomen in de circulaire.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Ten noordoosten van het plangebied is een risicovolle inrichting gelegen. Het gaat hierbij om de Vuurwerkhandel Auto Ypenburg B.V. aan de Henricuskade 35. Voor deze inrichting geldt een veiligheidsafstand van 8 m. De inrichting ligt op ruim 230 m van het plangebied, dus ruim buiten de veiligheidsafstand.

Ten zuidwesten van het plangebied is op een afstand van ruim 1.000 m de risicovolle inrichting DSM Anti-infectives gelegen. Dit is een Bevi-inrichting met een invloedsgebied voor het groepsrisico van 1.500 m. Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Er vindt in de huidige situatie geen overschrijding van het groepsrisico van deze inrichting plaats en door de grote afstand tussen het plangebied en de risicovolle inrichting zal de ontwikkeling slechts beperkt van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico van deze inrichting. De aanwezigheid van de risicovolle inrichtingen vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten noordwesten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen. Het gaat hierbij om de aardgasleiding W-514-01(40 bar, 12 inch) van de Gasunie. Het invloedsgebied van de gasleiding is 140 m. Het plangebied ligt op ruim 220 m vanaf de leiding, buiten het invloedsgebied. Ook de gasleiding vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ten westen van het plangebied vindt daarnaast vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de rijksweg A13 (wegvak Z29: Knooppunt Ypenburg – afrit 9 Delft). De PR 10-6 risicocontour is niet buiten de weg gelegen. Uit het Basisnet Weg 1.0 blijkt dat er wel sprake is van een plasbrand aandachtgebied van 30 m. De PR 10-8 risicocontour, indicatief voor het invloedsgebied, ligt op 376 m. Het plangebied ligt op circa 50 m afstand van de weg. Dit is dus buiten het plasbrand aandachtsgebied, maar binnen het invloedsgebied. Uit het Basisnet blijkt dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico plaatsvindt. Door de ontwikkeling zal het groepsrisico toenemen, maar gezien de omgeving van de weg zal deze toename niet in dusdanige mate zijn dat er een groepsrisico-overschrijding zal ontstaan. De aanwezigheid van de weg vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het plan. Wel is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico

Voor het voorliggende plan is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Bij deze verantwoording zal aandacht besteed worden aan de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal hierover advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.



201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.6. Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

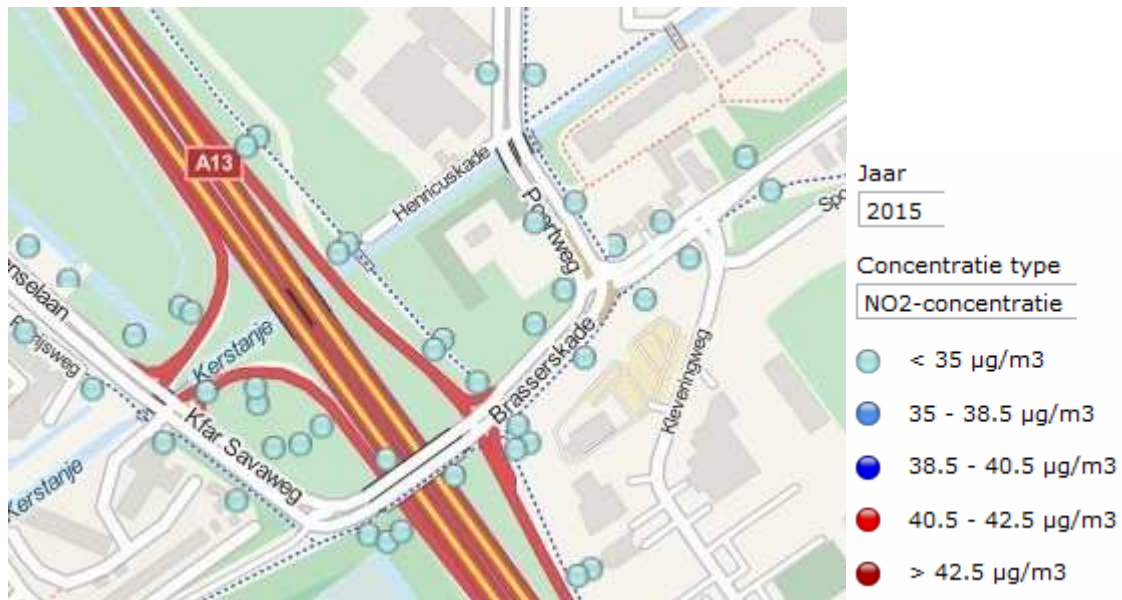
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ = 1,2 µg/m³;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide en in 2011 de jaargemiddelde concentratie fijn stof direct langs de A13, de Poortweg en de Brasse (als maatgevende doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied) ruimschoots 20-06-2013

12:17:43

de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Voor stikstofdioxide is de maximale concentratie $33,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof $24,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Stikstofdioxideconcentratie in de omgeving van het plangebied



Concentratie fijn stof in de omgeving van het plangebied

Door de ontwikkeling is er een toename van verkeersbewegingen van 1.240mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 2%. Uit de Nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoe name zorgt voor een toename van het stikstof in de lucht met $1,12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en van fijn stof met $0,36 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor beide stoffen

201215799/5201709
20-06-2013

12:17:43

dat het effect op de luchtkwaliteit minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden bedraagt. Op het project is daarom het besluit nimb van toepassing. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Daarom wordt volstaan met het geven van inzicht in de luchtkwaliteitsituatie zoals bovenstaand is gedaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

4.7. Verkeer en parkeren

Huidige situatie

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt begrensd door de Poortweg/Henricuskade, Brasserskade en het Van Weerden Poelmanpad in de gemeente Den Haag. Het plangebied ligt ten westen van de wijk Ypenburg direct naast aansluiting 8 (Delft-Noord) van de rijksweg A13. De rijksweg A13 zorgt voor directe verbindingen naar Den Haag en Rotterdam.

Naast de A13 hebben de Vrijenbanselaan, Kfar-Savaweg, Rijswijkse Waterweg en de Brasserskade een belangrijke ontsluitende functie voor het plangebied. Deze drie wegen liggen in het verlengde van elkaar en verbinden het plangebied in westelijke richting met Rijswijk en Delft en in oostelijke richting met Nootdorp. De Poortweg gaat in noordelijke richting over in de Singel en vormt een gebiedsontsluitingsweg voor de wijk Ypenburg.

De wegen in de omgeving van het plangebied zijn conform Duurzaam Veilig gecategoriseerd. De rijksweg A13 heeft een maximumsnelheid van 100 km/h, de Brasserskade en de Kfar-Savaweg hebben buiten de bebouwde kom een snelheidsregime van 80 km/h en binnen de bebouwde kom van 50 km/h. De Poortweg/Henricuskade en de Vrijenbanselaan liggen geheel binnen de bebouwde kom en hebben een maximumsnelheid van 50 km/h.

Door deze externe verkeersstructuur is het plangebied goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde openbaar vervoer halte is de bushalte Defensie. Deze halte ligt aan de Poortweg ter hoogte van het plangebied. Vanaf hier rijdt twee keer per uur per richting een bus naar onder andere treinstations Delft en Ypenburg. Ook doet de bus het centrum van Nootdorp aan. Mede door directe verbindingen naar de treinstations wordt geconcludeerd dat het plangebied goed ontsloten wordt door openbaar vervoer.

Langzaam verkeer

Conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig liggen er langs de Poortweg/Henricuskade, Brasserskade, Rijswijkse Waterweg en de Kfar-Savaweg vrijliggende fietspaden die in twee richtingen bereden worden. Op de Vrijenbanselaan zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig, hier kan het fietsverkeer van de parallelweg gebruik maken waarbij de rijbaan wel gedeeld wordt met het gemotoriseerde verkeer. Deze fietsvoorzieningen zorgen voor directe verbindingen naar Rijswijk, Delft, Nootdorp en de wijk Ypenburg.

Naast deze fietsvoorzieningen die samenvallen met de infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer zijn er in de omgeving van het plangebied solitaire fietspaden. Het gaat dan om

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

andere om het Van Weerden Poelmanpad dat parallel aan de rijksweg A13 ligt en naar het zuiden overgaat in het Sint-Jorispad. Ook de wijk Ypenburg kent een eigen fietsnetwerk zodat de fiets directere routes heeft dan het gemotoriseerde verkeer. Geconcludeerd wordt dat de ontsluiting van het plangebied voor de fiets goed is.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

In de huidige situatie vinden er geen activiteiten plaats in het plangebied. Het plangebied wordt in twee fases ontwikkeld tot een Asian Business Court. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt fase II van de ontwikkeling mogelijk. Deze tweede fase bestaat uit:

- Een businesshotel met 80kamers en een omvang van maximaal 4.200 m²;
- Een horeca/foodcourt van maximaal 1.500 m²;
- Ruimte voor leisure/recreatie van maximaal 1.500 m²;
- Theater/congrescentrum van maximaal 1.000 m².

In fase II komt in het plangebied één gebouw waarin deze functies worden voorzien. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkelingen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. Hiervoor zijn kencijfers van CROW gehanteerd.

Het plangebied ligt in de gemeente Den Haag in de buurt Vliegeniersbuurt. Den Haag is volgens CBS een zeer sterk stedelijke omgeving [statline.cbs.nl]. Aangezien de buurt aan de rand van Den Haag ligt valt het plangebied in de categorie rest bebouwde kom van CROW [ASVV-2004, 2012].

Businesshotel

Het businesshotel bestaat uit 8 verdiepingen met 80 kamers en biedt ruimte aan diverse vergader- en congresfaciliteiten. Hier vinden zakelijke evenementen, seminars, netwerkbijeenkomsten en ontmoetingen met Aziatische handelsdelegaties plaats. Het businesshotel richt zich op de doelgroep met behoefte aan het hoog- en topsegment. Voor een businesshotel heeft CROW geen kencijfers voor de verkeersgeneratie daarom is gezien de doelgroep aangesloten bij de verkeersgeneratie van een viersterrenhotel. De minimale verkeersgeneratie voor een weekdag bedraagt 18,4 mvt/etmaal per 10 kamers en een maximale verkeersgeneratie van 21,2 mvt/etmaal per 10 kamers [ASVV-2004, 2012].

Voor 80kamers komt de verkeersgeneratie hiermee uit tussen de 147 en 170mvt/weekdagetmaal. Om de verkeersgeneratie voor een werkdag te verkrijgen dient met een factor van 1,09 te worden omgerekend. Hiermee komt de verkeersgeneratie uit tussen de 160en 185 mvt/werkdagetmaal.

Horeca/foodcourt

Voor een horeca/foodcourt heeft CROW geen kencijfers voor de verkeersgeneratie. Omdat het ook hier zal gaan om horeca in de hogere prijsklasse is ervan uitgegaan dat de gereserveerde ruimte van 1.500 m² in zijn geheel wordt ingevuld met de functie restaurant. Dit is een worstcase uitgangspunt. Het restaurant zal deels gebruikt worden door gasten van het hotel of de showroom welke in fase I wordt mogelijk gemaakt. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van deze gasten is reeds opgenomen in de berekeningen voor die functies. Aangenomen wordt dat minimaal 50% van het restaurant gebruikt zal worden door hotel- of showroomgasten. De overige 50% (750 m²) kan gebruikt worden voor externen die niet zo zeer een slaapkamer of showroom willen huren. Deze gasten hebben een eigen verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Daarom wordt voor 750 m²bvo de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte bepaald. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Uitgaande van de parkeernorm van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo [Parkeernota Den Haag, 2011], een turn over van 3 (aantal maal per etmaal) wordt berekend.

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

parkeerplaats bezet is) en 2 verplaatsingen per parkeerplaats (heen en terug) bedraagt de verkeersgeneratie $5,0 \times 3 \times 2 \times 7,5 =$ circa 225mvt/werkdagemaal. Om de verkeersgeneratie voor een weekdag te verkrijgen dient met een factor van 0,92 te worden omgerekend. Omgerekend naar een weekdag is dit circa 207mvt/etmaal.

Ruimte voor leisure/recreatie

In het plangebied wordt ruimte geboden om zakelijke recreatie / gesloten recreatie voor de gasten van het ABC mogelijk te maken. Het gaat om maximaal 1.500 m². CROW heeft geen algemene kencijfers voor recreatie om de verkeersgeneratie te berekenen. Gezien de locatie kunnen verschillende recreatieve activiteiten plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld een fitnesscentrum, casino of een bioscoop. Om toch inzicht te krijgen in de toekomstige verkeersgeneratie is uitgegaan dat de gereserveerde ruimte wordt ingevuld door een fitnesscentrum. Dit is een worstcase uitgangspunt, omdat een fitnesscentrum binnen de mogelijke functies het meeste verkeer genereert (tussen de 23,5 en 29,0 mvt/weekdagemaal per 100 m² bvo) [ASVV-2004, 2012].

Uitgaande dat de gehele ruimte wordt gebruikt door een fitnesscentrum komt de verkeersgeneratie voor een weekdag uit tussen de 350 en 435 mvt/etmaal. Omgerekend naar een werkdag is dit 380 en 470 mvt/etmaal.

Theater/congrescentrum

Ook wordt binnen het plangebied een theater-/congrescentrum met een maximaal oppervlakte van 1.000 m² mogelijk gemaakt. Voor een theater-/congrescentrum is aangesloten bij CROW kencijfers voor de functie theater/schouwburg. De minimale verkeersgeneratie voor een weekdag bedraagt minimaal 9,8 mvt/etmaal per 100 m² BVO en maximaal 13,8 mvt/etmaal per 100 m² BVO [ASVV-2004, 2012]. Net als voor de functie 'restaurant' wordt bij het theater/congrescentrum uitgegaan van 50% bezoek door hotel- en showroomgasten en kan de mogelijkheid geboden worden voor externen die niet perse een slaap - of showroomelek dienen te huren. Daarom wordt in de berekening uitgegaan van 500 m² theater-/congrescentrum. Voor 500 m² komt de verkeersgeneratie hiermee uit tussen de 49 en 69 mvt/weekdagemaal. Om de verkeersgeneratie voor een werkdag te verkrijgen dient met een factor van 1,09 te worden omgerekend. Hiermee komt de verkeersgeneratie uit tussen de 53 en 75 mvt/werkdagemaal.

Conclusie

De totale verkeersgeneratie ten behoeve van de ontwikkeling komt hiermee maximaal uit op circa 955mvt/werkdagemaal en 881mvt/weekdagemaal. De hoofdontsluiting van de ontwikkeling wordt gevormd door een brug die het terrein verbindt met de weg die in het verlengde ligt van de Henricuskade. Via deze weg wordt het verkeer afgewikkeld naar de Poortweg. Het kruispunt met de Poortweg is voorzien van een verkeersregelininstallatie. Voldoende kruispuntcapaciteit zal gewaarborgd zijn om het verkeer van en naar de ontwikkeling af te wikkelen, waardoor er geen sprake zal zijn van een verslechtering van de verkeersafwikkeling op dit kruispunt. Naast deze hoofdontsluiting is er een ontsluiting direct op de Poortweg. Deze ontsluiting dient als calamiteitenontsluiting.

Parkeren

De gemeente Den Haag heeft eigen parkeernormen vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Den Haag' (vastgesteld op 10 november 2011). In deze nota is opgenomen dat het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte door de ontwikkelaar op eigen terrein opgelost wordt. Tevens verdeelt de Nota Den Haag in zones en per zone zijn er parkeernormen opgesteld per functie. Voor de functies kantoren, bedrijven en voorzieningen gaat het om de zones 1, 2 en 3. Het plangebied valt in zone 3 [Parkeernota, 2011]. Doordat Den Haag geen parkeernormen heeft voor specifieke functies zoals een fitnesscentrum wordt in die ge-

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

de parkeernormen van vergelijkbare functies aangehouden. In het geval van een fitnesscentrum wordt daarom aangesloten bij de parkeernorm van een sporthal. Voor congrescentra zijn geen parkeernormen bekend in het beleid van de gemeente Den Haag. Daarom is uitgegaan van de parkeernorm voor theater. In tabel 1 is per functie de parkeernorm van Den Haag voor zone 3 opgenomen.

Tabel 1 Parkeernorm per functie in zone 3 [Parkeernota, 2011].

Categorie	Eenheid	Parkeernorm Den Haag	Parkeerbehoefte (zonder dubbelgebruik)
Hotel	80 kamers	0,5 per kamer	40
Restaurant	750 m ² *	5,0 per 100 m ² BVO	37,5
Sporthal	1.500 m ²	2,4 per 100 m ² BVO	36
Theater	500 m ² *	4,5 per 100 m ² BVO	22,5
Totaal			136

*uitgaande van 50% gebruik door externe gasten en 50% gebruik door hotelgasten, zoals hierboven beschreven.

Naast fase II wordt er in fase I een bouwmarkt en showroom mogelijk gemaakt. Deze twee functies maken gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen, zodat ook de parkeerbehoefte met de parkeernormen van Den Haag zijn berekend. Doordat Den Haag geen parkeernormen heeft voor een bouwmarkt is aangesloten bij de parkeernorm van een winkel. In tabel 2 is de parkeerbehoefte voor fase I opgenomen.

Tabel 2 Parkeerbehoefte fase I per functie in zone 3 [Parkeernota, 2011].

Categorie	Eenheid	Parkeernorm Den Haag	Parkeerbehoefte (zonder dubbelgebruik)
Showroom	2.731	1,3 per 100 m ² BVO	36
Bouwmarkt	3.330	2,3 per 100 m ² BVO	77
Totaal			113

Dubbelgebruik

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte dient ook rekening gehouden te worden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd. Voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen zijn de aanwezigheidspercentages uit de parkeernota van Den Haag gehanteerd, zie tabel 3. Voor een fitnesscentrum, hotel, bouwmarkt en showroom zijn geen aparte aanwezigheidspercentages bekend. Voor het fitnesscentrum is aangesloten bij de aanwezigheid voor sportfaciliteiten, voor een hotel is aangenomen dat deze de aanwezigheidspercentage in de avond en nacht 100% is en overdag 50%. Voor een bouwmarkt en showroom (fase I) is aangesloten bij de aanwezigheidspercentages voor detailhandel. Voor het theater/congrescentrum kan zowel aangesloten worden bij de aanwezigheidspercentages van een theater als van kantoor (het congrescentrum zal vooral tijdens kantooruren gebruikt worden).

Tabel 3 Aanwezigheidspercentages [Parkeernota, 2011]

Functie	Werkdag overdag	Middag	Avond	Koop-avond	Zaterdag-middag	Avond	Zondag-middag
Hotel	50	50	100	100	50	100	50
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Sport	30	50	100	90	100	90	85
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Detailhandel	30	70	20	75	100	0	0

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

Toepassing van de aanwezigheidspercentages uit tabel 3 leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

Tabel 4 Parkeerbalans

Functie	Werkdag overdag	Middag	Avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Avond	Zondag- middag
Hotel	20,0	20,0	40,0	40,0	20,0	40,0	20,0
Restaurant	11,3	15,0	33,8	35,6	26,3	37,5	15,0
Sport	10,8	18,0	36,0	32,4	36,0	32,4	30,6
Bioscoop, theater	3,4	6,8	20,3	20,3	13,5	22,5	13,5
Kantoor	22,5	22,5	1,1	2,3	1,1	0,0	0,0
Detailhandel	33,6	78,5	22,4	84,1	112,1	0,0	0,0
Totaal uitgaande van kantoor*	98,2	154,0	133,3	194,3	195,5	109,9	65,6
Totaal uitgaande van theater*	79,1	138,2	152,4	212,3	207,8	132,4	79,1

*Voor de functie theater/congrescentrum is zowel gekeken naar de parkeerbehoefte uitgaande van kantoor (congrescentrum) als theater. Uitgaande van bovenstaande tabel blijkt de parkeerbehoefte uitgaande van theater maatgevend (koopavond).

Uitgaande van een worstcase uitgangspunt is het maatgevende moment een koopavond. Hiermee komt met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen de parkeerbehoefte uit op 286 parkeerplaatsen, zie tabel 4 en 5.

Tabel 5 Parkeerbehoefte ontwikkeling fase I en II

Categorie	Aanwezigheid percentage koopavond	Parkeerbehoefte (excl. aanwezigheids- percentages)	Parkeerbehoefte koopavond (incl. aanwezigheids- percentages)
Hotel	100	40	40,0
Restaurant	95	37,5	35,6
Sport	90	36	32,4
Theater/ congrescentrum	90	22,5	20,3
Bouwmarkt	75	77	57,8
Showroom	75	36	27,0
Totaal		249	213

Voor fase I en II is de parkeerbehoefte 213 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen binnen het plangebied gerealiseerd. Het aspect parkeren zal daarmee gewaarborgd worden. In onderstaande tekening is de indeling van het parkeerterrein weergegeven.

Conclusie

De bereikbaarheid van het plangebied is voor verschillende modaliteiten goed te noemen. De hoofdontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een brug die aansluit op het met verkeerslichten geregelde kruispunt met de Poortweg. Daarnaast is er een aansluiting direct op de Poortweg, die als calamiteitenontsluiting dient. Een goede verkeersafwikkeling is naar verwachting gewaarborgd. In de parkeerbehoefte dient voorzien te worden van 213 parkeerplaatsen.

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

parkeernormen uit de parkeernota van de gemeenten Den Haag toe te passen. De benodigde parkeerbehoefte wordt op eigen terrein gerealiseerd.

4.8. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een gezoneerde weg dient de geluidbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

Binnen het plangebied wordt onder andere een hotel mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is een hotel geen geluidgevoelige functie. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting als gevolg van de omliggende wegen inzichtelijk te worden gemaakt. Hierbij wordt aangesloten bij de wet- en normstelling uit de Wgh.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de gezoneerde wegen Brasserskade, Poortweg/Henricuskade en de A13 waarvan de geluidszone over het plangebied heen liggen. Deze wegen worden niet afgeschermd door tussenliggende bebouwing en hebben een belangrijke ontsluitende functie zodat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met grote waarschijnlijkheid wordt overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

4.9. Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Toetsingskader

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van landbouw, bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);

201215799/5201709
1-6-2013
20-06-2013
12:17:43

- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EL&I (voormalig Ministerie van LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EL&I (voormalig Ministerie van LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43



De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek en toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de ingreep in het plangebied.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een quick scan (zie bijlage 1).

Op de locatie komen mogelijk in lage dichtheid algemeen voorkomende, licht beschermde grondgebonden zoogdieren voor. Het voorkomen van licht beschermde grondgebonden zoogdieren heeft geen procedurele consequenties. De ontwikkeling kan derhalve worden uitgevoerd zonder verdere maatregelen (gelet op de Flora- en faunawet) en zonder ontheffing van de Flora- en faunawet. Op grond van bovenstaande kan worden gesteld dat de uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet 1998, het beleid van de provincie en de Flora- en faunawet staan de uitvoering van het plan gezien bovenstaande niet in de weg.

4.10. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf. (PM reactie)

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante beleidsnota's.

201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43

nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het hoogheemraadschap gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het hoogheemraadschap in 2007 een Waterkansenkaart opgesteld. Deze Waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland. Tenslotte is in 2007 een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets.

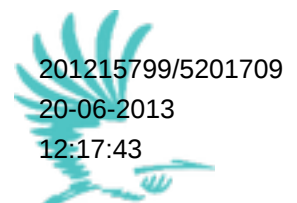
Gemeentelijk beleid

In het 'Waterplan Den Haag 1998-2012' was het doel het realiseren van schoon en gezond

water in Den Haag. In het tweede waterplan 'Waterplan Den Haag 2010-2015' gaan de gemeente en het hoogheemraadschap een stap verder en pakken de overheden alle wateropgaven integraal op in samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen, economie, recreatie en cultuurhistorie. Het waterplan beschrijft zodoende de omgang van de gemeente

en het hoogheemraadschap met afval-, hemel-, oppervlakte- en (ondiep) grondwater voor de

planperiode 2010-2015.



Het waterplan is voor alles het 'werkplan' van de gemeente en het hoogheemraadschap, waarin de organisatie hun onderlinge afspraken rondom duurzaam waterbeheer vastleggen. Het waterplan heeft verder tot doel richting bewoners van de stad, andere overheden en maatschappelijke (belangen)organisaties te communiceren wat gemeente en hoogheemraadschap gaan doen om Den Haag als een schone, aantrekkelijke en veilige

woon-, werk- en leefomgeving te behouden en te ontwikkelen.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in Ypenburg te Den Haag tussen het Van Weerden Poelmanpad, de Poortweg, de Henricuskade en de Brasserskade. In de huidige situatie ligt het plangebied braak.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP m-3,6 m.

Waterkwantiteit

Aan de noordzijde van het plangebied is een primaire watergang gelegen. Deze watergang behoort niet tot de KRW-lichamen.

Veiligheid en waterkeringen

Rondom het plangebied liggen verschillende polderkaden, namelijk de Henricuskade en de Brasserskade. Delen van het plangebied liggen in de beschermingszone van deze keringen.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie niet aangesloten op een rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, bestaat uit de realisatie van een business hotel, horeca, recreatie, een theater en een congrescentrum.

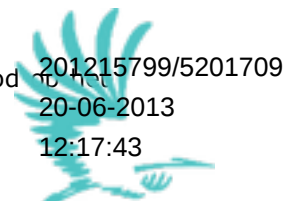
Waterkwantiteit

Bij een toename in verharding dient deze toename gecompenseerd te worden. Volgens de eis van het waterschap dient 325 m³ per ha toename in verharding gecompenseerd te worden in functioneel open water.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit braakliggende grond, maar was in het verleden geheel verhard. Door de ontwikkeling wordt het volledige gebied weer verhard. Doordat dit in het verleden ook het geval was, is compensatie niet vereist.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.



Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

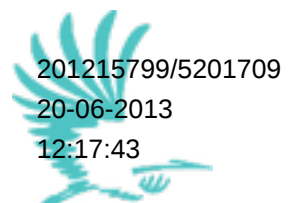
Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.11. Kabels en leidingen

In de paragraaf externe veiligheid is ingegaan op de risicorelevante leiding in de omgeving van het plangebied. Er zijn geen overige planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden in (de omgeving van) het plangebied aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het projectgebied hoeft in het plan geen rekening te worden gehouden.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.



5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het bouwproject wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn plannen aangewezen waarvoor een dergelijk exploitatieplan moet worden opgesteld. Voor dit plan dient een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Artikel 6:12, lid 2 geeft aan dat de gemeenteraad kan besluiten géén exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

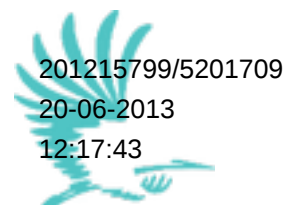
In onderhavige situatie wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden, omdat het kostenverhaal van het project geregeld zal worden in een anterieure overeenkomst.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt aan een aantal besturen en/of diensten de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in analoge vorm toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren.



201215799/5201709
20-06-2013
12:17:43



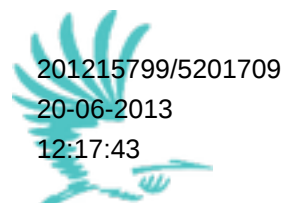
201215799/5201709

20-06-2013

12:17:43

Bijlagen

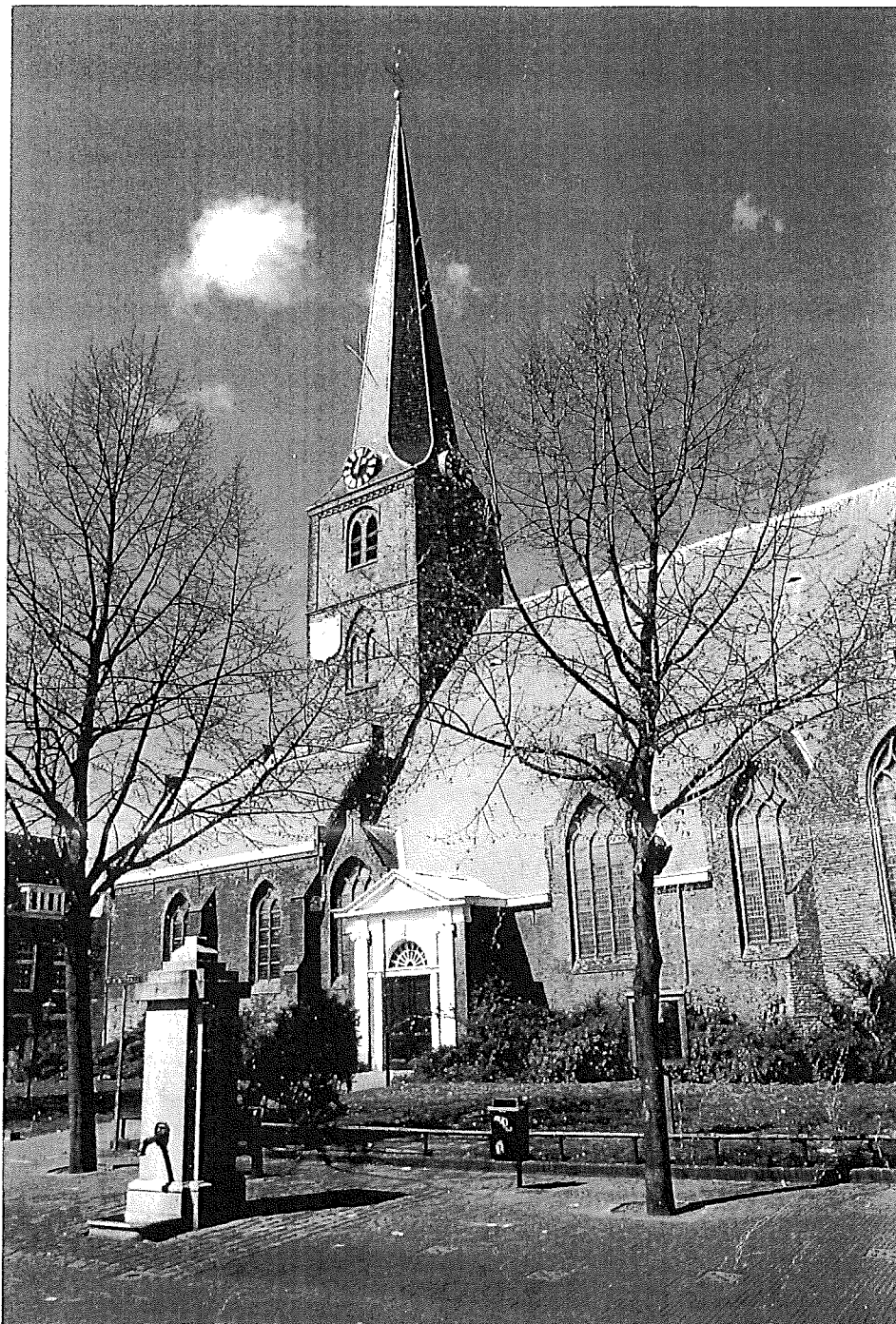
1 Quickscan ecologie



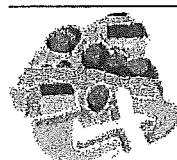
rijswijk

ypenburg-rijswijk 2000

toelichting en voorschriften



Buitenplaats

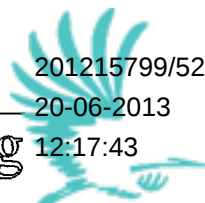


Ypenburg

201215799/5201709

20-06-2013

12:17:43



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Den Haag,
d.d. 6 mei 2002, kenmerk DSO/2002.1232 I
namens dezen
Coördinator Planning van de Afdeling Juridische Zaken
van de directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening
van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling
mw. M.H. Verhulst

Artikel 14 Gebied voor bedrijfsdoeleinden (BG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Gebied voor bedrijfsdoeleinden (BG) zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de gronden met de subbestemming BG(3.1): bedrijven vallende in de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming BG(3.2): bedrijven vallende in de categorieën 1 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming BG(4.1): bedrijven vallende in de categorieën 1 t/m 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Alsmede tevens voor het uitoefenen van:

- d. ter plaatse van de subbestemming BG(3.1)bm: een bouwmarkt;
- e. ter plaatse van de subbestemming BG(3.1)is: een groothandel in isolatiemateriaal; indien en voorzover de bedrijven onder d en e behoren tot de categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. op de gronden met de gebiedsaanduiding II tevens voor defensievoorzieningen;
- g. andere voorzieningen zoals wegen, fiets- en voetpaden, waterlopen en waterpartijen, parkeergelegenheden, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, waaronder begrepen gemalen, gasdrukregelstations en ondergrondse afvalcontainers;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 12, met dien verstande dat zelfstandige kantoren en inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet zijn toegestaan en met dien verstande dat op deze gronden mede artikel 25 van toepassing is.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemmingen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. dienstwoningen die reeds aanwezig waren op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het plan met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijf mag benut worden ten behoeve van kantoren behorende bij dit bedrijf, zulks met een maximum van 2.000 m²;
- b. per perceel mag ten hoogste 70% van de gronden worden bebouwd met dien verstande dat op de gronden met de subbestemming BG(3.1)bm het bebouwingsoppervlak ten hoogste 1.800 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen, geen dienstwoningen zijnde, mag ten hoogste 40.00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte en de inhoud van de dienstwoningen mag niet meer bedragen dan aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- van erfafscheidingen	2.00 m;
- van geluidswerende voorzieningen	15.00 m;
- van bouwwerken ten behoeve van verlichting of verkeersregulatie	9.00 m;
- van overig straatmeubilair	6.00 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5.00 m;
- f. de afstand van gebouwen tot de kant van het wegdek van de A4 en de A13 dient ten minste 50.00 m te bedragen;
- g. op de gronden met de gebiedsaanduiding I of II dienen de gebouwen die het dichtst bij de rijksweg zijn gelegen aaneengesloten te worden gebouwd met een bouwhoogte van ten minste 10.00 m;
- h. binnen een afstand van 25.00 m ter weerszijden van de aanduiding "zichtlijn" mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- i. de afstand van kantoren waar ten minste 50 personen werkzaam zijn tot de bestemming Leidingenstrook dient ten minste te bedragen:

- tot de aanduiding aardgasleiding (12 inch)	14.00 m.
--	----------

Vrijstellingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 onder a t/m c teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van het betreffende onderdeel is toegestaan, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 onder a respectievelijk b of c toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 1 onder a t/m c teneinde bedrijven – geen inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijnde – toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 onder a respectievelijk b of c toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder a ten behoeve van de vestiging van bedrijven:

- a. met een kantooroppervlakte van maximaal 2.500 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf;
- b. met een kantooroppervlakte van maximaal 3.000 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf;

met dien verstande dat vrijstelling uitsluitend verleend kan worden indien vestiging van het betreffende bedrijf op een B-locatie niet mogelijk is vanwege:

- c. een tekort aan B-locaties in de regio;
- d. een zodanig groot en extensief ruimtebeslag dat realisering op een B-locatie in relatie tot de beschikbare capaciteit en het aanbod aan arbeidsintensieve functies niet gewenst is;
- e. de milieuhygiënische situatie.

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a t/m c ten behoeve van de vestiging van:

- a. detailhandelsbedrijven in brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandelsbedrijven in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans, badkamers, keukens, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- b. bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven, inclusief – in ondergeschikte mate – woninginrichting/stoffering;

een en ander met dien verstande dat vrijstelling voor detailhandelsbedrijven als bedoeld onder b slechts verleend kan worden als van Gedeputeerde Staten – nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek, waarin inzicht is verschaft in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging – een verklaring is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben.

Adviesprocedure vrijstellingsbevoegdheid

7. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in:

- a. lid 4 te beslissen, wordt advies ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en de verschijningsvorm daarvan op de omgeving en – voorzover vereist – getoetst aan de maatgevende milieuaspecten;
- b. de leden 5 en 6 te beslissen, wordt advies ingewonnen bij het Stadsbestuur Haaglanden omtrent de vraag of de omstandigheden als bedoeld in lid 5 aanwezig zijn dan wel omtrent de effecten als bedoeld in lid 6.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven in positieve zin kan worden gewijzigd, indien en voorzover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu daartoe aanleiding geeft.

201215799/5201709

20-06-2013

12:17:43

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid 1 zodanig te wijzigen dat de subbestemmingen achter de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden verwijderd, indien de activiteiten die thans op de gronden van deze subbestemming plaats kunnen vinden, worden gestaakt en plaatsmaken voor een activiteit die toelaatbaar is op grond van de gestelde categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten op de aangrenzende gronden.

Adviesprocedure wijzigingsbevoegdheid

10. Alvorens omtrent planwijziging als bedoeld in lid 8 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de milieudeskundige omtrent de vraag of de omstandigheden als bedoeld in lid 8 aanwezig zijn.

Verhouding tot de bestemming Leidingenstrook

11. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming Leidingenstrook is op deze gronden tevens artikel 24 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming Primair waterkering

12. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming Primair waterkering is op deze gronden tevens artikel 23 van toepassing.

