

# Plaspolder, 2e herziening

## TOELICHTING





# Inhoudsopgave

|                    |                                  |           |
|--------------------|----------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>4</b>  |
| 1.1                | Aanleiding en doel               | 4         |
| 1.2                | Ligging en begrenzing plangebied | 4         |
| 1.3                | Vigerende plannen                | 5         |
| 1.4                | Leeswijzer                       | 5         |
| 1.5                | Uitspraak Raad van State         | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Beleidskader</b>              | <b>8</b>  |
| 2.1                | Rijksbeleid                      | 8         |
| 2.2                | Provinciaal beleid               | 9         |
| 2.3                | Regionaal beleid                 | 11        |
| 2.4                | Gemeentelijk beleid              | 12        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Juridische planopzet</b>      | <b>14</b> |
| 3.1                | Algemeen                         | 14        |
| 3.2                | Plansystematiek                  | 14        |
| 3.3                | Indeling regels                  | 15        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>20</b> |
| 4.1                | Economische uitvoerbaarheid      | 20        |
| 4.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 21        |
| <b>Bijlagen</b>    |                                  |           |
| Bijlage 1          | Uitspraak Raad van State         | 22        |



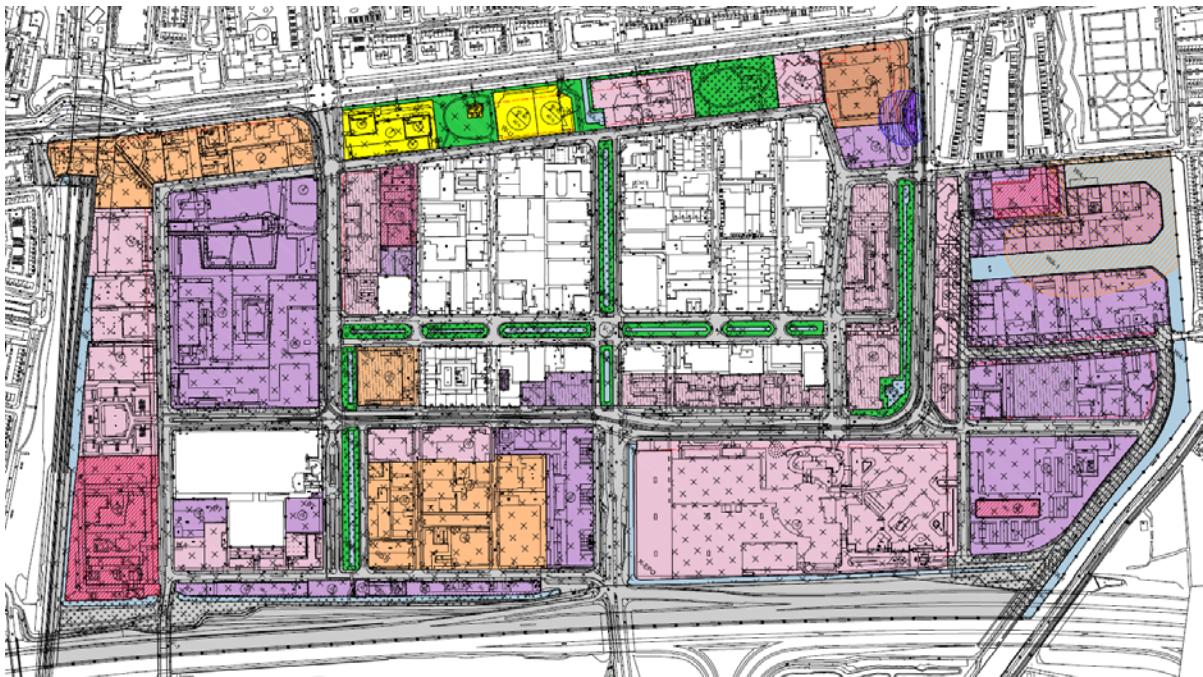
# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Plaspoelpolder 1e algehele herziening (uitspraak 201201494/1/R4 d.d. 24 juli 2013) is een aantal delen vernietigd. Middels deze bestemmingsplanprocedure worden de vernietigde delen opnieuw bestemd, indachtig de inhoud van de uitspraak. In dit reparatieplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De toelichting van het bestemmingsplan Plaspoelpolder 1e algehele herziening (met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpplaspoelpolder-OH01) blijft op dit reparatieplan onverkort van toepassing.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding van het onherroepelijke bestemmingsplan Plaspoelpolder 1e algehele herziening opgenomen. De witte vlekken in deze kaart betreffen de reparatie naar aanleiding van de uitspraak. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan ook de de gronden met de bestemming Kantoor - EPO meegenomen. Door een kennelijke verschrijving kan geen gebruik gemaakt worden van de zogenaamde 10 % regeling. Deze verschrijving wordt in dit bestemmingsplan hersteld. Dit betreft geen nieuwe ontwikkeling.



Afbeelding 1.1: Onherroepelijk bestemmingsplan Plaspoelpolder

Op afbeelding 1.2 is het plangebied separaat weergegeven.



Afbeelding 1.2 ligging plangebied

### 1.3 Vigerende plannen

Voor een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Plaspoelpolder 1e algehele herziening.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteen gezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de juridische planbeschrijving opgenomen, hierin wordt de koppeling tussen regels en verbeelding uitgelegd. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.

### 1.5 Uitspraak Raad van State

Op 24 juli 2013 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 1e algehele herziening Plaspoelpolder (uitspraak 201201494/1/R4 d.d. 24 juli 2013). In deze paragraaf wordt een korte samenvatting gegeven van de uitspraak. Daarbij wordt aangegeven wat in dit bestemmingsplan gedaan wordt met de uitspraak en welke wijzigingen dit tot gevolg heeft. In deze samenvatting zijn de punten die relevant zijn voor deze herziening benoemd. Enkele kleinere punten waarover uitspraak is gedaan, danwel punten die geen betrekking hebben op de voorliggende herziening zijn niet volledig uitgeschreven. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 1 Uitspraak Raad van State.

Als eerste heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de geluidcontour van de betonmortelcentrale. Deze is vernietigd, maar blijft via een voorlopige voorziening vooralsnog in stand. In een separaat bestemmingsplan zal de betonmortelcentrale inclusief geluidcontour op de juiste wijze worden bestemd. In dit bestemmingsplan is de betonmortelcentrale niet meegenomen.

Daarnaast heeft de Raad van State bepaald dat de minimale doorvaarthoogte van de Steenplaetsbrug niet voldoende geregeld is. In dit bestemmingsplan is daarom een aparte aanduiding brug opgenomen waarbij in de regels is aangegeven op welke wijze de brug uitgevoerd mag worden om te voorkomen dat de doorvaarthoogte beperkt wordt.

De Raad van State heeft de gronden die de bestemming bedrijventerrein hebben met de aanduiding kantoor vernietigd. De regeling ten aanzien van de hoeveelheid kantoren die hier is toegestaan is naar oordeel van de rechter in strijd met de rechtszekerheid. In deze voorliggende herziening zijn enkel de reeds bestaande kantoren toegestaan.

Ter plaatse van Volmerlaan 10 - 12 en de Visseringlaan 27 -29 heeft de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd vanwege strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. In het vernietigde deel is onvoldoende rekening gehouden met bestaande rechten voor wat betreft gebruiksfuncties. In deze bestemmingsplanprocedure is aansluiting gezocht bij de vigerende regeling en zijn bestaande rechten zo veel mogelijk overgenomen.

Ten behoeve van de exploitatie van De Broodfabriek is eveneens opgenomen dat zalenverhuur is toegestaan ten behoeve van beurzen, congressen, exposities en bedrijfsevenementen en daaraan verbonden en ondergeschikte detailhandel en horeca. Regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek- en dansevenementen is niet toegestaan.



## Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is alleen het beleid opgenomen welk anders is dan het beleid dat opgenomen is in het bestemmingsplan 1e algehele herziening Plaspoelpolder. Het overige beleid dat in de 1e algehele herziening Plaspoelpolder is opgenomen is ook op dit plan van toepassing.

### 2.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter-)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt geregeld met een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de beleidsuitgangspunten in de diverse planologische kernbeslissingen (pkb) in principe alleen bindend voor het Rijk. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid staat een overzicht van de nationale ruimtelijke belangen in de vigerende pkb's. Ook is aangegeven waarvoor de bevoegdheid voor het stellen van regels per AMvB wordt ingezet.

De inwerkingtreding van de AMvB vindt gefaseerd plaats. Zowel in 2009 als medio 2011 is een ontwerpbesluit gepubliceerd. De onderdelen uit 2009 met de nationale belangen uit onder meer de

Nota Ruimte zijn inmiddels vastgesteld. De regels zijn bedoeld om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB Ruimte voor de Rivier, de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Deze belangen maken nog steeds deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Medio 2012 is het Barro aangevuld. De inhoud van deze artikelen is gebaseerd op de nieuwe onderwerpen van het ruimtelijke beleid, die door het Rijk in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn vastgesteld. Het betreft onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen en hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, het vereenvoudigde regime van de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Zowel in de SVIR als in het Barro zijn geen specifieke beleidsregels opgenomen met betrekking tot de Plaspoelpolder.

## **2.2 Provinciaal beleid**

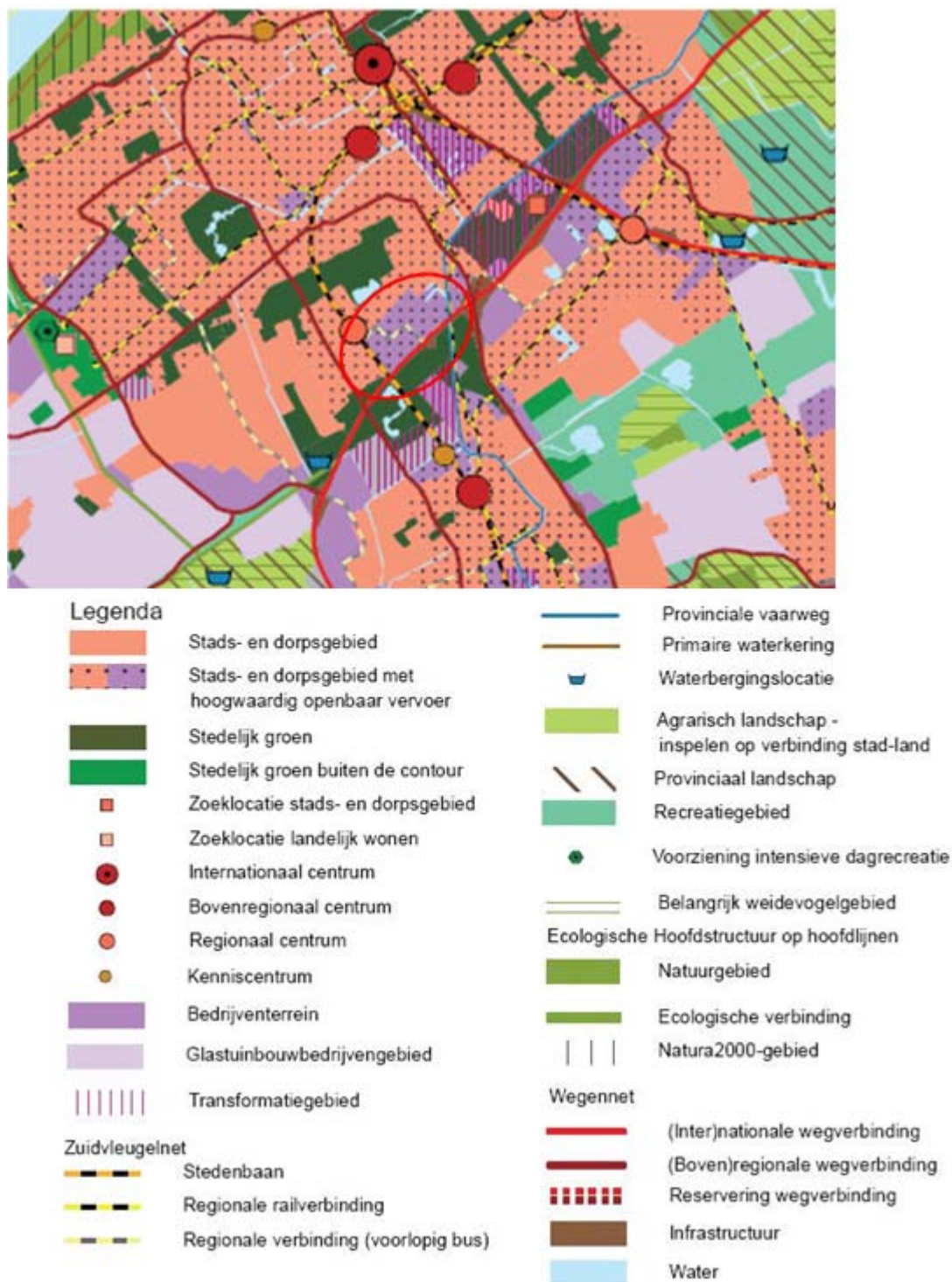
### **Structuurvisie Visie op Zuid Holland**

De ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland wordt gevormd door drie eenheden, te weten het stedelijk netwerk in het westen en midden, het landelijk gebied in het oosten, noorden en zuiden en de Zuidvleugelgroenstructuur die het stedelijk netwerk en landelijk gebied verbindt.

De provincie definieert vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdogaven die niet los van elkaar staan. De eerste twee hoofdogaven richten zich op overkoepelende onderwerpen die heel Zuid-Holland betreffen. De overige drie opgaven geven richting aan de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland.

De vijf hoofdogaven zijn:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. Stad en land verbonden.



Afbeelding 2.1 Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie

In de structuurvisie is het plangebied primair aangewezen als bedrijventerrein. Echter het plangebied is meer te bestempelen als gemengd gebied waar naast bedrijven ook kantoren, dienstverlening en andere gebiedsondersteunende functies aanwezig zijn. De ambtelijke concepten van het nieuwe provinciale beleid laten echter wel een versoepeling van bedrijventerreinen zien. Daar wordt deels ook van functiemenging uitgegaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook in lijn met het provinciale beleid.

## **Verordening Ruimte**

De verordening dient gelezen te worden in samenhang met de structuurvisie. In de verordening zijn diverse regels opgenomen met betrekking tot onder andere kantoren en bedrijven. Middels diverse kaarten zijn gebieden aangewezen als kantoorontwikkellocatie en / of bedrijventerrein waaronder de Plaspoelpolder. Het plangebied typeert zich door een gemengd karakter waar naast bedrijven ook veel kantoren gerealiseerd zijn. Ook dienstverlening en andere gebiedsondersteunende functies hebben een plek gevonden in de Plaspoelpolder waardoor het gebied een gemengd karakter heeft. Met deze bestemmingsplanprocedure wordt het mogelijk gemaakt om vrijwel overal in het plangebied bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 te realiseren en daar waar reeds andere functies aanwezig zijn wordt dit ook toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Verordening Ruimte.

Zoals vermeld in paragraaf 1.1 worden met deze bestemmingsplanprocedure geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het wederom toekennen van de bestemming Bedrijventerrein aan de locatie waar in het verleden de Darling Market gevestigd was, is eerder regionaal afgestemd en past binnen de regionale Bedrijventerreinenstrategie. Bovendien is de Plaspoelpolder in het Regionaal Structuurplan Haaglanden aangewezen als belangrijke herstructureringslocatie. Tenslotte is de Plaspoelpolder op basis van de verordening aangewezen als bedrijventerrein.

Op basis van bovenstaande tekst wordt voldaan aan artikel 2 van de verordening en de daarin opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten slotte wordt vermeld dat Gedeputeerde Staten van Zuid - Holland de Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit (VRM) heeft vastgesteld. De ontwerpvisie ligt tot en met 18 februari 2014 ter inzage. In de ontwerpvisie en bijbehorende documenten is het provinciale beleid, de regels en de wijze van uitvoering voor de ruimtelijke ontwikkeling en het mobiliteitsbeleid beschreven. Ook hieruit blijkt dat de provincie inziet dat de Plaspoelpolder niet louter een bedrijventerrein betreft met een monofunctioneel karakter.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **Regionale kantorenstrategie 2012-2020 Stadsregio Haaglanden**

De kantorenstrategie Haaglanden geeft een overzicht van het volume aan vierkante meters kantoorruimte wat voorzien was en wat reeds beschikbaar is (overschot).

Uit de analyse en de conclusies over de kansrijkheid van de locaties en de marktconsultatie blijkt dat een integrale aanpak noodzakelijk is om de kantorenmarkt in Haaglanden gezond en concurrerend te maken. In die aanpak komen zowel de problemen in de voorraad als de grote overcapaciteit in het planaanbod aan de orde. De problemen in de bestaande voorraad zijn primair een zaak van de markt zelf. De gemeenten kunnen faciliteren en steunen als er initiatieven uit de markt komen. De gemeenten en het stadsgewest zullen vooral over de planvoorraad samenhangende en niet-vrijblijvende afspraken moeten maken. En die afspraken zullen ingrijpender zijn dan tot nu toe in de regionale programmering van kantoren gebruikelijk was. Deze afspraken zullen in het te herijken regionale structuurplan opgenomen worden.

Als de lokale en de regionale overheden geen expliciet en duidelijk beleid laten zien aan de investeerders en de gebruikers in de markt zal er minder herstel optreden, en zal de achteruitgang sterker zijn, en op veel locaties zichtbaarder verloedering optreden. Waardoor het vestigingsklimaat van de hele regio schade zal oplopen.

De kantorenstrategie kent de volgende pijlers:

- de inzet op een beperkt aantal kantoorversterkingsgebieden;
- een reductie van de planvoorraad;
- een maatwerkaanpak voor de kantorenlocaties in de gemeenten, gericht op:
  1. het verbeteren van de kwaliteit van de locatie, en/of
  2. het creëren van mogelijkheden voor andere bestemmingen (faciliteren van sloop, transformatie, herbestemming);
- specifiek beleid:
  1. voor de grote vrijkomende complexen van de rijksoverheid;
  2. voor specifieke sectoren en gebruikers (R&D, EPO, Eurojust, Strafhof, Europol, grote multinationals);
- een overzicht van transformaties van kantoren naar andere functies (gerealiseerd en in ontwikkeling);
- afspraken over de monitoring van het beleid.

De vervangende nieuwbouw van het EPO is opgenomen in dit beleid en daarmee passend. De locatie maakt onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure omdat in het onherroepelijke bestemmingsplan door een kennelijke verschrijving de gebruikelijke 10%-regeling onjuist is opgenomen. Er is geen sprake van een uitbreiding van de kantooroppervlakte en op die manier ook geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Naar verwachting beginnen de bouwwerkzaamheden in het 3e kwartaal van 2014. De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt getoetst aan het onherroepelijke bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening".

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

Voor het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan 1e algehele herziening Plaspoelpolder.



## Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

### 3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan is een digitaal bestand in gml-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld. Om het plan te kunnen raadplegen zijn in feite drie onderdelen van belang:

- een digitale en analoge verbeelding van de geometrisch bepaalde planobjecten (voorheen plankaart);
- de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan (planregels);
- een bijbehorende toelichting (plantoelichting).

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van computersoftware; in ieder geval via de internetpagina [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Met de software kunnen verschillende kaarten van het bestemmingsplan opgeroepen worden door het aan- of uitvinken van planobjecten. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen.

Om de vergelijkbaarheid te bevorderen bestaat er een landelijke standaard voor de verbeelding van bestemmingsplannen (momenteel SVBP2012). De toepassing van de SVBP is verplicht. Hiermee wordt geborgd dat alle bestemmingsplannen overeenkomen voor wat betreft kleurgebruik, naamgeving, gebruik van arceringen en dergelijke.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de kaart. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de handhaving van het bestemmingsplan.

### 3.2 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Met deze bestemmingsplanprocedure worden de vernietigde delen van bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening" van een actuele regeling voorzien. Voor wat betreft de systematiek van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het eerder genoemde bestemmingsplan waarbij rekening gehouden is met de uitspraak van de Raad van State.

Bestaande zelfstandige kantoren zijn aangeduid binnen de bestemming Bedrijventerrein en elders binnen die bestemming niet toegestaan. Vervangende nieuwbouw van bestaande kantoren is logischerwijs wel toegestaan. Ter plaatse van de zogenaamde Hallenlocatie is naast de enkelbestemming Bedrijventerrein o.a. gekozen voor een aanduiding 'gemengd' op basis waarvan de bestaande rechten uit bestemmingsplan Darling Market zijn toegestaan. Het betreft hier toeristisch recreatieve doeleinden en daaraan verbonden en ondergeschikte detailhandel en horeca.

### 3.3 Indeling regels

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Hierin zijn regels opgenomen over onder andere de indeling van de planregels en de naamgeving van bestemmingen. De planregels kennen standaard vier hoofdstukken.

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

##### Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bestemming is toegekend aan een groot gedeelte van het plangebied. Bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn binnen deze bestemming toegestaan. Daarnaast zijn op enkele locaties andere functies toegestaan op grond van de bestaande feitelijke situatie en / of op grond van eerder verleende omgevingsvergunningen. Voor deze functies zijn aparte functieaanduidingen opgenomen, waarbij 'kantoor' en 'horeca' de meest voorkomende zijn. Daarnaast zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

De zogenaamde Hallenlocatie kent naast de enkelbestemming Bedrijventerrein een aanduiding 'gemengd' op basis waarvan de bestaande rechten uit bestemmingsplan Darling Market zijn toegestaan. Dit betreft toeristisch recreatieve doeleinden. Verder is zalenverhuur ten behoeve van beurzen, congressen, exposities en bedrijfsevenementen en daaraan verbonden en ondergeschikte detailhandel en horeca toegestaan.

##### Artikel 4 Gemengd

Deze bestemming is toegekend voor twee delen van het plangebied. Eén van die delen wordt begrensd door de Van Gijnstraat, de Visseringlaan, de Frijdastraat en de Verrijn Stuartlaan. Daar is naast bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 een mix van dienstverlening, kantoren en bestaande horeca toegestaan. Het andere deel ligt op de hoek van de Verrijn Stuartlaan en de Diepenhorstlaan. Naast bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 is een mix van dienstverlening, kantoren en een kinderdagverblijf toegestaan.

##### Artikel 5 Kantoor - EPO

Deze bestemming is toegekend aan het terrein van het European Patent Office. Het kantoorvloeroppervlak neemt niet toe ten opzichte van het onherroepelijke bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening". De maximale bouwhoogte bedraagt 25 meter en er zijn drie hoogteaccenten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 110, 80 en 64 meter.

#### Artikel 7 Water - 1

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de watergang die de haven met de Vliet verbindt. Deze gronden zijn bestemd voor water en verkeer te water. Hiermee wordt het voortbestaan van de doorvaartbreedte gewaarborgd. Bovendien is de aanduiding 'brug' opgenomen ten behoeve van de aanwezige Steenplaatsbrug. In de bijlage van de regels is een doorsnede van de brug in open toestand opgenomen waarmee de feitelijke doorvaarthoogte wordt gewaarborgd.

#### Artikel 8 Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden waarin, met zekerheid of naar verwachting, archeologisch waardevolle relictten aanwezig zijn. Voor deze locaties geldt dat geen bouwwerken, of andere werken, geen bouwwerken zijnde, mogen worden uitgevoerd zonder toestemming van burgemeester en wethouders. Dit wordt geregeld door middel van een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Tevens dient een omgevingsvergunning te worden verkregen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

#### Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

Met het oog op het beheer van de waterkering, op de grens tussen de boezem en de polder, is een dubbelbestemming opgenomen. De essentie van de dubbelbestemming is dat deze primair geldt ten opzichte van de andere, ter plaatse geldende bestemmingen. Dit betekent bijvoorbeeld dat bouwactiviteiten, anders dan ten behoeve van de waterkerende functie, niet zonder meer vergund kunnen worden, maar in het kader van een afwijkingsregeling nader moeten worden afgewogen. Hierbij dient in elk geval het Hoogheemraadschap van Delfland te worden geraadpleegd.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

#### Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen voor bouwen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dit.

#### Artikel 11 Algemene bouwregels

##### *lid 11.1 Nutsvoorzieningen*

Deze bepaling bevat een regeling die nutsvoorzieningen overal binnen het plangebied mogelijk maakt. Van belang in de regeling is dat het om collectieve voorzieningen moet gaan en dat het om voorzieningen van relatief beperkte omvang moet gaan. Grotere voorzieningen zijn ook mogelijk, maar alleen met een omgevingsvergunning om af te wijken van de regels, zodat een nadere planologische afweging mogelijk is.

##### *lid 11.2 Ondergeschikte bouwdelen*

Deze bepaling regelt dat ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk (bouwdelen) de aangegeven bouwgrenzen tot maximaal 1,2 meter mogen overschrijden. Dit komt de flexibiliteit van het plan ten goede. De bepaling is met name bedoeld voor technisch-functionele bouwdelen en bouwdelen ten behoeve van architectonische verfraaiing.

### *lid 11.3 Bestaande afwijkingen*

Op grond van deze bepaling is het toegestaan dat bestaande maten, die afwijken van de in dit plan toegelaten maxima, worden gehandhaafd. Op die manier wordt voorkomen dat deze (kleine) afwijkingen onbedoeld onder het overgangsrecht worden gebracht. Concreet betekent dit dat bouwwerken, waarop deze bepaling van toepassing is, wel mogen worden vernieuwd en veranderd (dit in tegenstelling tot het overgangsrecht), maar niet mogen worden vergroot. Met andere woorden: de mate van afwijking mag niet toenemen.

### *lid 11.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

In deze regel wordt aangegeven welke delen van de bouwverordening niet van toepassing zijn.

## Artikel 12 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval als verboden gebruik moet worden aangemerkt.

## Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

### *lid 13.1 Detailhandel in volumineuze goederen*

In het aangeduide gebied (grenzend aan de Verrijn Stuartlaan) is tevens detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans) toegestaan.

## Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

## Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met betrekking tot hoekoplossingen. Hierin is bepaald dat de bestemming binnen bouwblokken gewijzigd mag worden ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin is aangegeven dat een bestemmingsgrens met maximaal 10 meter mag worden gewijzigd indien dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

## Artikel 16 Overige regels

Dit artikel bevat regels over verwijzingen naar andere regelgeving en regels omtrent de status van bestaande bedrijfs- en dienstwoningen.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 17 Overgangsrecht**

Dit artikel bevat regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. Het gaat hierbij specifiek om de rechtstoestand van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden (bouwvergunning en/of omgevingsvergunning voor het bouwen verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bouwregels van dit plan. Bij recht mogen deze bouwwerken niet worden vervangen, tenzij er sprake is geweest van calamiteiten. Vergroting is evenmin mogelijk, tenzij burgemeester en wethouders gemotiveerd van deze regel afwijken. Eveneens zijn overgangsregels opgenomen ten behoeve van het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijkt van dat plan. Voor zowel bouwwerken als gebruik van gronden en bouwwerken geldt voorts de uitzondering dat het overgangsrecht niet van toepassing is op een bouwwerk of gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

### **Artikel 18 Slotregel**

De slotregel geeft de citeertitel van het plan aan.



## Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In verband hiermee is onderzocht of er op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid Wro voor het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening" alsmede voor het voorliggende bestemmingsplan, de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Het totale ruimtelijk kader, bestaande uit het onherroepelijke bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening" alsmede het voorliggende bestemmingsplan, is gericht op consolidering enerzijds, maar ook op ruimtelijke en functionele versterking van het businesspark anderzijds.

Gelet hierop voorziet het totale ruimtelijke kader (derhalve het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening", alsmede het voorliggende bestemmingsplan) bij recht in (potentiële) bouwplannen c.q. uitbreidingsmogelijkheden en bestemmingswijzigingen zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro. Daarom moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Met inachtneming van de inhoud en motiveringen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 juli 2013, op grond waarvan het gehele exploitatieplan vernietigd is, dient voor het gehele exploitatiegebied een nieuw exploitatieplan vastgesteld te worden.

Het doel van het exploitatieplan is om via de publiekrechtelijke weg kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen op grondeigenaren voor wie een uitbreidingsmogelijkheid c.q. bestemmingswijziging wordt opgenomen in het bestemmingsplan en die vallen binnen de reikwijdte van artikel 6.2.1 Bro.

Met het exploitatieplan verhaalt de gemeente Rijswijk de kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwplan dat voorzien is in het exploitatiegebied.

Dit kostenverhaal vervalt indien de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in het exploitatieplan.

In het exploitatieplan worden de volgende situaties onderscheiden:

- **bestaand te handhaven:** het merendeel van de gebouwen en openbare ruimte is reeds aanwezig. Dit wordt beschouwd als 'bestaand, te handhaven' en wordt niet meegenomen in de exploitatieopzet;
- **onbenutte bouwtitels:** onbebouwde gronden waarop bebouwing is toegelaten op grond van het huidige bestemmingsplan en die in het nieuwe bestemmingsplan hun bouwmogelijkheid behouden worden beschouwd als 'onbenutte bouwtitels'. Op grond van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro worden ook deze gronden niet meegenomen in de exploitatieopzet.

- directe bouw mogelijkheden: dit betreft mogelijkheden voor nieuwbouw die op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan direct zijn toegelaten. Als gevolg van de economische en stedenbouwkundige visie zijn er op diverse plaatsen binnen het plangebied mogelijkheden tot intensivering van de bebouwing. Daarnaast is er een aantal specifieke bouwplannen opgenomen:
  1. Hallenlocatie: ontwikkeling tot bedrijventerrein van 23.800 m<sup>2</sup> bvo;
  2. Detailhandel in volumineuze goederen tot maximaal 10.000 m<sup>2</sup> bvo;
  3. Bouwmarkt van 1.680 m<sup>2</sup> bvo;
  4. TH-locatie: functieverandering naar bedrijventerrein van 13.785 m<sup>2</sup> bvo.

Al deze bouw mogelijkheden zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

De kosten bestaan onder andere uit onderzoekskosten, bodemsanering, aanlegkosten van wegen en water, het opstellen van ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten. Daar tegenover staan de grondopbrengsten op basis van de gemeentelijke gronduitgifteprijs. Aangezien conform het exploitatieplan de opbrengsten groter zijn dan de kosten, kan een exploitatiebijdrage worden gevraagd. Aan de hand van een verdeelsleutel is in het exploitatieplan per bouwplan de exploitatiebijdrage bepaald.

Geconcludeerd kan worden dat uit het saldo van de grondexploitatie blijkt dat er sprake is van een economisch uitvoerbare ontwikkeling. De geraamde opbrengsten liggen immers boven de geraamde kosten. De economische uitvoerbaarheid is op basis van het voorliggende exploitatieplan gewaarborgd.

## 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat de Raad van State de gemeente een termijn van 26 weken heeft gesteld, is besloten af te zien van inspraak en overleg. De manier waarop bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is omgegaan met het toekennen van bestemmingen aan bepaalde gebieden van het plangebied is voor een groot gedeelte in overleg met de grondeigenaren gedaan. Dit is beperkt tot de partijen die eerder beroep in hadden gesteld tegen bestemmingsplan "Plaspoelpolder, 1e algehele herziening". Daarmee is beoogd te voorkomen dat deze partijen zich opnieuw genoodzaakt zien een zienswijze in te dienen en eventueel in beroep te gaan.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan hebben vanaf vrijdag 28 februari 2014 tot en met donderdag 10 april 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend over het bestemmingsplan en is er één zienswijze ingediend over het exploitatieplan. In de raadsvergadering van 13 mei 2014 heeft de raad besloten de ingediende zienswijze over het exploitatieplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan zijn door de raad ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van de ontwerpplannen zoals die ter inzage hebben gelegen. De beroepstermijn vangt aan op vrijdag 16 mei 2014. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan direct na de beroepstermijn, te weten vrijdag 27 juni 2014, in werking.



