



Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Plaspolder, Ontwerp d.d. 12-04-2011

01-11-2011

1. INLEIDING

Deze Nota van Zienswijzen is een samenvatting van de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Plaspoelpolder en voorziet deze van een beantwoording.

Paragraaf 2 geeft uitleg over het verloop van de gevolgde procedure en de vraag of de ingekomen zienswijzen binnen de termijn van ter inzagelegging zijn ontvangen en dus voor behandeling in aanmerking komen.

In paragraaf 3 volgt een overzicht van de ontvangen zienswijzen

De inhoudelijke behandeling van de zienswijzen staat in paragraaf 4. Als een zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, is dit in de conclusie verwoord.

De als bijlage opgenomen "Staat van Wijzigingen" geeft een overzicht van de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen, aangevuld met een aantal wijzigingen dat ambtshalve in het bestemmingsplan moet worden verwerkt. Het gaat hierbij alleen om de wijzigingen in de Regels en op de Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding (plankaart); wijzigingen in de Toelichting worden niet vermeld omdat dit bestemmingsplanonderdeel niet juridisch bindend is.

2. GEVOLGDE PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan Plaspoelpolder, samen met de daarbij behorende bijlagen, ter inzage gelegen in de periode van 12 april 2011 tot en met 23 mei 2011. Een analoge versie van het plan heeft ter inzage gelegen bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein, een pdf-versie van het plan was te vinden op de gemeentelijke website www.rijswijk.nl en de digitale GML-versie van het plan stond op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in Groot Rijswijk, op de website en in de Staatscourant. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN EN ONTVANKELIJKHEID

In totaal zijn 90 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van ter inzagelegging en daarom in dit opzicht ontvankelijk. Van deze 90 zienswijzen waren 66 gelijklopende zienswijzen. Met vertegenwoordigers van deze zienswijzen is een gesprek geweest, evenals met een aantal andere indieners van zienswijzen voor zover een nadere toelichting nodig was.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	Rijswijkse Tapijthuis B.V.		
1.a	Verzocht wordt het bedrijf te bestemmen als groot- en kleinhandel opdat men detailhandelsactiviteiten kan bedrijven. Daarbij wordt aangegeven dat deze bedrijfsactiviteiten sinds 2003 worden uitgeoefend en dat de winkelvloeroppervlakte 300 m ² bedraagt.	Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen. Kortweg omdat het verzoek niet past binnen het provinciaal en regionaal beleid. Zie beantwoording onder 1.b tot en met 1.g voor meer specifieke beantwoording. Daarnaast zou het tegemoet komen aan het verzoek afbreuk doen aan twee pijlers uit de Economische Visie, nl. winkelcentra In de Bogaard en Oud-Rijswijk.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
1.b	Provinciaal en regionaal beleid wordt kort uiteengezet zonder daarbij expliciet aan te geven waar men zich tegen verzet. De punten 4 tot en met 8 worden gezien als “aanloop” naar de verdere zienswijzen.	De manier waarop onderdelen van de ‘Regionale structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2006 – 2011’ worden opgesomd wekken een verkeerd beeld. Bepaalde voorwaarden zijn van toepassing op reguliere winkelcentra en niet op een bedrijventerrein.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
1.c	Er wordt een korte opsomming gegeven van punten uit de regels welke van belang zijn voor de indiener zienswijze.	De punten 9 tot en met 12 vragen niet om een beantwoording en worden gezien als “aanloop” naar de verdere zienswijzen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
1.d	Er wordt een opsomming gegeven van onderdelen van de toelichting welke van belang zijn voor de indiener zienswijze.	De punten 13 tot en met 20 vragen niet om een beantwoording en worden gezien als “aanloop” naar de verdere zienswijzen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
1.e	Indiener zienswijze meent dat op grond van het provinciaal beleid, de regels en toelichting de activiteiten zoals genoemd onder 1.a in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Ook omdat de detailhandelsactiviteiten sinds 2003 worden uitgevoerd en gedoogd. Verder zouden de activiteiten passen binnen het regionale beleid.	Er wordt ten onrechte gesteld dat het provinciaal beleid, het regionale beleid, de regels en de toelichting voldoende ruimte biedt voor de gewenste bedrijfsactiviteiten. Detailhandel wordt, in principe, uitgesloten op het bedrijventerrein. Dat deze activiteiten reeds lange tijd plaatsvinden is ruimtelijk niet relevant en doet niets af aan de strijdigheid met het regionale beleid. Ook kan niet worden gesteld dat er sprake is van een gedoogsituatie daar er een handhavingszaak loopt.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
1.f	Indiener zienswijze stelt dat de winkelvloeroppervlakte 300 m ² bedraagt en niet verstorend werkt op de bestaande detailhandelstructuur maar juist bijdraagt aan het verzorgingsniveau. Desgewenst is indiener zienswijze bereid medewerking te verlenen aan een marktruimteberekening.	De winkelvloeroppervlakte van 300 m ² is niet relevant daar er sprake is van een ongewenste functie. Ook de vraag of er sprake is van een verstorende werking doet in feite niet ter zake. Het uitvoeren van een marktruimteberekening is dan ook niet aan de orde. Detailhandel op een bedrijventerrein is niet gewenst.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
1.g	Indiener zienswijze stelt dat uit de definitie van volumineuze goederen (artikel 1.74) volgt dat de bestemming detailhandel moet worden toegekend, dit wordt onderschreven	Het is onjuist te concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan de huidige bedrijfsactiviteiten positief bestemt of dat er mogelijkheden zijn dat te doen. Detailhandel in volumineuze goederen wordt niet	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

RE = Regels

VB = Geometrische plaatsbepaling / Verbeelding (plankaart)

	door artikel 27.2 waarin een uitzondering wordt gemaakt voor volumineuze goederen. Tevens wordt verwezen naar bestemmingsplannen in andere gemeenten en de manier waarop daar wordt omgegaan met detailhandel in volumineuze goederen.	toegestaan op het bedrijventerrein. Het ontwerpbestemmingsplan biedt wel mogelijkheden voor detailhandel in volumineuze goederen in ABC-goederen. De bedrijfsactiviteiten van indiener zienswijze vallen hier niet onder. De manier waarop andere gemeenten hiermee omgaan doet niet ter zake. Er wordt aansluiting gezocht bij het regionale beleid.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
2.	J.J. Loman & G.D. Dinsbach, Sir Winston Churchilllaan 283/012 te 2288 DA Rijswijk		
2.a	De gemeente stelt het economische belang van een toekomstige projectontwikkelaar boven het woongenot en de economische waarde van bestaande woningen (Churchillfiats). Met de aan de Treubstraat gelegen woningen wordt geen dan wel veel te weinig rekening gehouden.	Het opstellen van een bestemmingsplan vergt een grondige en zorgvuldige afweging van alle in het beoogde plangebied voorkomende belangen. Dat deze belangen in een aantal gevallen niet parallel lopen of soms zelf tegenstrijdig zijn, maakt de afweging niet alleen lastig maar leidt er soms ook toe dat bij betrokken actoren de indruk ontstaat dat hun belangen onvoldoende over het voetlicht zijn gekomen. In casu doet zich de situatie voor dat woongebouwen grenzen aan een werkgebied, van oudsher zelfs een bedrijventerrein. Daarbij is het de verantwoordelijkheid van de gemeente enerzijds een acceptabel woonmilieu in stand te houden en anderzijds het vestigingsklimaat voor ondernemers zo gunstig mogelijk te doen zijn.	Geen gevolgen voor bestemmingsplan.
2.b	Verzocht wordt de maximale bebouwingshoogte te verlagen naar 15 meter. Geopperd wordt de bebouwingshoogte tussen de Volmerlaan en de Frijdastraat te stellen op maximaal 15 meter en de bebouwingsmogelijkheden vanaf de Frijdastraat tot aan de Diepenhorstlaan trapsgewijs te verhogen via 25 meter tot aan 40 meter.	In het voorontwerpbestemmingsplan was nog uitgegaan van een bouwhoogte van (maximaal) 40 meter tegenover de woningen van indiener zienswijzen. Ofschoon de gemeente van mening is dat zulks, gelet op aard van de functies in het gebied en het karakter van de bebouwing, zeer wel als passend kan worden aangemerkt, schat zij het plan van Modulus vooralsnog als financieel onhaalbaar in voor de komende planperiode. Bewoners moeten er echter wel rekening mee houden, dat er geen garanties voor de toekomst kunnen worden gegeven. Derhalve is in het ontwerpbestemmingsplan de maximale bouwhoogte nabij de woontorens al verlaagd tot (maximaal) 25 meter. In het bestemmingsplan zoals dat nu ter vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd, is besloten de maximale bouwhoogte nabij de woningen nog verder te verlagen en wel tot 15 meter. Er wordt geen rekening gehouden met het voorstel om de bebouwingshoogte trapsgewijs te verhogen.	Regels en verbeelding worden hierop aangepast.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie

3.	Beleggingsmaatschappij A.F. kielhorn B.V.		
3.a	Indiener zienswijze stelt dat de mogelijkheid tot het realiseren van een brug over het water die de Nijverheidsstraat met de Steenplaatsstraat zou verbinden weer wordt opgenomen in het bestemmingsplan zoals ten tijde van het voorontwerp het geval was.	Het feit dat in het voorontwerpbestemmingsplan middels een aanduiding de realisatie van een brug was opgenomen had alles te maken met de toen heersende ideeën met betrekking tot de herstructurering van de landtong. Door de economische situatie is dit momenteel niet aan de orde. Indien later blijkt dat de realisatie van een brug wenselijk is wordt hiervoor een separate procedure gevolgd. Momenteel is er onvoldoende aanleiding om deze ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan in verband met de geringe realisatiekans tijdens de planperiode.	Geen gevolgen voor bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
4.	Acin Instrumenten B.V.		
4.a	Indiener zienswijze stelt dat, indien in de toekomst de vergunning voor hun werkwijze in het gedrang mocht komen en men kosten moet maken, men deze kosten wil verhalen.		Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4.b	Indiener zienswijze maakt bezwaar tegen de mogelijkheden om tot woningbouw te komen in de nabije omgeving. Tevens wordt verzocht om deelgebied C van de 'Woon-werkzone' te laten opgaan in 'Centrale as 2'.	In het ontwerpbestemmingsplan was o.a. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die betrekking had op de ontwikkeling van appartementen aan de Koopmansstraat, maar deze wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen. De locatie aan de Treubstraat (Groene Kamer), die op 400 meter afstand ligt, blijft gehandhaafd middels een uit te werken woonbestemming. Bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling wordt afgedwongen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deelgebied C blijft onderdeel van de 'Woon- werkzone'.	Artikel 29.2 'wro-zone – wijzigingsgebied -2' wordt geschrapt uit het bestemmingsplan. Dit heeft zowel gevolgen voor de regels, verbeelding en toelichting.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
5.	Kamer van Koophandel		
5.a	Indiener zienswijze geeft aan dat er, conform in Haaglanden verband gemaakte afspraken, 15 ha extra netto uitgeefbaar bedrijfsoppervlakte moet worden gerealiseerd. Het toestaan van functies welke niet vallen onder de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt dan ook als risico genoemd. Kortom, er wordt onvoldoende zekerheid geboden in de mate waarin bedrijfsoppervlakte wordt gerealiseerd.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de bestaande situatie het uitgangspunt geweest. De aanwezigheid van, leegstaande, kantoorpanden en bedrijventerrein is feitelijk vastgelegd. Op bepaalde locaties is, door nadere aanduidingen en/of wijzigingsbevoegdheden, ingespeeld op mogelijke ontwikkelingen uit de markt. Dat deze ontwikkeling soms ten koste gaan van de oppervlakte bedrijventerrein is geen reden om deze ontwikkelingen per definitie niet toe te staan. Het bovenstaande kan ook niet los gezien worden van de huidige marktsituatie, nieuwe ontwikkelingen en het voornemen van de provincie om het beleid aan te passen. De gedachte om 15 ha bedrijfsterrein	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		toe te voegen, dateert nog uit de “goede” tijd. In dit verband wordt opgemerkt dat ook de Regio het beleid zal herijken (Regionaal Structuurplan), zodat de mismatch zal worden opgeheven. Desondanks zal per saldo de hoeveelheid bedrijventerrein met ca. 10 ha toenemen (ca. 8 ha. t.p.v. de hallen en ca. 2 ha. t.p.v. de TH-locatie). Hiermee wordt al 10 ha behaald van de 15 ha uit het RSP (wat pas na 2020 gerealiseerd dient te worden). Uit extern onderzoek is gebleken dat aan de volledige opgave van 15 ha in de Plaspoelpolder een prijskaartje hangt van 60 miljoen en er bovendien geen marktafzet is te verwachten. Het op korte termijn toevoegen van 15 ha in de Plaspoelpolder is dan ook niet realistisch. Het OBP ziet op een toename van 10 ha bestemming Bedrijventerrein. Verder heeft de gemeente een positieve grondhouding ten aanzien van partijen die bestaande kantoorfuncties willen omzetten in bedrijventerrein.	
5.b	De manier waarop de locatie Darling Market wordt bestemd geeft onvoldoende zekerheid voor wat betreft bedrijfsoppervlakte en hetzelfde geldt voor de TH-locatie.	Als ‘onderlegger’ is voor de bestemming Bedrijventerrein gekozen zodat er planologisch gezien ruimte voor deze functie wordt gecreëerd. Leegstaande bedrijfsruimten zijn er echter in overvloed vandaar dat er flexibiliteit wordt geboden op deze locaties.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5.c	De opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van onderwijsvoorzieningen in het ‘Middengebied- 1’ en het ‘Havengebied – 2’ wordt ondersteund, mits het gaat om praktijkonderwijs met een duidelijke relatie tot de op het terrein aanwezige bedrijfsactiviteiten. De voor deze functie benodigde ruimte van 6800 en 2200 m ² zal dan in mindering moeten worden gebracht op het aantal toe te voegen aantal ha’s bedrijventerrein.	Ook hier wordt gekozen voor de bestemming Bedrijventerrein als ‘onderlegger’ zodat er zich in planologische zin altijd bedrijven kunnen vestigen. Wanneer er een transformatie naar Onderwijs plaats zal vinden dan ligt het voor de hand dat te verplaatsen bedrijven elders binnen Plaspoelpolder een plek vinden. Daar er nog onvoldoende zekerheid is omtrent het transformatie van bedrijventerrein naar onderwijs wordt de daar eventueel mee gemoeide oppervlakte niet afgetrokken van het toe te voegen aan ha’s bedrijventerrein (zie ook onder beantwoording 5.a).	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5.d	Indiener zienswijze maakt ernstig bezwaar tegen de voorgenomen vestiging van een kinderopvang aan de Verrijn Stuartlaan 32. Er wordt gesteld dat kinderopvang een gevoelige functie betreft welke in beginsel niet thuishoort op een bedrijventerrein onder meer gezien de beperkende werking die hiervan kan uitgaan ten opzichte van de omliggende bedrijven. Desondanks wordt aangegeven dat men van mening is dat kinderopvang hier zal voorzien in een	Vanuit in de Plaspoelpolder gevestigde kantoren en bedrijven bestaat de wens om te voorzien in de vraag naar kinderopvang. De gemeente heeft voor de locatie Verrijn Stuartlaan 32 gekozen op basis van een concreet verzoek en omdat het perceel en het pand zich bijzonder goed lenen voor de functie van kinderopvang. Zo is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, kan het brengen en halen van de kinderen op eigen terrein plaatsvinden en kan ook de verplichte buitenruimte op eigen terrein worden gerealiseerd. Mocht er onverhoopt geen invulling worden gegeven aan deze planologische ruimte kan de functie-	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	duidelijke behoefte. Als alternatieve locaties worden een 'kantorenstrip' of de randen van het terrein aangedragen. Tenslotte wordt ook hier gesteld dat de oppervlakte in mindering moet worden gebracht ten opzichte van het aantal toe te voegen ha's bedrijventerrein.	aanduiding geschrapt worden. De zogenaamde 'kantorenstrip' of de randen zijn eveneens interessante locaties voor kinderdagverblijven. Daar kan door middel van omgevingsvergunningen op ingespeeld worden indien er een concreet en formeel verzoek wordt ingediend.	
5.e	In de 'woon-werkzone' is een uit te werken woonbestemming opgenomen. Indieners zienswijze stelt dat kinderopvang op deze locatie wenselijk is. Wederom wordt er op gewezen dat de met deze ontwikkeling gemoeide oppervlakte moet worden verrekend met het aantal ha's bedrijventerrein. Daarbij wordt ook gewezen op de wijzigingsbevoegdheid aan de Koopmansstraat en de onderwijsvoorzieningen in 'Havengebied – 2'.	De wijzigingsbevoegdheid aan de Koopmanstraat naar appartementen komt te vervallen. Verder dient er gekeken te worden naar de vigerende planologische situatie alvorens gesteld kan worden dat nieuwe, niet-bedrijventerrein-zijnde, ontwikkelingen qua oppervlakte dienen te worden afgetrokken van het toe te voegen aantal ha's bedrijventerrein.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
5.f	Indiener zienswijze stelt dat bij de bestemming Wonen (Uit te werken) is opgenomen dat onder meer bedrijven die vallen onder de categorieën 1 t/m 2 zijn toegestaan. Webwinkels, welke zeer in opkomst zijn, vallen hier niet onder. Men pleit er voor om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die detailhandel via postorder en internet mogelijk maakt.	Detailhandel via postorder (lees: webwinkels) zal bij recht worden toegestaan, met dien verstande dat de opslag de categorieën 1 en 2 niet te buiten mag gaan. Reguliere detailhandel zal niet worden toegestaan.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
5.g	Indiener zienswijze realiseert zich terdege dat de revitalisering van de Plaspoelpolder een moeilijke en kostbare opgave is. De toevoeging van ondersteunende functies kan de aantrekkelijkheid van het gebied verhogen, mits deze gericht zijn op de op het terrein gevestigde bedrijven en niet van beperkende invloed zijn op de gevestigde bedrijven. Echter, het ruimtebeslag van deze functies gaat hoe dan ook ten koste van het bedrijfsoppervlak.	Het is juist dat ondersteunende functies ruimte innemen die niet langer kan worden benut door bedrijven. Echter, de ondergeschiktheid van de ondersteunende functies qua oppervlakte zijn geen reden tot zorg. Sterker nog, de ondersteunende functies verbeteren het vestigingsklimaat waardoor een uitbreiding van het totaal aantal ha's bedrijventerrein in feitelijke zin kansrijker wordt. Bovendien wordt opgemerkt dat kwaliteit en bezettingsgraad belangrijker wordt geacht dan aanbod op de markt brengen waar geen vraag naar is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
5.h	Ten slotte stelt indiener zienswijze dat er onvoldoende tegemoet wordt gekomen aan de eis om 15 ha extra bedrijfsoppervlakte te creëren. Sterker nog, met deze manier van bestemmen wordt een verdere	De Plaspoelpolder is een businesspark waar naast bedrijven ook kantoren gevestigd zijn. Ondersteunende functies verrijken het vestigingsklimaat waardoor bedrijven zich sneller zullen vestigen in Plaspoelpolder. Zonder ondersteunende functies is het toevoegen van 15 ha	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	functiemenging van het gebied in de hand gewerkt.	bedrijventerrein onrealistisch en onhaalbaar. Planologische ruimte scheppen voor leegstand getuigd niet van een goede ruimtelijke ordening. Zie ook 5.a.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
6.	Rijkswaterstaat		
6.a	De gemeente geeft in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds geen inzicht in de verkeerseffecten ten gevolge van de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op de rijksweg A4. Dit kan worden ondervangen door de verkeersonderzoeken naar de verkeerseffecten als bijlagen bij het bestemmingsplan op te nemen.	Hieraan is gevolg gegeven.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
6.b	Verwezen wordt vervolgens naar de (beperkte) toename van het verkeer vanuit de Plaspoelpolder en de (eveneens beperkte) toename van het verkeer vanuit Rijswijk-Zuid. Gesteld wordt dat indien er capaciteitsproblemen optreden die van invloed zijn op de doorstroming van het verkeer op de A4, maatregelen nodig zullen zijn.	Hiervan wordt kennis genomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
6.c	Verzocht wordt het samenwerkingsverband "SWINGH" te vervangen door het samenwerkingsverband "BEREIK!".	Hieraan is gevolg gegeven.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.
6.d	Verzocht wordt de geluidseffecten alsmede de eventueel te treffen maatregelen, als gevolg van de rijksweg inzichtelijk te maken en in de plantoelichting op te nemen.	Hieraan is gevolg gegeven.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
6.e	Opgemerkt wordt dat rijksweg A4 een waterstaatswerk is waarop een Wbr-zone van toepassing is. Het waterstaatswerk omvat de weg zelf en alles wat daar bij hoort. Dit betekent dat de rijksweg inclusief geleiderails, bermsloten, lichtmasten, portalen, geluidsschermen etc. bestemd dient te worden als Verkeer - 1. Volgens indiener zienswijze zijn de grenzen van het waterstaatswerk (rijksweg A4) en de Wbr-zone niet goed in het bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding is te zien dat de berm van rijksweg A4 gedeeltelijk de bestemming	Hieraan is gevolg gegeven.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.

	Verkeer - 3 heeft. Verzocht wordt de grens van de bestemming Verkeer - 1 in overeenstemming te brengen met de grenzen van de Wbr-zone die hoort bij de rijksweg A4, zodat de hele rijksweg en alles wat daar bij hoort, is bestemd als "Verkeer – 1".		
6.f	Vermeld wordt dat artikel "13 Verkeer – 1" de voor 'Verkeer' aangewezen gronden beschrijft en daarbij o.a. parkeervoorzieningen en paden toestaat. Echter, dergelijke voorzieningen mogen ter plaatse van de rijksweg niet mogelijk worden gemaakt. Wel wil Rijkswaterstaat voorzieningen ten behoeve van het verkeer kunnen plaatsen, zoals lichtmasten. Deze voorzieningen zijn tot 18 meter hoog. In de regels is dit correct opgenomen; verzocht wordt zulks ook in de toelichting te doen.	Hieraan is gevolg gegeven.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
7.	Veiligheidsregio Haaglanden		
7.a	Indiener zienswijze stelt dat het bestemmingsplan Plaspoelpolder een aantal belangrijke risicobronnen omvat die relevant zijn voor de externe veiligheid. De van de gemeente ontvangen rapportages van de studies naar de risicobronnen geven aan dat er overschrijdingen dan wel knelpunten (saneringssituaties) blijken te zijn. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een reactie daarop als mede een verantwoording van het aanwezige groepsrisico. Bij deze verantwoording is de beschouwing van de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van mogelijke incidenten en de zelfredzaamheid van burgers een vast onderdeel. Zodoende verzoekt de Veiligheidsregio Haaglanden om alsnog in staat gesteld te worden advies uit te brengen zoals bedoeld in Bevi artikel 13.	De fase van de bestemmingsplanprocedure – het bestemmingsplan is in ontwerp ter visie gelegd – impliceert dat het (alsnog, verlaat) formeel uitbrengen van adviezen niet meer aan de orde kan zijn. Niettemin heeft het onderdeel externe veiligheid hoge prioriteit. Naar aanleiding van gevoerd overleg tussen de VROM-Inspectie, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rijswijk is een drietal onderzoeken geactualiseerd/verbeterd. Daarover heeft vervolgens op 2 augustus jl. een gesprek plaatsgehad met de veiligheidsregio, die heeft aangegeven zich in de resultaten te kunnen vinden. Bovendien zal nog aanvullende informatie aan de veiligheidsregio worden toegezonden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie

8.	Bestuur VVE Churchilltorens		
8.a	Indiener zienswijzen stelt dat de stedenbouwkundige structuurvisie, 31 januari 2006 door de raad vastgesteld, uitgangspunt is voor het bestemmingsplan. op basis van deze structuurvisie mogen indiener zienswijze er op vertrouwen dat uitzicht en bezonning in het bestemmingsplan behouden blijft. Indiener zienswijzen kan zich er dan ook niet mee verzoenen dat de stedenbouwkundige structuurvisie als verouderd wordt bestempeld. Een verhoging van het middenterrein wordt, zeker in het kader van de huidige crisis, niet realistisch geacht en betekent schending van de belangen van de indiener zienswijze.	De stedenbouwkundige structuurvisie heeft inhoudelijk een geringe bijdrage geleverd aan het bestemmingsplan. Dat de visie door de raad is vastgesteld doet niet ter zake, het bestemmingsplan wordt namelijk ook door de raad vastgesteld. Echter, door gebrek aan concrete plannen wordt afgezien van de eerder opgenomen maximale bebouwingshoogte en wordt de vigerende planologische regeling opnieuw bestemd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de belangen van indiener zienswijze. Zie verder beantwoording onder 2.a en 2.b.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
8.b	Indiener zienswijze is een voorstander van het streven om het imago van de Plaspoelpolder te verbeteren. De manier waarop nu flexibiliteit is opgenomen gaat echter volledig voorbij aan de belangen van de indiener zienswijze en er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	De gemeente streeft er naar het imago van Businesspark Plaspoelpolder te verbeteren, planologische flexibiliteit is daarbij wenselijk. De mate waarin dat nu zal worden opgenomen in het bestemmingsplan schaadt indiener zienswijze niet.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
8.c	Indiener zienswijze stelt dat geenszins rekening is gehouden met hun belangen, de mogelijkheid bestaat dat een 'bijna Berlijnse muur' van 300 meter lang en 25 meter hoog wordt ontwikkeld waarbij bovendien via een wijzigingsbevoegdheid de hoogte voor bebouwingsaccenten mag worden verhoogd tot 40 meter. Het behoud van uitzicht en zoninval is niet langer gegarandeerd. Verder wordt de behoefte aan dergelijk hoge bebouwing ter discussie gesteld, ook in het licht bezien van de huidige crisis en de leegstand.	Zoals reeds genoemd onder 8.a wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijzen. Hierdoor wordt thans het behoud van uitzicht en bezonning in dit plan gerespecteerd. Reden hiervoor is met name het ontbreken van concrete plannen. Zie verder beantwoording onder 2.a en 2.b.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
8.d	Indiener zienswijze stelt dat het onbegrijpelijk is dat de deels onder maaiveld gelegen parkeergarage verhoogd kan worden tot 15 meter. Een ontwikkeling als deze heeft als gevolg dat belanghebbend uitzicht verliezen en niet langer zoninval hebben. Deze vorm van flexibiliteit en	Bij de inventarisatie is hier onvoldoende aandacht aan besteed. De feitelijke bestaande situatie zal conserverend worden bestemd (gelijk aan de vigerende regeling).	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	functiemenging is onrealistisch.		
8.e	Indiener zienswijze stelt dat het toekennen van de bestemming Wonen positief lijkt maar ten opzichte van het voorontwerp geen inhoudelijke verandering teweegbrengt. Op begane grond en eerste verdieping zijn bedrijven in categorie 1 en 2, kantoren, maatschappelijk voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Zodoende is het mogelijk dat belwinkels en internetcafés worden gevestigd met alle overlast van dien. Een dergelijke functiemenging schaadt de belangen voor wat betreft woongenot en de waarde van onroerende zaken. Met de te verwachten overlast die de functiemenging met zich mee zal brengen is onvoldoende rekening gehouden.	Bedrijven tot en met categorie 2, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zullen op de begane grond worden toegestaan en niet langer op de eerste verdieping. Deze planologische flexibiliteit biedt ondernemers de gewenste ruimte om verschillende functies onder te brengen in de plint. Belwinkels en/of internetcafés zullen worden uitgesloten.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
8.f	Indiener zienswijze gaat in op de mogelijkheid tot het vestigen van horeca in de vorm van een fastfoodrestaurant dat 's nachts geopend mag zijn op de nu onbebouwde locatie van het Productschap. Een dergelijke zekerheid van overlast wordt onaanvaardbaar geacht.	De manier waarop dit in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen berust op een misverstand. Een dergelijke horecafunctie zal niet bij recht worden toegestaan op deze locatie.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
8.g	Indiener zienswijze stelt dat een plan-m.e.r. dient te worden opgesteld daar er ernstig milieubelastende bedrijven in gestapelde vorm mogelijk gemaakt worden binnen de maximaal toelaatbare afstand van woningen.	Zoals onder 8.a reeds is verwoord, wordt deze planologische ruimte niet opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve heeft ook geen plan-m.e.r. te worden opgesteld.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
9.	Shell Global Solutions International B.V.		
9.a	Indiener zienswijze stelt dat de hoogtescheidingslijn tussen 3 meter en 25 meter ter hoogte van de hoofdentree in het noordoosten van het bedrijfsperceel niet de contouren van het gebouw volgt. Indiener zienswijze verzoekt de gemeente deze begrenzing aan te passen.	De hoogtescheidingslijn zal worden aangepast zodat deze de contouren van het gebouw volgt.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
9.b	Indiener zienswijze constateert dat de verwijzing in artikel 4.1, onder o, onjuist is en verzoekt dit aan te passen.	De verwijzing zal kloppend worden gemaakt	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
9.c	Indiener zienswijze verzoekt de aanduiding	De functie-aanduiding zal worden opgenomen op een	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	'sbt – la' ook op te nemen op een aantal bedrijfsgebouwen waar de laboratoria gehuisvest zijn. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage bij de zienswijzen.	aantal bedrijfsgebouwen van indiener zienswijze zoals wordt verzocht.	
9.d	Indiener zienswijze vertrouwt erop dat het nieuwe bestemmingsplan Plaspoelpolder geen belemmering zal vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten en wordt graag op de hoogte gehouden van de wijze waarop hun commentaren worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan.	Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de Nota van Zienswijzen verstuurd naar alle indieners. Zodoende wordt men op de hoogte gebracht van de manier waarop er met de zienswijze wordt omgegaan.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
10.	VROM-Inspectie		
10.a	Indiener zienswijze stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1). De volgende punten geven aan welke nationale belangen in het geding zijn.	Dit onderdeel van de zienswijze kan gezien worden als inleiding. Het gestelde wordt niet geheel onderkend door de gemeente. Zie beantwoording onder 10.b. tot en met 10.g. voor een verdere beantwoording en onderbouwing.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
10.b	Indiener zienswijze merkt over de in het ontwerpbestemmingsplan positief bestemde chemicaliëngroothandel- en opslag het volgende op. Er lijkt sprake te zijn van een extern veiligheidsknelpunt met betrekking tot het plaatsgebonden risico en lijkt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Indiener zienswijze stelt twee opties voor: de vergunning wordt geactualiseerd een aangepast aan de momenteel nog resterende opslagactiviteiten of er moet worden uitgegaan van de vergunde situatie, wat betekent dat de externe veiligheidssituatie in beeld wordt gebracht, eventuele knelpunten worden opgelost en op basis van een advies van de veiligheidsregio het groepsrisico wordt verantwoord.	In de huidige situatie bevindt zich aan de Volmerlaan slechts een opslag van giftige stoffen, deze vestiging valt niet onder het Bevi. De toezegging wordt gedaan dat begin september 2011 een procedure wordt opgestart om de vergunning aan te passen op basis van de resterende opslagactiviteiten. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig. Desondanks heeft overleg plaatsgevonden met de veiligheidsregio, zie verder beantwoording onder 7.a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
10.c	Indiener zienswijze merkt op dat er in de nabijheid van de Rijswijkse vuurwerkplaats enkele dienstwoningen en een woonboot gesitueerd zijn zo blijkt uit het onderzoek naar externe veiligheid inrichtingen van 8	De woonboot is niet opgenomen in het bestemmingsplan en valt derhalve onder het overgangsrecht. De dienstwoningen dienen inderdaad gezien te worden als beperkt kwetsbaar object en kunnen dan ook niet zondermeer positief bestemd worden gezien de verleende	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	april 2011. Verzocht wordt aan te geven hoe dit knelpunt wordt opgelost. Verder wordt opgemerkt dat verschillende functieaanduidingen, zoals die voor dienstwoningen, ontbreken op de digitale verbeelding en dat het plan daardoor moeilijk te beoordelen is.	milieuvergunning van de vuurwerkhal. Er zijn echter extra brandwerende voorzieningen aangebracht op grond van artikel 4.2 lid 5 van het Vuurwerkbesluit. Op grond daarvan hebben Gedeputeerde Staten een kleinere veiligheidsafstand vastgesteld waardoor de dienstwoningen buiten de veiligheidszone zijn komen te liggen. Deze situatie wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.	
10.d	Indiener zienswijze merkt op dat een verantwoording van het groepsrisico, op basis van een advies van de veiligheidsregio, noodzakelijk is ondanks dat het groepsrisico gedaald is onder de oriënterende waarde voor wat betreft het lpg-tankstation aan de Burgemeester Elsenlaan. Ondanks dat er nu geen sprake is van een saneringssituatie is er planologisch gezien ruimte om binnen de pr-contouren kwetsbare objecten te realiseren. Verzocht wordt deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te halen. Verder wordt opgemerkt dat de veiligheidscontouren rond het lpg-tankstation op de digitaal raadpleegbare risicokaart fout zijn gesitueerd en wordt aanbevolen deze informatie te actualiseren.	Het benzinestation aan de Burgemeester Elsenlaan 156 bezit een omgevingsvergunning, gedateerd 1 februari 2011, voor de verkoop van LPG. Krachtens deze vergunning mag de omzet van LPG per jaar niet meer dan 500 m ³ bedragen. Bevoorrading van de LPG tank mag uitsluitend buiten kantooruren plaatsvinden met tankwagens die zijn voorzien van een hittewerende coating. De maximaal toegestane voorraad LPG is beperkt tot 18 m ³ . Het groepsrisico van het lpg-vulstation ligt beneden de oriënterende waarde. De planologische ruimte om binnen de pr-contouren kwetsbare objecten te realiseren is eveneens teruggebracht doordat de bestemming Maatschappelijk deels gewijzigd wordt in Bedrijventerrein conform de bestaande situatie. Tevens wordt de omvang van de veiligheidszone – LPG geactualiseerd conform de vergunde situatie.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
10.e	Indiener zienswijze geeft aan dat door en langs het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hierbij wordt de oriënterende waarde overschreden en bestaat de mogelijkheid dat het groepsrisico toeneemt door ontwikkelingen binnen het plangebied. Verzocht wordt om in de toelichting de mate op te nemen waarin het groepsrisico toe kan nemen en een verantwoording van het groepsrisico.	Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen, de mate waarin het groepsrisico kan toenemen en een verantwoording van het groepsrisico worden in de Toelichting opgenomen.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
10.f	Indiener zienswijze geeft aan dat langs het plangebied een hogedruk aardgasleiding loopt waarvan het invloedsgebied tot in het plangebied strekt. Binnen het invloedsgebied is sprake van een groepsrisico. Evenals onder 10.e wordt hier verzocht inzichtelijk te maken in welke mate het groepsrisico kan toenemen en een verantwoording daarvan op te nemen.	Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen, de mate waarin het groepsrisico kan toenemen en een verantwoording van het groepsrisico worden in de Toelichting opgenomen.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

10.g	Indiener zienswijze verzoekt nadrukkelijk een advies van de Veiligheidsregio Haaglanden bij de verantwoording van het groepsrisico te betrekken.	Op 2 augustus jl. heeft een overleg met de veiligheidsregio plaatsgevonden. Toen zijn afspraken gemaakt omtrent advisering ten opzichte van verschillende externe veiligheidsaspecten.	-
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
11.	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland		
11.a	Gedeputeerde Staten kunnen zich niet vinden in de mogelijkheid nieuwe woningen op te richten in het havengebied, aangezien het in strijd is met de Verordening Ruimte. Het havengebied is in die verordening door de provincie aangewezen als "Bedrijfsterrein" en wel voor bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie. Gewezen wordt in dit verband ook op de aanwezigheid van de betonmortelcentrale. Daarnaast achtte de provincie het van belang dat er voldoende ruimte is voor watergebonden bedrijven en ook dient het eventueel verminderen van de hoeveelheid bedrijventerrein regionaal te worden afgestemd.	Nabij de Haven is in het ontwerpbestemmingsplan op één locatie, te weten nabij de Handelskade/Koopmansstraat/Nijverheidsstraat, de mogelijkheid opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders, te komen tot het oprichten van woonbebouwing. De gemeente achtte de opmerking van de provincie, gegeven de aanwezigheid van de betonmortelcentrale, terecht. Om een aanwijzing te voorkomen is de betreffende wijzigingsbevoegdheid geschrapt. De resultante hiervan is dat er zeker voldoende (milieu)ruimte overblijft voor watergebonden bedrijven.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
11.b	Met betrekking tot externe veiligheid dient een bestuurlijke afweging te worden gemaakt van een (mogelijke) toename van het groepsrisico. Het betreft hier het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de A4, het vervoer van LPG over onder andere de Burgemeester Elsenlaan, het LPG-tankstation en de gasleiding.	Het onderdeel externe veiligheid heeft voor de gemeente hoge prioriteit. Naar aanleiding van gevoerd overleg tussen de VROM-Inspectie, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rijswijk is een drietal onderzoeken geactualiseerd/verbeterd. Daarover heeft vervolgens op 2 augustus jl. een gesprek plaatsgehad met de veiligheidsregio, die heeft aangegeven zich in de resultaten te kunnen vinden. Overigens wordt er op gewezen dat er in alle opzichten sprake is van een bestaande situatie, waarbij in de praktijk geen veranderingen optreden.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
12.	Juridisch Advies Van der Loos namens Petit Restaurant Mirell		
12.a	Indiener zienswijze stelt dat er met het vaststellen van dit bestemmingsplan een overdaad aan horeca zal ontstaan in de Plaspoelpolder en dat er in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van foutieve informatie van de reeds aanwezige horeca.	Uit het distributie planologisch onderzoek blijkt dat er voldoende marktruimte is om planologische ruimte op te nemen ten behoeve van nieuwe horecafuncties. Dat indiener zienswijze stelt dat er bij het opstellen van het DPO in uitgegaan van foutieve informatie heeft de gemeente niet kunnen vaststellen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

12.b	Indiener zienswijze voert, na verschillende passages van het bestemmingsplan en het distributie planologisch onderzoek te hebben geciteerd, verschillende bezwaren aan. Indiener zienswijze stelt dat er bij het bepalen van de marktruimte voor horeca is uitgegaan van een verkeerd beeld van de bestaande situatie. Eetcafé De Halve Maan zou niet zijn meegenomen in het onderzoek.	Eetcafé De Halve Maan is dan wel niet letterlijk genoemd in het DPO, de conclusie van indiener zienswijze dat er met de aanwezigheid van De Halve Maan geen rekening is gehouden is echter onjuist. IMK, de opsteller van het DPO, heeft dit desgevraagd bevestigd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
12.c	Indiener zienswijze stelt het distributie planologisch onderzoek ter discussie. Zo wordt gesteld dat er in de omgeving van Plaspoelpolder veel aanbod is waardoor het onjuist is te veronderstellen dat horeca in de Plaspoelpolder mensen van buiten aantrekt. Verder wordt aangevoerd dat in tijden van crisis wordt bezuinigd op uitgaven in de horeca en dat de omzet waarmee in het dpo wordt gerekend onrealistisch is. Tevens trekken winkelcentra in de omgeving potentiële klanten uit de Plaspoelpolder en niet andersom.	Met de aanwezigheid van horeca binnen de Plaspoelpolder en nabije omgeving is rekening gehouden in het DPO. Een groter aanbod van horecavestigingen kan mensen die nu tijdens de lunch de winkelcentra verkiezen boven Plaspoelpolder in de toekomst aan Plaspoelpolder binden. Daarmee wordt ingezet op de mensen die momenteel de lunch niet in horecagelegenheden in de Plaspoelpolder gebruiken.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
12.d	Samenvattend concludeert indiener zienswijze dat er is gerekend met onrealistische omzetcijfers waardoor een onjuist beeld is ontstaan. Tevens is er meer horeca aanwezig dan waar vanuit is gegaan bij het berekenen van de marktruimte en is er derhalve geen ruimte voor extra horeca.	De omzetcijfers waarmee gerekend is zijn afkomstig uit een landelijke database en de stelling dat deze onrealistisch zijn, is dan ook ongegrond. De stelling dat er feitelijk meer horeca aanwezig is dan waarmee in het DPO is gerekend is ook onjuist. Er is juist voorzichtig en terughoudend omgegaan met de berekening van marktruimte om de bestaande aanbieders te beschermen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
13.	Geeraedts van den Dungen Advocaten namens Sir Winston Onroerend Goed B.V.		
13.a	Indiener zienswijze stelt dat artikel 5.1 sub b. ontoereikend is voor de bestaande en vergunde situatie. Zo bevindt zich een speelautomatenhal op de begane grond en eerste verdieping en een discotheek op de eerste verdieping. Indiener zienswijze verzoekt artikel 5.1 sub b. aan te passen conform de bestaande situatie. Hierbij wordt ook verzocht dit te laten blijken in artikel 26.3 sub b.	Het bestemmingsplan zal de vergunde/ feitelijk bestaande situatie opnemen in het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
13.b	Indiener zienswijze stelt dat artikel 28.3 lid	Het gestelde is onjuist daar er in categorie 1c ook	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	a. sub 3. ruimte biedt voor de toevoeging van één restaurant in categorie 1c zoals bedoeld in de bijlage in de vorm van een partyservice niet zijnde een restaurant.	restaurant met bezorg en/of afhaalservice staat opgenomen.	
13.c	Indiener zienswijze stelt dat conform artikel 28.4 het aantal horeca-inrichtingen in categorie 2 onbeperkt kan toenemen en dat horeca-inrichtingen uit een hogere categorie kunnen worden toegestaan terwijl objectieve toetsingscriteria ontbreken.	Het gestelde is onjuist. Het is ook uitdrukkelijk niet de bedoeling van het aantal horeca-inrichtingen, in wat voor categorie dan ook, onbeperkt zou kunnen toenemen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
14.	Cleton & Com namens Dura Vermeer en Vestia, ingetrokken		
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
15.	DHV namens Europees Octrooi Bureau EOB		
15.a	Doortrekken snelweg A4 De snelweg A4 is deels gelegen in het plangebied. Bekend is dat de A4 wordt doorgetrokken tussen Delft en Schiedam. Uit de plantoelichting blijkt niet dat rekening is gehouden met de mogelijke consequenties van deze doortrekking voor wat betreft de aspecten externe veiligheid en geluid. EOB vraagt zich af of er consequenties zijn en zo ja of deze van invloed zijn op het plangebied, meer specifiek van invloed is op de gebruiksmogelijkheden van het perceel.	Er is geen onderzoek gedaan naar de (eventuele) consequenties van het doortrekken van de A4 voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Voor de locatie van het EOB, met de bestemming kantoor, lijken (nadelige) consequenties niet voor de hand te liggen. Hieraan wordt nog toegevoegd dat er, ondanks de finale uitspraak van de Raad van State, nog geen zicht op is wanneer het nieuwe stuk weg daadwerkelijk in gebruik zal kunnen worden genomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
15.b	Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat ter plaatse van de bestemming Bedrijventerrein (BT) (artikel 4.1) en de bestemming Gemengd-3 (GD-3) (artikel 7) bedrijfsactiviteiten als genoemd in Bijlage 1 van de regels onder de categorieën 1 t/m 3.2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en zelfstandige kantoren zijn toegestaan. In de directe omgeving van EPO zijn deze bestemmingen toegestaan. Voorzover deze bestemmingen een verslechtering mogelijk maken van de gebruiksmogelijkheden zoals thans binnen het vigerende bestemmingsplan is geregeld, maakt EPO	Er is voldoende ruimte tussen de verschillende bestemmingen zodat een eventuele verslechtering van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet aan de orde is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	hier tegen bezwaar.		
15.c	Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat rekening is gehouden met de mogelijke consequenties van de oostelijk en westelijk van het plangebied gelegen spoorwegen. De mogelijkheid bestaat dat over deze sporen gevaarlijke stoffen worden vervoerd welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Dit dient nader te worden onderzocht en voor zover dit nadelige gevolgen heeft voor het perceel van EPO maakt zij hiertegen bezwaar.	Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in Rijswijk is niet toegestaan. Derhalve kan hier in het kader van de externe veiligheid geen rekening mee worden gehouden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
15.d	Uit de verbeelding blijkt dat het perceel waar het kantoor van EPO is gevestigd voor het overgrote deel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (artikel 21) heeft gekregen. Het perceel van EPO is reeds grotendeels bebouwd. Onderdeel van deze bebouwing vormt een ondergrondse parkeergarage. EPO is van mening dat de grond hierdoor dusdanig is geroerd dat de kans op aanwezigheid van cultuurhistorische waarden nagenoeg nihil is. EPO verzoekt derhalve de verbeelding dusdanig aan te passen dat op het perceel van EPO de dubbelbestemming Waarde - Archeologie vervalt.	De (mede)bestemming "Archeologie" heeft niet in de weg te staan aan gebruik conform de bestemming en evenmin aan het realiseren van nieuwbouwplannen. Gelet op de hoge verwachtingswaarde voor archeologische sporen is het weghalen van deze bestemming evenwel geen optie.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
15.e	Artikel 11 bevat de regels behorende bij de bestemming Kantoor- EPO. In artikel 11.4 is de afwijking van de bouwregels verwoord. De redactie van dit artikellid kan tot misverstanden leiden. EPO verzoekt derhalve de redactie dusdanig aan te passen dat het bevoegde gezag de mogelijkheid krijgt om af te wijken van het bepaalde in artikel 11.2 sub a tot en met h.	De redactie van artikel 11, lid 4 van de regels is aangepast	Het bestemmingsplan is op dit punt gewijzigd.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
16.	Ekermans & Meijer namens VOF First Class Sports		
16.a	De zienswijze heeft betrekking op "enig onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan dat de feitelijke exploitatie van het fitnesscentrum zou kunnen hinderen", doch	Er wordt niet aangegeven wat de grief of grieven nu precies inhoudt c.q. inhouden dan wel tegen welk(e) onderdeel(e)n van het plan bezwaren bestaan. Dat betekent dat het niet mogelijk is om daarop in te gaan.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	dit wordt niet concreet gemaakt. Verder wordt gesteld dat het “cliënten bekend is dat hun perceel mogelijk zal worden betrokken bij een herontwikkeling”. Mitsdien maken zij bezwaar tegen de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan indien en voor zover enig onderdeel daarvan geen rekening zou houden met het ook in de toekomst door hen exploiteren van het fitnesscentrum. Ook dit wordt evenwel niet geconcretiseerd.	Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat het perceel van de indiener van de zienswijze, behalve de bedrijvenbestemming, de aanduiding “sportschool” heeft gekregen. Dat betekent dat het exploiteren van de sportschool blijvend mogelijk is zonder dat daaraan restricties zijn verbonden, anders dan die welke sowieso van toepassing zijn bij deze vorm van bedrijfsvoering. Dit betekent de facto een verruiming van de mogelijkheden, want bij de vestiging van de sportschool is via de procedure ex. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening slechts vrijstelling verleend voor het beoefenen van bedrijfsfitness. De exploitanten hebben dit in de loop der jaren geruisloos, en illegaal, verruimd en dat wordt nu gelegaliseerd. Tenslotte wordt er op gewezen dat bij de gemeente niets bekend is van een mogelijke herontwikkeling van het plangebied en evenmin van een daarmee samenhangende verplaatsing van de sportschool in kwestie.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
17.	Gaastra Advocaten namens Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V.		
17.a	Cementbouw kan zich in beginsel vinden in de bestemming bedrijventerrein met aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – betonfabriek’, maar meent dat in de verwijzing in artikel 4.1, sub a niet alleen naar sub c, maar ook naar sub d t/m v moet worden verwezen. Voor Cementbouw zou het duidelijker zijn indien op de plankaart niet de aanduiding ‘betonfabriek’ maar de aanduiding ‘betonmortelcentrale’ opgenomen zou worden.	Klopt, deze verwijzing is inderdaad niet juist en zal aangepast worden. Tevens zal de aanduiding aangepast worden.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
17.b	Cementbouw verhuurt op dit moment een deel van haar kantoor. Dit is onder het ontwerp niet langer mogelijk. Ter plaatste van haar kantoor zou dan ook de deelbestemming bedrijfswoning opgenomen moeten worden.	Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een bedrijfswoning op het perceel niet toegestaan. Het (laten) gebruiken van de bedrijfsruimte voor dit doel is derhalve in strijd met het bestemmingsplan en kan leiden tot handhavend optreden. Gelet op de aard van de bedrijvigheid en de hedendaagse mogelijkheden op het gebied van bijvoorbeeld beveiliging acht de gemeente de toelating van een bedrijfswoning op dit perceel niet noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering. Aan het verzoek zal dan ook geen medewerking worden verleend.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.c	Cementbouw merkt op dat de maximale	In de planregels is opgenomen dat de erfafscheidingen ter	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	hoogte van de erf- en terreinafscheidingen 3 meter is, terwijl de hoogte van de aanwezige keerwanden, die nodig zijn voor afscherming van het perceel, 3 a 4 meter is.	plaatse een maximale hoogte mogen hebben van 4 meter.	
17.d	Daarnaast merkt Cementbouw op dat niet alle gebouwen op de plankaart staan.	Dit is niet nodig, aangezien er een ruim bouwvlak over de bestemming bedrijventerrein is gelegd. Alle bebouwing valt daarmee binnen het bouwvlak. Het is juist dat niet alle panden op de verbeelding zijn ingetekend. Dit komt doordat de gbkn-ondergrond die is gebruikt als onderlegger voor de verbeelding, niet geactualiseerd is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.e	Cementbouw stelt vast dat ter plaatse van het perceel een maximale bouwhoogte geldt van 15 meter. Deze bouwhoogte is echter onvoldoende voor de bedrijfsactiviteiten van Cementbouw in verband met de aanwezige silo's van 25 a 30 meter en Cementbouw vraagt de bouwhoogte te verhogen tot minimaal 30 m.	Er zullen extra hoogte aanduidingen tot maximaal 30 meter opgenomen worden ter plaatse van de locatie van de silo's. De bestaande situatie zal worden vastgelegd.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
17.f	Ter plaatse van de aanduiding Waterstaat – Waterkering die ook deels op het bedrijfsterrein van Cementbouw is geprojecteerd, geldt op grond van artikel 23.2 een maximale bouwhoogte van slechts 2 meter.	Het is juist dat op grond van dit artikel op een deel van de gronden van Cementbouw (en anderen) een beperking geldt ten aanzien van de functie en maximale hoogte. Deze beperking is nodig voor de bescherming van de belangen van de waterkering. Op grond van artikel 23.3 kan het bevoegd gezag van deze beperkingen afwijken ten behoeve van de overige aan de grond toegekende bestemming, waarover de beheerder van de waterkering zal worden gehoord. Voor de bestaande kantoorpanden heeft deze bepaling geen relevantie, de regel geldt voor nieuwe bouwwerken. Een goede staat van de waterkering is ook voor Cementbouw van belang en daarom zal deze bepaling niet worden aangepast.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.g	Bovendien is onduidelijk welke bouwwerken bij onder de aanduiding 'Waterstaat – Waterkering' zijn toegestaan omdat in artikel 23.2 is bepaald dat daar enkel gebouwen ten dienste de in artikel 23.1 vermelde bestemming mogen worden gebouwd. Ter voorkoming van onduidelijkheden zou aan artikel 23.2 moeten worden toegevoegd dat ook bouwwerken die passen binnen de andere ter plaatse geldende bestemmingen zijn toegestaan.	Dit is reeds opgenomen in artikel 23.4 onder b. En daar waar de regels van de enkelbestemming afwijken van de regels van de dubbelbestemming, geldt het bepaalde in artikel 23.3.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.h	Het water bij het bedrijfsterrein van Cementbouw heeft blijkens de plankaart de	Klopt, de beschrijving in de plantoelichting zal worden aangepast. 'Water – 1' is de juiste bestemming, zoals ook	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	bestemming 'Water 1'. Gesteld wordt dat dit niet juist is en dat dit 'water -2' moet zijn, bedoeld voor onder andere havens.	uit de planregels blijkt, de beschrijving in de plantoelichting is echter niet correct.	
17.i	Bovendien wordt gesteld dat fiets- en loopbruggen binnen de bestemming 'Water 1' overal zijn toegestaan en vreest Cementbouw voor de bereikbaarheid per schip.	Dit is niet correct, binnen de bestemming 'Water 1' zijn fiets- en loopbruggen niet overal toegestaan, doch alleen ter plaatse van de aanduiding 'brug'. Deze aanduiding ligt op de brug van de A4 en op de brug in het noordoosten van het plangebied (verlengde van de Steenplaatsstraat). Beide zijn bestaande bruggen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.j	De vraag wordt gesteld of de geluidzone die op de plankaart staat weergegeven correct is, conform de vergunde situatie.	Nee, deze zone blijkt niet correct te zijn en zal worden hersteld conform de vergunde situatie.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
17.k	Gesteld wordt dat wijzigingszone 2 onvoldoende objectief is begrensd. Voorts wordt getwijfeld aan de mogelijkheid om deze wijzigingsbevoegdheid te effectueren omdat toepassing tot een geheel nieuw planologisch concept zou kunnen leiden, ten gevolge van de aanpassing van de ruimtelijk-functionele inrichting.	Gelet op het feit dat de plannen voor dit gebied nog niet concreet genoeg worden bevonden heeft de gemeente besloten de wijzigingsbevoegdheid 29.2 en het bijbehorende wijzigingsgebied 2 te laten vervallen.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
17.l	Ook voor wijzigingsbevoegdheid 3 wordt gesteld dat de begrenzing onvoldoende objectief is gebeurd. En ook van deze wijzigingsbevoegdheid wordt betwijfeld of dit valt te effectueren omdat toepassing tot een geheel nieuw planologisch concept zou kunnen leiden, ten gevolge van de realisatie van onderwijsvoorzieningen.	De wijzigingsbevoegdheid 29.3 is opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van onderwijsvoorzieningen in het bijbehorende wijzigingsgebied 3. Daarmee is de wijzigingsbevoegdheid zowel in geografisch als functioneel voldoende objectief begrensd. Bij de begrenzing van dit gebied als zoekgebied voor deze functie is rekening gehouden met de maximaal toegestane grootte van de onderwijsvoorzieningen (inclusief buitenterrein), de bereikbaarheid, de omliggende functies en de mogelijke initiatiefnemers. Van een geheel nieuw planologisch concept is derhalve geen sprake. Daar komt bij dat vanuit een oogpunt van externe veiligheid in het artikel is bepaald dat (in het kader van het wijzigingsplan) moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten in titel 5.2 van de Wet geluidhinder en aan de vereisten de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Wij zullen deze bepaling derhalve niet wijzigen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.m	Ook voor wijzigingsbevoegdheid 7 wordt gesteld dat de begrenzing onvoldoende objectief is gebeurd. En ook van deze wijzigingsbevoegdheid wordt betwijfeld of dit valt te effectueren.	De wijzigingsbevoegdheid 29.7 en het bijbehorende wijzigingsgebied 7 zijn opgenomen ten behoeve van het realiseren van een bouwmarkt. Dit is geen gevoelige bestemming en zal de bedrijfsvoering van Cementbouw derhalve niet belemmeren. Bovendien is in het artikel bepaald dat de gebruiksmogelijkheden van de	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		aangrenzende gronden niet in onevenredige mate mogen worden aangetast en dat is toch ook de wens van Cementbouw. Ten aanzien van de objectieve begrenzing wordt verwezen naar ons antwoord met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid 3.	
17.n	Er wordt gesteld dat het verkleinen of het schrappen van de geluidszone rondom Cementbouw middels artikel 29.11 slechts mogelijk is indien door het treffen van maatregelen de milieuhinder aantoonbaar is verminderd of weggenomen. Dit is volgens Cementbouw in strijd met artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.	Het is ons niet duidelijk op grond van welke redeneerlijn de in artikel 29.11 opgenomen wijzigingsbevoegdheid in strijd zou kunnen zijn met artikel 3.6 Wro. Wij hechten er wel aan te benadrukken dat deze bepaling alleen is opgenomen om het plan te kunnen wijzigen als ondubbelzinnig vaststaat dat de opgenomen zonering op grond van veranderingen in de situatie ter plaats kan worden verkleind of geschrapt.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.o	Daarnaast wordt gesteld dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 29.11 mogelijk ook tot een waardevermindering van de grond van Cementbouw leidt.	Er zal slechts toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid gegeven kunnen worden nadat er een feitelijke verandering heeft plaatsgevonden. Derhalve zal Cementbouw niet in haar belangen geschaad worden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.p	Cementbouw vraagt zich af waar de diepte van 0,60 meter onder het maaiveld uit artikel 21 'Waarde – Archeologie' op is gebaseerd.	De opgenomen diepte hangt samen met de nota Monumenten- en Archeologiebeleid Gemeente Rijswijk. Hierin is een verwachtingenkaart van de gemeente Rijswijk opgenomen. Deze kaart is een verfijning van de IKAW, mede op basis van recent onderzoek en kennis van het taakveld Archeologie van de gemeente Rijswijk. Uit dit onderzoeken en deze nota komt de maat van 0,60 meter voort.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
17.q	Cementbouw heeft haar twijfels over de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van ontwikkelingen die met de wijzigingsbevoegdheden zijn bedoeld en geeft aan dat het ontwerp en het exploitatieplan hier onvoldoende inzicht in geven.	In het exploitatieplan worden mogelijke ontwikkelingen middels wijzigingsbevoegdheden niet beschouwd. Als deze concreet worden, dan worden die in de verplichte jaarlijkse actualisatie meegenomen. Wanneer er toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient te worden aangetoond dat dit financieel uitvoerbaar is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
18.	Gemeente 's-Gravenhage		
18.a	Indiener zienswijze geeft in overweging de bestemming "Kinderdagverblijf" op een andere plaats te situeren. Dan wordt aangegeven dat	Niet duidelijk is welke locatie binnen de Plaspoelpolder volgens indiener zienswijze wel geschikt wordt geacht. De gemeente heeft voor de locatie Verrijn Stuartlaan 32 gekozen omdat het perceel en het pand zich bijzonder goed lenen voor de functie van kinderopvang. Zo is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, kan het brengen en halen van de kinderen op eigen terrein plaatsvinden en kan ook de verplichte buitenruimte op eigen terrein worden gerealiseerd. Verder is de locatie gelegen in de "centrale zone", waar	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		juist veel kantoren en showrooms zijn en daarom hindert de beoogde kinderopvang de bedrijven niet. Daarnaast wordt niet ingezien welk belang indiener van de zienswijze heeft bij het toekennen van een andere locatie aan een dergelijke functie.	
18.b	in het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende ingespeeld op de sinds de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan drastisch gewijzigde economische situatie. Met name de mogelijkheden om per jaar 100.000 m ² nieuwe kantoren op te richten, wordt genoemd en geplaatst tegenover de aanzienlijke leegstand van kantoren in de Plaspoelpolder.	De genoemde 100.000 m ² , waar in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan over gesproken worden, komt voort uit de Regionale kantorenstrategie en de actualisatie daarvan. Het betreffende beleidsstuk is ingehaald door de tijd en het gevolg daarvan is een mismatch tussen vraag en aanbod van o.a. kantoorruimte. Deze oppervlakte staat niet opgenomen om aan te geven dat hieraan tegemoet gekomen wordt maar is slechts een weergave van het betreffende beleidsstuk. Rijswijk streeft er naar de leegstand terug te dringen.	De Toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
18.c	Gewezen wordt op de regionale afspraak 15 ha extra netto bedrijventerrein te ontwikkelen in de komende 10 jaar. In verband hiermede wordt verzocht de ca. 10 ha die ter plaatse van de TH-locatie kan worden gerealiseerd, uitsluitend te bestemmen ten behoeve van bedrijvenfuncties.	Het leggen van uitsluitend een bedrijvenbestemming ter plaatse van de TH-locatie is volgens de gemeente niet in het belang van het voorkomen van leegstand. Op basis van dit uitgangspunt, dat ook elders in het plangebied is toegepast, is gekozen voor ruimere bestemmingen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 5.a.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
18.d	Tenslotte wordt in overweging gegeven bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van een bouwmarkt, het advies in te winnen van het Stadsgewest Haaglanden. Hetzelfde wordt voorgesteld voor het omzetten van bedrijfsfuncties naar webwinkels.	Deze mogelijke ontwikkeling past binnen het regionaal beleid en er is ook over gesproken in regionaal verband, ondanks dat dit formeel niet vereist is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
19.	IPP, ingetrokken		
#		Beantwoording	Conclusie
20.	Kiwa N.V.		
20.a	Indiener zienswijze, in het bezit van een milieuvergunning voor haar activiteiten als (onder meer) kenniscentrum, certificatie- en testbedrijf voor de nationale en internationale (drink)waterwereld, geeft aan dat de toekomstige bewoners van de op te richten woonbebouwing tussen de Sir Winston Churchilllaan en de Treubstraat (de zogenaamde locatie "Groene Kamer"), geen	De vrees van Kiwa is, hoewel begrijpelijk, niet terecht. Bij het uitwerken van de woonbestemming voor de locatie "Groene Kamer" zijn de bestaande milieuvergunning(en) van omliggende bedrijven niet alleen een gegeven, zij zijn ook richtsnoer. Daarmee is het kunnen blijven uitoefenen van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten gewaarborgd. Daarenboven weten de toekomstige bewoners dat zij domicilie kiezen op een locatie die direct grenst aan een werkgebied waarin industriële bedrijvigheid prominent	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	claim mogen uitoefenen die nadelig is voor de activiteiten en dus voor de milieuvergunning van indiener zienswijze.	aanwezig is.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
21.	Stadsgewest Haaglanden		
21.a	Het stadsgewest betreurt het dat het nu nog niet mogelijk is de herstructurering in dit plan verder te brengen dan nu is opgenomen. Het gewest is bereid nieuwe kansen voor herstructurering in regionaal verband in te passen in de regionale bedrijven- en kantorenstrategie maar ook voor de woningbouwprogrammering waarvoor een herijking in het kader van het RSP wordt voorbereid.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de bestaande situatie het uitgangspunt geweest. De aanwezigheid van, leegstaande, kantoorpanden en bedrijventerrein is feitelijk vastgelegd. Op bepaalde locaties is, door nadere aanduidingen en/of wijzigingsbevoegdheden, ingespeeld op mogelijke ontwikkelingen uit de markt. Dat deze ontwikkeling soms ten koste gaan van de oppervlakte bedrijventerrein is geen reden om deze ontwikkelingen per definitie niet toe te staan. Het bovenstaande kan ook niet los gezien worden van de huidige marktsituatie, nieuwe ontwikkelingen en het voornemen van de provincie om het beleid aan te passen. De gedachte om 15 ha bedrijfsterrein toe te voegen, dateert nog uit de “goede” tijd. Niet voor niets gaat ook de indiener van de zienswijze haar beleid herijken, zodat de mismatch zal worden opgeheven. Er is bedrijventerrein toegevoegd. Per saldo zal de hoeveelheid bedrijventerrein met ca. 10 ha toenemen (ca. 8 ha. t.p.v. de hallen en ca. 2 ha. t.p.v. de TH-locatie). Hiermee wordt al 10 ha behaald van de 15 ha uit het RSP (wat pas na 2020 gerealiseerd dient te worden). Uit extern onderzoek is gebleken dat aan de volledige opgave van 15 ha in de Plaspoelpolder een prijskaartje hangt van 60 miljoen en er bovendien geen marktafzet is te verwachten. Het op korte termijn toevoegen van 15 ha in de Plaspoelpolder is dan ook niet realistisch. Het OBP ziet op een toename van 10 ha bestemming Bedrijventerrein. Verder heeft de gemeente een positieve grondhouding ten aanzien van partijen die bestaande kantoorfuncties willen omzetten in bedrijventerrein.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
21.b	Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan 10 ha nieuw bedrijventerrein mogelijk maakt, terwijl regionaal is afgesproken dat dit 15 ha zou zijn. De nieuwe invulling is niet regionaal afgestemd en vraagt – althans naar de mening van het gewest – om nieuwe afspraken met de gemeenten in het Stadsgewest Haaglanden. Vooralsnog houdt het gewest vast aan de eerdere	De afspraken waaraan wordt gerefereerd ten aanzien van de hoeveelheden bedrijventerrein, zijn verouderd en in de huidige economische omstandigheden onhaalbaar. Hierbij moet ook bedacht worden dat het wijzigen van bestemmingen, bijvoorbeeld van een kantoor- naar een bedrijfsbestemming, zonder dat daarom door de rechthebbende is verzocht, consequenties kan hebben voor de eigenaar en in het verlengde daarvan voor de gemeente. Gedacht kan worden aan planschade.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	afspraken op dit punt.	Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 5.a en verder.	
21.c	Volgens het ontwerpbestemmingsplan kunnen perifere detailhandelfuncties mogelijk worden gemaakt, zoals keukens, sanitair en woninginrichting. Dit is in strijd met de regionale structuurvisie detailhandel en vraagt om behandeling voor advies in de werkgroep detailhandel van het gewest.	Deze functies passen in het regionaal beleid. Niettemin is er recent overleg over gevoerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
21.d	Verzocht wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de geldende regionale beleidskaders op de genoemde terreinen. Flexibiliteit, aldus het gewest, kan mogelijk via wijzigingsbevoegdheden worden ingebouwd.	Voor zover mogelijk wordt hier rekening mee gehouden.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
22.	Van Riezen B.V. namens Bastion		
22.a	Indiener zienswijze geeft aan dat de uitbreiding van de algemene ruimte op de begane grond buiten het bestemmingsvlak komt te liggen en dat de mate waarin bebouwing mogelijk is binnen de bestemming 'Verkeer – 3' ontoereikend. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Het bestemmingsplan zal worden aangepast op basis van de in erfpacht uit te geven kavelgrootte, indien de gemeenteraad daarmee instemt.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
22.b	Indiener zienswijze geeft aan dat de toelichting niet is afgestemd op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan en verzoekt de toelichting te actualiseren.	Ook aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen, de Toelichting zal worden geactualiseerd.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
23.	Ekelmans & Meijer Advocaten namens de B.V. met beperkte aansprakelijkheid Parkhoven B.V. (Beurshal Haaglanden) te Wassenaar en Artra B.V. te Rotterdam		
23.a	Ekelmans en Meier advocaten namens Parkhoven B.V. De zienswijze heeft betrekking op de locaties Volmerlaan 12 en Van Gijnstraat 16. Voorzien van een toelichting wordt voorgesteld de op deze adressen betrekking hebbende artikelen uit de regels als volgt te	De – zeer ingrijpende – wijzigingen van indiener zienswijze behelzen een forse uitbreiding van de mogelijkheden voor de twee genoemde locaties. Zo zou indiener zienswijze aan de locatie Volmerlaan 7 (parkeergarage) toegevoegd willen zien: - detailhandel - horeca	Het bestemmingsplan wordt deels aangepast op de hierna aangegeven wijze. Blijkens het door IMK gehouden distributie planologisch onderzoek zijn zelfstandige horeca, detailhandel, woninginrichting, detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten in zeer beperkte mate toelaatbaar. Daarin is in het

wijzigen: Artikel 8 Gemengd - 4 (Parkeergarage) 8.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. parkeergarages, voor niet minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte en tot vier lagen boven de begane grond laag ; b. bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 1, onder de categorieën 1 t/m 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, op de begane grondlaag; c. kantoren, op de begane grondlaag; d. dienstverlening, op de begane grondlaag; e. maatschappelijke voorzieningen, op de begane grondlaag; f. detailhandel, tot een netto verkoop vloeroppervlakte van maximaal 1.200 m2, op de begane grondlaag ⁱⁱ; g. horeca, zoals genoemd in bijlage 2, onder de categorieën 1 en 2, tot een netto vloeroppervlakte van maximaal 250 m2, op de begane grondlaag; met daaraan ondergeschikt: h. erfontsluitingswegen, hellingbanen en (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, voor de doeleinden op de begane grond; i. verblijfsgebieden, waaronder een buitenterras voor de horeca, met een bruto vloeroppervlakte van 250 m2; j. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; k. groen- en verblijfsvoorzieningen; met de daarbij behorende: l. terreinen; m. gebouwen; n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde. 8.2 Bouwregels Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen: a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is	- hellingbanen - horeca – buitenterras (250 m2) en via vrijstelling: - grootschalige detailhandel - detailhandel in volumineuze goederen - bouwmarkten (4.680 m2) - detailhandel in woninginrichting. Aan de locatie Volmerlaan 12 (hallen, voormalige Darling Market) zou indiener zienswijze willen toevoegen: - bedrijven t/m categorie 3.1 (was 2) - beurzen - dienstverlening - leisure - kantoren - speelstad (3.000 m2) - ateliers, expositie- en tentoonstellingsruimten - hotel - detailhandel - horeca (4.000 m2) - kinderopvang - bakkerijmuseum en via vrijstelling: - grootschalige detailhandel - detailhandel in volumineuze goederen - bouwmarkten (4.680 m2) - detailhandel in woninginrichting	ontwerpbestemmingsplan voorzien. Voor een deel van deze functies hebben zich reeds gegadigden aangemeld. Leisure en het leggen van nieuwe kantoorbestemmingen zijn in strijd met regionale regelgeving. Ook de supermarkt van 1.200 m2 past hierin niet en verder geeft het door IMK gehouden distributie planologisch onderzoek aan dat er geen ruimte is voor een supermarkt. Het bestemmingsplan zal hierin dan ook niet gaan voorzien. Ofschoon aan indiener zienswijze en zijn vertegenwoordiger meermalen is gevraagd tijdig een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren voor met name de speelstad, is dit te laat gebeurd. Daarom wordt de speelstad, althans de beoogde uitbreiding, niet in het bestemmingsplan opgenomen. Concreet betekent dit dat van de gevraagde 7.100 m2 circa de helft zal worden bestemd. Voor het overige deel wordt invulling gegeven aan een afzonderlijke Wabo-procedure. Tegen de mogelijkheid beurzen te kunnen houden, bestaan geen bezwaren. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Hetzelfde geldt voor dienstverlening. Ter plaatse van de Volmerlaan 12 maakt het bestemmingsplan beurzen, congressen, expositieruimtes en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Dit zijn functies die veelal veel mensen trekken. Zwaardere vormen van bedrijvigheid (zeker bedrijven in categorie 3.1 en hoger) zijn dan op grond van milieutechnische overwegingen niet wenselijk en vaak ook niet eens toegestaan. Deze hogere bedrijfscategorieën zullen dan ook niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De hellingbaan en het bakkerijmuseum zijn reeds aanwezig. De eerstgenoemde kan geacht worden deel uit te maken van de bestemming, de tweede
---	---	---

aangeduid; b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan voor: 1. erf- en terreinafscheidingen: 3 meter, en; 2. overige: 10 meter. 8.3 Nadere eisen Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van: a. een samenhangend bebouwingsbeeld; b. de verkeersveiligheid; c. de sociale veiligheid, en; d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Artikel 8a Gemengd - 5 (Beurshal Haaglanden) iii 8a.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 3.1 met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, op de begane grondlaag; b. beurzen, congressen, evenementen, expositie- en tentoonstellingsruimten, tot een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van maximaal 14.000 m², op de begane grondlaag; c. dienstverlening;^{iv} d. leisure, tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 3.000 m², op de begane grond- en eerste laag;^v e. zelfstandige kantoren, tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 3.000 m², op de tweede tot en met vierde laag;^{vi} f. speelstad, tot een bruto vloeroppervlakte van 3.000 m², op de begane grondlaag; g. ateliers, expositie en tentoonstellingsruimten, tot een bruto vloeroppervlakte van 2.000 m², in de		zal in het plan worden opgenomen.
---	--	--

kelderlaag; h. hotel, tot een bruto vloeroppervlakte van 2.500 m², op de begane grond tot en met vierde laag;^{vii} j. horeca, zoals genoemd in bijlage 2, onder de categorieën 1 en 2, tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 4.000 m², op de begane grondlaag; k. magazijnruimten, tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 500 m², op de begane grondlaag; l. bedrijfskantoren, tot een bruto vloeroppervlakte van 700 m², op de eerste laag; m. kinderopvang, tot een bruto vloeroppervlakte van 500 m², op de eerste laag;^{viii} n. bakkerijmuseum, tot een bruto vloeroppervlakte van 400 m², op de begane grondlaag; o. bedrijfswoningen: twee woningen, met een inhoud van maximaal 500 m³, op de eerste laag;^{ix} p. medische praktijkruimten, tot een bruto vloeroppervlakte van 2.000 m², op de eerste tot en met vierde laag;^x met daaraan ondergeschikt: q. erfontsluitingswegen en (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen; r. verblijfsgebieden, waaronder een buitenterras voor de horeca, met een bruto vloeroppervlak van 1.500 m²;^{xi} t. informatie- en servicebalies, tot een bruto vloeroppervlakte van 50 m²; u. entrees, kassa's en portiersgebouwtjes, tot een bruto vloeroppervlakte van 50 m²; v. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; w. groen- en verblijfsvoorzieningen; met de daarbij behorende: x. terreinen; y. gebouwen; z. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.		
--	--	--

8a.2 Bouwregels Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen: a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid; b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan voor: 1. erf- en terreinafscheidingen: 3 meter, en; 2. overige: 10 meter. 8a.3 Nadere eisen Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van: a. een samenhangend bebouwingsbeeld; b. de verkeersveiligheid; c. de sociale veiligheid, en; d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Vrijstellingsbevoegdheden c.q. Algemene aanduidingsregels (analoog aan artikel 27, lid 2) en/of Algemene afwijkingsregels (analoog aan artikel 28, leden 3 en 5 dan wel Algemene Wijzigingsregels (analoog aan artikel 29, leden 5 en 7). 8 4 Vrijstellingsbevoegdheid (Parkeergarage) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen voor: a. grootschalige detailhandel, betreffende de volgende twee branches, op de begane grondlaag: - branche 1: ^{xii} 1. detailhandel in volumineuze goederen, zoals: - caravans, met een maximaal vloeroppervlak van 3.000 m²;		
---	--	--

- babywoonwinkel, met een maximaal vloeroppervlak van 1.800 m²; - tegels, met een maximaal vloeroppervlak van 1.008 m². branche 2: 2. bouwmarkten, met een maximaal vloeroppervlak van 4.680 m²; 3. detailhandel in woninginrichting, zoals: - een woonwarenhuis, met een maximaal vloeroppervlak van 2.640 m²; - slaapkamers en bedden, met een maximaal vloeroppervlak van 1.560 m². Alvorens burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor branche 2 dient een onderbouwde visie inzicht te verschaffen in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging en van gedeputeerde staten ^{xiii} een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen. b. bedrijfsdetailhandel, tot een maximale netto verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m², op de begane grondlaag, indien uit onderzoek blijkt dat de vestiging daarvan, gelet op de omvang van het plangebied, de werkgelegenheid en in relatie daarmee het aantal arbeidsplaatsen, een grotere oppervlakte noodzakelijk maakt. Alvorens burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen, dient een onderbouwd onderzoek inzicht te verschaffen in voornoemde gemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging en van gedeputeerde staten ^{xiv} een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen. 8a.4 Vrijstellingsbevoegdheid (Beurshal Haaglanden) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bestemmingsplan vrijstelling te verlenen voor:		
---	--	--

	a. grootschalige detailhandel, betreffende de volgende twee branches, op de begane grondlaag: branche 1: ^{xv} 1. detailhandel in volumineuze goederen, zoals: - caravans, met een maximaal vloeroppervlak van 3.000 m²; - tegels, met een maximaal vloeroppervlak van 1.008 m². Branche 2: 2. bouwmarkten, met een maximaal vloeroppervlak van 4.680 m²; 3. detailhandel in woninginrichting, zoals een woonwarenhuis, met een maximaal vloeroppervlak van 2.640 m². Alvorens burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor branche 2 dient een onderbouwde visie inzicht te verschaffen in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging en van gedeputeerde staten ^{xvi} een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.		
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
24.			
24.a	Vervallen (zienswijze staat onder 23)		
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
25.	AM Real Estate Development		
25.a	Indiener zienswijze is eigenaresse van een kavel grond aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied. In het voorontwerpbestemmingsplan was voor deze locatie, naast de bestemming "Bedrijventerrein", een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming "Kantoor". In het ontwerp van het bestemmingsplan komt deze wijzigingsbevoegdheid niet meer voor.	De vraag naar kantoren loopt al een aantal jaren terug. In de regio Haaglanden en met name in de gemeente Rijswijk is dit in zeer sterke mate het geval. Om deze reden kon de gemeente weinig anders doen dan de mogelijkheden voor het oprichten van kantoren drastisch te beperken ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast was dit nodig om recht te doen aan de Kantorenstrategie van de stadsregio Haaglanden. Er zal derhalve niet aan de zienswijze tegemoet worden gekomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	Indiener zienswijze verzoekt de wijzigingsbevoegdheid bij de vaststelling van het bestemmingsplan weer op te nemen. Zij refereert hierbij aan gesprekken en correspondentie van de afgelopen jaren met de gemeente.	Het vorenstaande laat overigens onverlet dat, indien indiener zienswijze op enig moment kan aantonen dat er sprake is van serieuze belangstelling voor kantorenbouw op deze locatie van de zijde van een van een lokale of regionale gegadigde van statuur, de gemeente bereid is zich in te spannen om daaraan medewerking te verlenen. Gedacht kan daarbij worden aan het entameren van een (partiële) bestemmingsplanherziening dan wel het volgen van een procedure op grond van de Wabo teneinde te komen tot een omgevingsvergunning.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
26.	BBR		
26.a	Indiener zienswijze is van mening dat, als inleiding, een korte duidelijke visie van het gemeentebestuur ontbreekt.	Naar de mening van het gemeentebestuur is een korte visie opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
26.b	Indiener zienswijze benadrukt dat, juist in deze tijd, het van groot belang om voorzieningen te hebben voor de mensen die werkzaam zijn binnen de Plaspoelpolder. Het toevoegen van voorzieningen zal het bedrijventerrein aantrekkelijk maken.	De gemeente deelt het standpunt van indiener zienswijze en heeft daar waar mogelijk ook planologische flexibiliteit opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens zijn voorzieningen als een kinderdagverblijf en dienstverlening mogelijk gemaakt.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
26.c	Indiener zienswijze is van mening dat ruimte moet worden geboden voor de realisatie van een servicecenter. Deze voorziening kan het beste centraal ondergebracht worden. Om die reden wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid om een kinderdagverblijf te vestigen aan de Verrijn Stuartlaan, welke los staat van andere voorzieningen.	De gemeente beaamt dat de realisatie van een servicecenter een impuls kan zijn voor de Plaspoelpolder. Er is echter tot op heden geen uitgewerkt initiatief voorgelegd waarvan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Om die reden kan deze ruimte (nog) niet worden geboden. De vestiging van een kinderdagverblijf op deze locatie is naar onze mening een wenselijke ontwikkeling en zal voorzien in de vraag naar een dergelijke voorziening. Zie ook beantwoording 5.d.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
26.d	Indiener zienswijze stelt dat 200 m ² voor geen enkele ondernemer aantrekkelijk is en pleit voor opschaling naar 400 m ² .	De gemeente conformeert zich aan het provinciaal beleid waarin een maximum van 200 m ² is opgenomen. Tevens blijkt uit het DPO dat er beperkte marktruimte is.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
26.e	Indiener zienswijze is van mening dat onderwijsfuncties evenals woonfuncties het beste aan de rand van de Plaspoelpolder passen. Technische- en bedrijfsopleidingen kunnen zich, wat indiener zienswijze betreft, wel vestiging binnen de Plaspoelpolder.	De gemeente deelt het standpunt van indiener zienswijze. Voor zover mogelijk is hier ook rekening mee gehouden. Bij eventuele ontwikkelingen van grote omvang met betrekking tot onderwijs en / of wonen worden belanghebbenden, waaronder indiener zienswijze, tijdig geïnformeerd.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
26.f	Indiener zienswijze maakt zich zorgen over de Strategienota kantoren van de provincie Zuid Holland waarin een beperking is	De gemeente heeft in de toelichting van het bestemmingsplan bestaand beleid genoemd en kort en bondig samengevat. Hiermee wordt niet automatisch	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	opgenomen voor wat betreft een maximale oppervlakte van 3.000 m ² kantoor op een bedrijventerrein.	bedoeld dat de gemeente zich hieraan conformeert. Op regionaal niveau wordt gesproken over een herijking van regionaal beleid dat o.a. ziet op kantoren.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
27.	Modulus Plaspoelpolder B.V. en Modulus Plaspoelpolder II B.V.		
27.a	Modulus is eigenaar van diverse gronden in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Ter illustratie hebben wij op bijgevoegde kaart aangegeven welke locaties dit betreft (bijlage 1). De inhoud van dit nieuwe bestemmingsplan is voor Modulus derhalve van groot belang, aangezien daarmee de mogelijkheden en onmogelijkheden voor onze locaties voor de komende tien jaar worden bepaald. Modulus is van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. De inhoud van het ontwerpbestemmingsplan, in tegenstelling tot de inhoud van het eerdere voorontwerpbestemmingsplan, zorgt dat de gewenste doelen van uw raad niet kunnen worden behaald. De belangen van een goede leefomgeving en een duurzame ruimtelijke ordening worden geschaad. Daarnaast worden de belangen van Modulus veronachtzaamd in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor wordt ten onrechte niet aan de belangen van Modulus tegemoet gekomen, maar dit is ook van invloed op (het ontbreken van) een goede ruimtelijke ordening zoals hiervoor aangegeven. Bovendien is het plan ook op andere onderdelen onjuist en kan het niet worden vastgesteld. Modulus stelt, dat het aangekondigde gebruik van het instrument van de omgevingsvergunning dan wel het entameren van de totstandkoming van een (partiële) planherziening, nadat het thans	De stelling dat het plan niet voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, wordt door de gemeente niet gedeeld. De gemeente heeft die ontwikkelingen in het plan opgenomen die èn voldoende concreet zijn èn door de gemeente als gewenste ontwikkelingen worden beschouwd. Niettemin kan er nooit aan worden voorbijgegaan dat een bestemmingsplan, hoezeer ook opgesteld vanuit de gedachte dat verdere ontwikkelingen mogelijk moeten blijven, toch ook in zeker opzicht een momentopname is die op zeker moment achterhaald kan – en ook zal – blijken te zijn. In dat licht moet ook het gemeentelijke uitgangspunt worden gezien dat de bereidheid bestaat ook na de vaststelling van het bestemmingsplan in te spelen op nieuwe, wenselijk geachte ontwikkelingen.	Het bestemmingsplan zal in geringe mate, op de aangegeven wijze, worden aangepast.

voorliggende bestemmingsplan zal zijn vastgesteld, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Reeds voorzienbare en gewenste ontwikkelingen dienen nu bij de vaststelling te worden meegenomen. Bovendien voorziet Modulus in de “andere soorten bedrijvigheid” en heeft zij gezien haar grote cliëntenportefeuille de “grote vis” of zelfs grote vissen als kantoorgebruikers die de juiste impuls aan het gebied kunnen geven. In dit verband heeft Modulus een concreet initiatief voor nieuwbouw ontwikkeld, doch daar is in het ontwerpbestemmingsplan niets van terug te vinden. In het voorontwerp was dit nog wel het geval. Verzocht wordt vervolgens in ieder geval de bestaande kantoorpanden (op de gronden van indiener zienswijze) positief te bestemmen. De gronden van indiener zienswijze hebben thans de bestemming “Bedrijventerrein” gekregen met de aanduiding “kantoor” en de gebiedsaanduiding “detailhandel in volumineuze goederen”. Deze bestemming acht indiener zienswijze nadeliger dan de bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan. Indiener zienswijze vermoedt dat de (vele) zienswijzen van de bewoners van de Churchilltorens hieraan in belangrijke mate debet zijn geweest. Indiener zienswijze vraagt wat wordt bedoeld met de mogelijkheid kantoorunits te realiseren met een oppervlakte van maximaal 200 m2 en een totaal oppervlak van maximaal 1.500 m2. Gevraagd wordt verder waar de in het plan genoemde twee bedrijfswoningen staan; bij indiener zienswijze zijn zij niet bekend. Indiener zienswijze stelt in gesprek te zijn	De verwachting van indiener zienswijze dat haar plannen in het ontwerpplan (wederom) zouden voorkomen, gaat voorbij aan de realiteit van de gewijzigde omstandigheden. Indiener zienswijze heeft gedurende een aantal jaren geen enkele actie meer ondernomen, gericht op het daadwerkelijk realiseren van haar plannen. Het plan dat recentelijk is getoond, is overigens een geheel ander plan dan het plan van 3 jaar terug van Vasco da Silva. De plannen zijn onvoldoende uitgewerkt en niet concreet genoeg, tevens is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid niet aangetoond. Bovenstaande zaken zijn vereist om de plannen op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Het verzoek om de bestaande kantoorpanden als zodanig te bestemmen, is niet in het belang van indiener zienswijze: gebruik van de panden als kantoor is – gelet op de door indiener zienswijze al aangehaalde aanduiding – namelijk toegestaan. De aanduidingen betreffende de twee bedrijfswoningen is verwijderd. Het verlaten van de plannen voor het oprichten van woningen in het betreffende gebied is niet, en zeker niet uitsluitend, gestoeld op de ontvangen zienswijzen van de bewoners van de Churchilltorens. Ook de reacties van onder andere het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland (beperkingen als gevolg van regionale afspraken/regelgeving) alsook de beperkingen die van geluidgevoelige bestemmingen uitgaat op industriële bedrijvigheid en vice versa, hebben een belangrijke rol gespeeld. Met betrekking tot de kantoorunits is het zo dat met het maximum van 1.500 m2 bedoeld wordt dat per locatie een maximum van 1.500 m2 geldt. Overigens is de term “kantoorunit” alsnog gedefinieerd.	
---	--	--

met een partij die 40.000 m2 ziekenhuisvoorzieningen zou willen afnemen en zij zou dit graag willen faciliteren. Ook verzoekt zij de mogelijke realisering van onderwijs Met betrekking tot de panden De Bruyn Kopsstraat 2 en 4 wordt opnieuw gewezen op de onduidelijkheid voor indiener zienswijze waar het betreft de 1.500 m2 kantoorruimte. Tevens wordt verzocht de bouwhoogte op te trekken naar 25 meter en voor pand nr. 4 wordt verzocht de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – elektro” te verwijderen. Het verhogen van de bouwhoogte wordt ook gevraagd voor de locaties Verrijn Stuartlaan 17, Snellerstraat 2, Diepenhorstlaan 13 + 19 en de Burgemeester Elsenlaan 319-321. Vervolgens geeft indiener zienswijze nog aan het niet eens te zijn met de gemeentelijke verantwoordingen op de onderdelen luchtkwaliteit (er zou niet worden voldaan aan het Nationaal samenwerkingsprogramma (NSL)), flora en fauna (er zou nader onderzoek gedaan moeten worden) en externe veiligheid (niet duidelijk is of wordt voldaan aan het besluit externe veiligheid buisleidingen). Dan geeft indiener zienswijze aan van mening te zijn dat de nadere eisen, zoals die zijn opgenomen in de artikelen 3 t/m 21 van de planregels, onvoldoende objectief begrensd zijn. Tenslotte stelt indiener zienswijze dat niet alle stukken met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegen. Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan met alle relevante stukken opnieuw ter inzage te leggen.	De kandidaat voor 40.000 m2 ziekenhuisvoorzieningen zou een kandidaat kunnen zijn voor de voornoemde route van de omgevingsvergunning of de partiële planherziening. Voor opnemings in het onderhavige bestemmingsplan is dit nog te vaag en te onzeker. Hetzelfde geldt ook voor het eventueel realiseren van de onderwijsvoorzieningen, dat op dit moment te onzeker is om het bij recht te bestemmen. Wellicht dat dit anders kan worden als het concreter wordt gemaakt en de daarvoor nodige contracten zijn gesloten. Aan het verzoek tot het verwijderen van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – elektro” is, gelet op het huidige gebruik, geen gevolg gegeven. Het verhogen van de bouwhoogte ter plaatse van de door indiener zienswijze genoemde panden is evenmin gehonoreerd: verwezen wordt in dit verband naar het gestelde in reactie op de zienswijzen genummerd 2 en 8. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat luchtkwaliteit niet voor problemen zorgt. Ten aanzien van Flora en fauna is een aanvullende notitie geschreven waarin ingegaan wordt op het al dan niet nader uitvoeren van onderzoeken. Op dit moment is het niet noodzakelijk om nader onderzoek naar ecologie te doen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding. Op het moment dat de ontwikkelingen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht, dient er op dat moment nader ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Voor externe veiligheid is onderzoek gedaan naar de in de nabijheid van het plangebied gelegen aardgastransportleiding. Deze leiding ligt op minimaal 84 meter van de grens van het plangebied. De nadere eisen uit de planregels zijn op de gebruikelijke wijze geredigeerd. Gelet op aard en onderwerp is een verdere objectivering gewenst noch noodzakelijk. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan	
---	---	--

		zijn ook alle stukken (rapporten e.d.) ter inzage gelegd. Gelet op het grote aantal is het voorstelbaar dat er iets over het hoofd wordt gezien, doch het wordt betreurd dat indiener zienswijze eerst bij het indienen van de zienswijze gewag maakt van het (vermeend) ontbreken van stukken. Ware dit gedaan tijdens de tervisielegging, dan had een ambtenaar van de gemeente behulpzaam kunnen zijn bij het aanwijzen van het juiste stuk. De gemeente bestrijdt dat er stukken hebben ontbroken.	



**Nota van wijzigingen
Bestemmingsplan Plaspoelpolder,
ontwerp d.d. 12 april 2011**

1 november 2011

1. Toelichting op de Nota van Wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Plaspoelpolder heeft gedurende de periode 12 april 2011 tot en met 23 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen zijn in een separate Nota van Zienswijzen opgenomen en beantwoord. Naast eventuele wijzigingen aan het bestemmingsplan die voortkomen uit ingediende zienswijzen, zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan gewenst. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de onderhavige Nota van Wijzigingen. Daar waar wijzigingen in de regels gevolgen hebben voor de verbeelding en andersom is dit expliciet aangegeven. Wanneer de uitsneden van de verbeelding aan duidelijkheid te wensen overlaten, wordt verwezen naar de verbeelding zoals die hardcopy bij de griffie terinzage ligt.

2. Ambtshalve wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan

Na de afloop van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Rijswijk, het plan nogmaals doorlopen. Naar aanleiding hiervan worden de onderstaande wijzigingen voorgesteld.

Planregels

1. In het ontwerpbestemmingsplan zijn abusievelijk nog achterhaalde termen zoals bijvoorbeeld 'bouwvergunning' opgenomen. De planregels worden op dit onderdeel geactualiseerd. Dit zijn, evenals wat tekstuele wijzigingen, onderschikte aanpassingen die de inhoud en de structuur van het bestemmingsplan niet wijzigen.
2. Artikel 1, Begrippen, wordt op verschillende punten aangepast. Zo wordt er een aantal begrippen toegevoegd en / of geherformuleerd. Tevens worden de begrippen op alfabetische volgorde opgenomen. Deze aanpassingen maken het bestemmingsplan juridisch sterker en komen de leesbaarheid ten goede.
3. Artikel 3.1, Bestemmingsomschrijving Bedrijf, wordt uitgebreid. Toegevoegd wordt 'met daaraan ondergeschikt: a. erfontsluitingswegen en (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen; b.verblijfsgebieden; c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; d. groenvoorzieningen.
4. Artikel 4.1, Bestemmingsomschrijving Bedrijventerrein, wordt op verschillende onderdelen aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan zijn verwijzingen onjuist opgenomen, dit wordt nu gerepareerd. Artikel 4.1 sub dd. wordt verplaatst naar artikel 27 'algemene aanduidingsregels'. De functieaanduidingen 'specifieke vorm van kantoor -1', 'specifieke vorm van kantoor - 2' worden samengevoegd in de functieaanduidingen 'kantoor' en 'dienstverlening'. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding.
5. Artikel 6.1 sub a., Bestemmingsomschrijving Gemengd – 2, wordt aangevuld met een verwijzing naar de bijlagen.
6. Artikel 11.1 sub a., Bestemmingsomschrijving – Kantoor – EPO, wordt uitgebreid en komt er als volgt uit te zien: 'kantoren ten behoeve van het europees octrooi bureau'.
7. Artikel 11.4, Kantoor – EPO, Afwijken van de bouwregels, wordt aangepast in 'Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 11.2 en toestaan dat de gevellijn doorbroken mag worden voor een lengte van maximaal 15% van de totale gevellijn'.
8. Artikel 14.1 sub b., Bestemmingsomschrijving Verkeer – 2, wordt aangepast. Het tekstdeel 'spoor- en' zal komen te vervallen omdat er voor de spoorwegen een separate bestemming is opgenomen.
9. Artikel 17, Water – 1, wordt aangepast en als volgt opgesteld:
17.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Water – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. een overbrugging van het water ter plaatse van de functieaanduiding 'brug'.
 - c. verkeer te water;

- d. oevers;
 - e. vlonders, steigers en ligplaatsen voor recreatievaartuigen, tot maximaal 25 % van het bestemmingsvlak;
- met daarbij behorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

Ten aanzien van de lid 17.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m en bruggen en voorzieningen voor de scheepvaart tot een bouwhoogte van 10 m;
- c. steigers en vlonders zijn slechts toegestaan, indien:
 - 1. deze evenwijdig aan de oeverlijn worden gebouwd;
 - 2. de lengte en de breedte niet meer bedraagt dan respectievelijk 6 m. en 1,20 m;
 - 3. de afstand tot de oeverlijn niet meer bedraagt dan 0,50 m.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

10. Artikel 18, Water – 2, wordt aangepast en als volgt opgesteld:

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water – 2', aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. oevers;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. bruggen voor langzaam verkeer;
 - d. vlonders en steigers;
- met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 18.1 bedoelde gronden geldt de volgende regel:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m en bruggen en voorzieningen voor de scheepvaart tot een bouwhoogte van 10 m;

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11. Artikel 19.1 sub h., Bestemmingsomschrijving Wonen, wordt aangepast, 'groen- en verblijfsvoorzieningen' wordt 'groenvoorzieningen'.
12. Artikel 25, Algemene bouwregels, wordt aangevuld met de volgende tekst: 'De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de parkeergelegenheid'.
13. Artikel 27, Algemene aanduidingsregels, wordt aangevuld met 'geluidzone – industrie' en 'veiligheidszone – vuurwerk'. Voor de 'geluidzone – industrie' wordt het volgend opgenomen: Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' behoren de gronden overeenkomstig artikel 53 lid 1 van de Wet geluidhinder tot de bestaande zone waarbuiten de geluidsbelasting de 50 dB(A) niet te boven mag gaan, betreffende industrieterrein 'Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V.'. Binnen deze zone blijven overeenkomstig artikel 53 lid 2 van de Wet geluidhinder die op 1 januari 2007 geldende ten hoogste

toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, gelden.

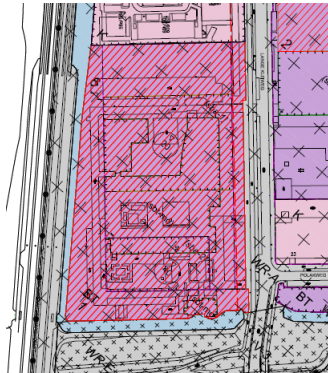
14. Artikel 27.2.a, detailhandel in volumineuze goederen, wordt aangevuld met 'met een maximum totaaloppervlak van 10.000 m²'.
15. Artikel 28.5, Algemene afwijkingsregels – detailhandel in levensmiddelen, wordt als volgt geherformuleerd: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan voor de vestiging van één detailhandelsvestiging in levensmiddelen mits de bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².

Verbeelding

16. De Verbeelding wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 1/8 gedraaid, dit komt de leesbaarheid ten goede. Verder wordt er een overzichtskaart opgenomen en het gemeentelogo. Daarnaast wordt daar waar mogelijk nog een aantal kleine aanpassingen gedaan welke de leesbaarheid ten goede komen, deze aanpassingen hebben geen inhoudelijke gevolgen.
17. Naast de TH-locatie ligt een strook die in gemeentelijk eigendom is en in het ontwerpbestemmingsplan als Kantoor bestemd is. Voorgesteld wordt om deze strook te betrekken bij de TH-locatie en te bestemmen als Bedrijventerrein, tevens worden beide wijzigingsbevoegdheden ook hier van kracht.



Ontwerpbestemmingsplan

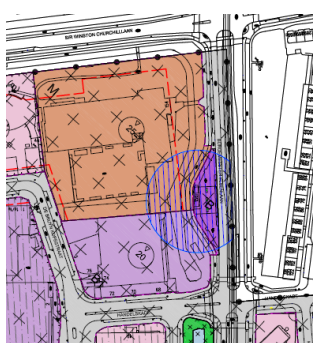


Gewijzigd bestemmingsplan

18. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bepaalde gronden ten onrechte bestemd als Maatschappelijk. Voorgesteld wordt om deze gronden, conform de feitelijke situatie, te bestemmen als Bedrijventerrein.

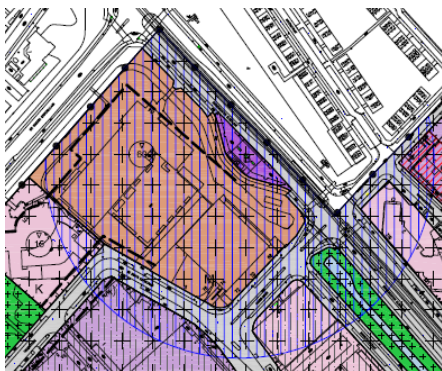


Ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd bestemmingsplan

19. De aanduiding veiligheidzone lpg is onjuist opgenomen op de verbeelding. Er dient een veiligheidzone lpg worden opgenomen met een straal van 40 meter in plaats van 150 meter zoals in het ontwerpbestemmingsplan het geval is.

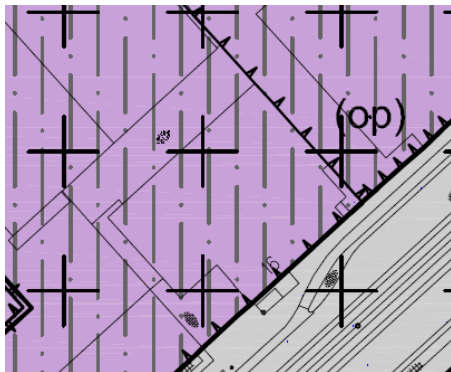


Ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd bestemmingsplan

20. De maximale bebouwingshoogte van het bestemmingsvlak Maatschappelijk wordt verlaagd tot 25 m. conform de planologisch vigerende situatie. Dit heeft ook gevolgen voor de regels.
21. Ter plaatse van Visseringlaan 16 wordt de volgende functieaanduiding opgenomen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – maatschappelijk-onderwijs'.

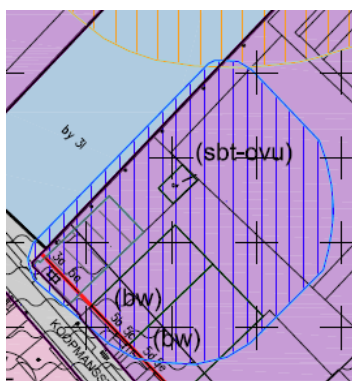


Ontwerpbestemmingsplan

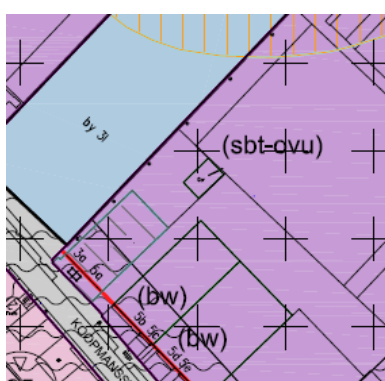


Gewijzigd bestemmingsplan

22. De aanduiding veiligheidzone vuurwerk is ten onrechte opgenomen op de verbeelding. Deze aanduiding is dan ook komen te vervallen.



Ontwerpbestemmingsplan

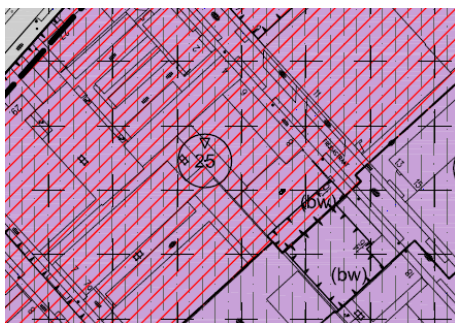


Gewijzigd bestemmingsplan

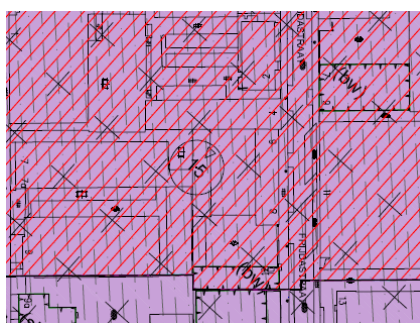
3. Wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan op de onderstaande punten gewijzigd. Deze wijzigingen kunnen zowel op toepassing zijn van de regels en de verbeelding.

23. Naar aanleiding van zienswijze 2 wordt voorgesteld om de maximale bebouwingshoogte tussen de Volmerlaan en Diepenhorstlaan grenzend aan de Treubstraat te verlagen naar 15 m. Aan deze zienswijzen wordt mede tegemoet gekomen omdat er op dit moment onvoldoende aanleiding is voor o.a. een hogere maximale bebouwingshoogte. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding.



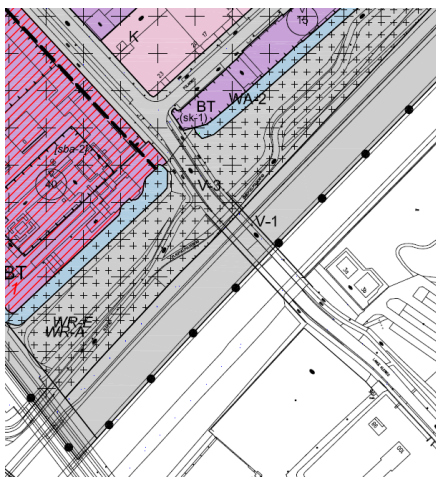
Ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd bestemmingsplan

24. Naar aanleiding van zienswijze 5 wordt de vestiging van webshops bij recht toegestaan voor zover dat betreft de opslag en distributie, verkoop ter plaatse wordt niet toegestaan. Dit geldt voor de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd en W-U voor wat betreft de plint.

25. Naar aanleiding van zienswijze 6e wordt artikel 13 'Verkeer – 1' gewijzigd zodat parkeervoorzieningen en paden niet langer mogelijk zijn. Tevens wordt het bestemmingsvlak vergroot naar aanleiding van zienswijze 6.f. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding.



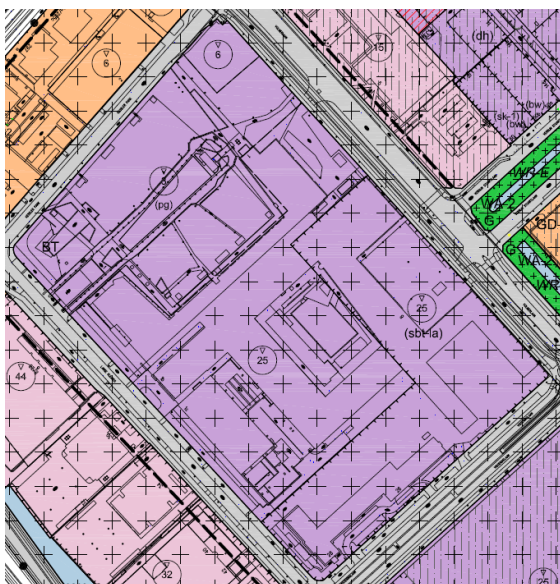
Ontwerpbestemmingsplan



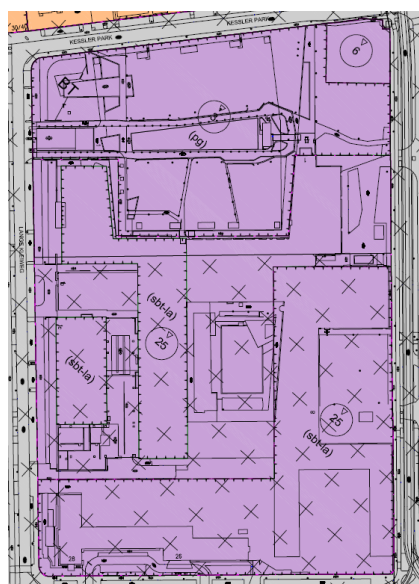
Gewijzigd bestemmingsplan

26. Naar aanleiding van zienswijze 8 wordt de maximale bebouwingshoogte tussen de Volmerlaan en Diepenhorstlaan grenzend aan de Treubstraat verlaagd naar 15 m. Ook de maximale bebouwingshoogte van de bij de woontorens behorende parkeergarage zal verlaagd worden conform de planologisch vigerende situatie. Verder worden niet-woon-functies slechts toegestaan in de plint daar op de 1^e verdieping in de huidige situatie alleen woningen gevestigd zijn. Aan deze zienswijzen wordt mede tegemoet gekomen omdat er op dit moment onvoldoende aanleiding is voor o.a. een hogere maximale bebouwingshoogte. Tevens zal artikel 20.1 lid c worden aangepast op basis van zienswijze 8.f. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding (zie onder 23).

27. Naar aanleiding van zienswijze 9 wordt de hoogtescheidingslijn aangepast conform de bestaande situatie en wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – laboratorium' op meerdere plaatsen opgenomen. Tevens wordt de verwijzing zoals die is opgenomen in artikel 4.1 lid o. aangepast. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding.

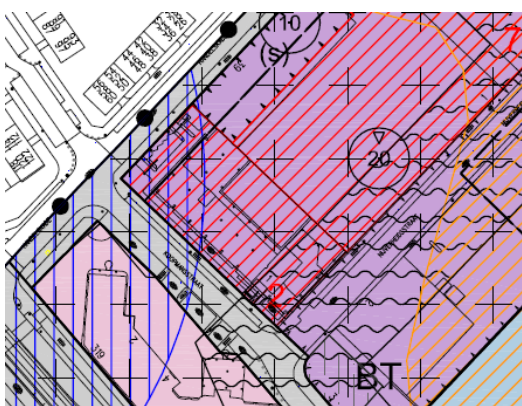


Ontwerpbestemmingsplan

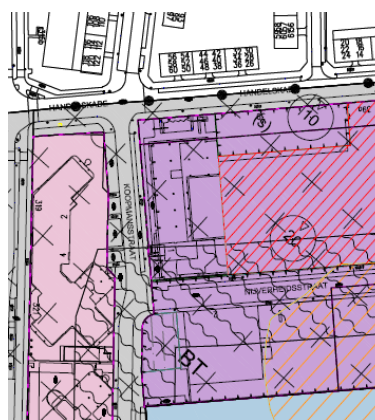


Gewijzigd bestemmingsplan

28. Naar aanleiding van zienswijze 4 en 11 wordt artikel 29 lid 2 'wro-zone – wijzigingsgebied – 2' geschrapt uit het bestemmingsplan. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding.



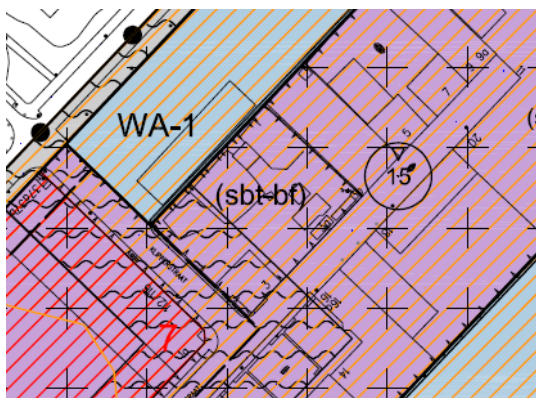
Ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd bestemmingsplan

29. Naar aanleiding van zienswijze 13 wordt artikel 5 'Gemengd – 1' uitgebreid conform de feitelijk bestaande situatie. Dit houdt in dat de reeds aanwezige speelautomatenhal en discotheek worden opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 5.1 lid b en 26.3 lid b.).
30. Naar aanleiding van zienswijze 14 wordt artikel 20 aangepast. Het maximaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 217 (inclusief 9 woon-/werkunits), de maximale oppervlakte bedrijfsonroerend goed mag niet meer bedragen dan 2.900 m² en de maximale oppervlakte voor kinderopvang mag niet meer bedragen dan 520 m².
31. Naar aanleiding van zienswijze 15 wordt een tekstuele aanpassing gedaan aan artikel 11.4.
32. Naar aanleiding van zienswijze 17.a wordt een verwijzing in artikel 4.1 aangepast. Tevens zal de functieaanduiding worden aangepast conform het voorstel dat in zienswijze 17.a wordt gedaan. Naar aanleiding van zienswijze 17.e zal een hoogteaanduidingen worden opgenomen tot maximaal 30 meter.

Het bestemmingsplan wordt tevens aangepast op basis van het gestelde in zienswijze 17.j. In zienswijze 17.k wordt de in artikel 29.2 opgenomen wijzigingsbevoegdheid bestreden, deze wordt geschrapt uit het bestemmingsplan. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding (zie ook onder 23).

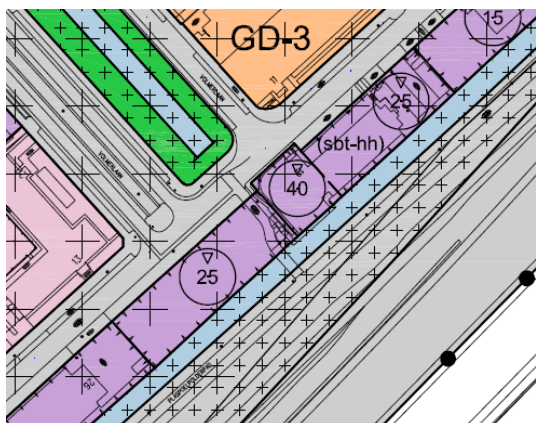


Ontwerpbestemmingsplan

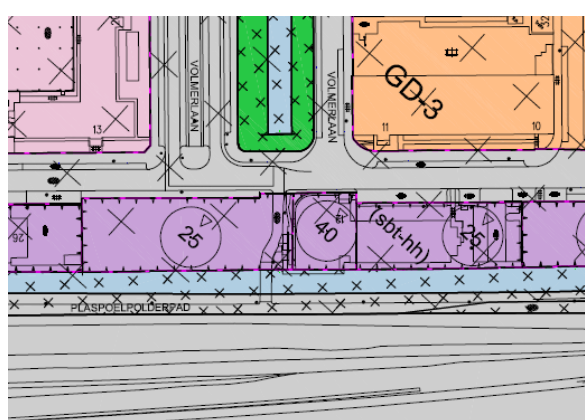


Gewijzigd bestemmingsplan

33. Naar aanleiding van zienswijze 22.a wordt het bestemmingsplan aangepast conform de overeenkomst die met indiener zienswijze is aangegaan. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding.

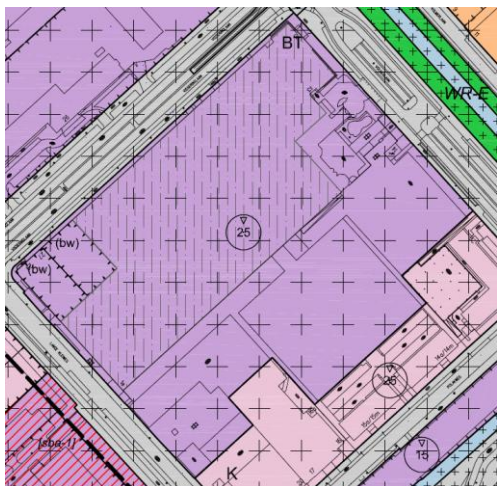


Ontwerpbestemmingsplan

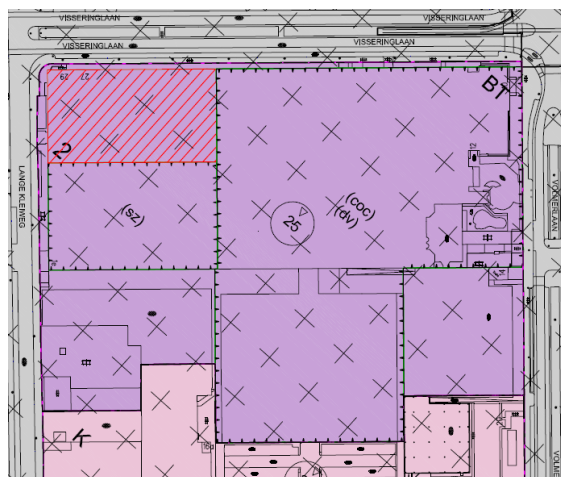


Gewijzigd bestemmingsplan

34. Naar aanleiding van zienswijze 23 wordt het bestemmingsplan aangepast. Ter plaatste van de Beurshal Haaglanden zal de bestemming Bedrijventerrein worden opgenomen. Het aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'detailhandel in volumineuze goederen' worden geschrapt. Middels functieaanduidingen wordt dienstverlening en het houden van beurzen, congressen en exposities toegestaan. Tevens zal middels een functieaanduiding een bestaand gedeelte van indoorspeeltuin inclusief bakkerijmuseum (3800 m2) worden bestemd. Middels wijzigingsbevoegdheid wordt bovendien nog 3300 m2 indoorspeeltuin mogelijk gemaakt. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding.



Ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd bestemmingsplan

35. Naar aanleiding van zienswijze 27 wordt een tweetal aanduidingen 'bedrijfswoning' geschrapt uit het bestemmingsplan.