

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.).

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 13 november 2012 (rm 2012.250 - RIS 253798) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.) toegezonden.

- *Begrenzing*

Het bestemmingsplangebied ligt in het centrum van Den Haag, direct grenzend aan de spoorlijnen van Den Haag Centraal Station. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Maasstraat, Amstelstraat, Lekstraat en Scheldestraat.

- *Aanleiding en doel*

Voor de Rivierenbuurt is in april 2007 de 'Ontwikkelingsvisie Rivierenbuurt' vastgesteld. Hierin is een twintigtal projecten opgenomen die de komende 10 jaar gerealiseerd moeten worden. Nieuwbouw van woningen in het gebied Maasstraat e.o. is één van deze projecten. Het gebied ondergaat de komende jaren een metamorfose. Het project Maasstraat e.o. betreft een ingrijpend sloop-/nieuwbouwplan aan de noordoostelijke rand van de Rivierenbuurt. Om tot uitvoering van de bouwplannen te komen is een sociaal plan met de voormalige bewoners opgesteld. Het gebied is aangewezen als actiegebied. Woningcorporatie Haag Wonen en de gemeente Den Haag werken intensief samen om het plan zo spoedig mogelijk te realiseren. De nieuwbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, met dit bestemmingsplan wil de gemeente Den Haag de gewenste herontwikkeling mogelijk maken. Uitgangspunten bij het bouwplan is een centrumstedelijk woonmilieu in een hofjesachtige setting, met zowel eengezinswoningen als appartementen in drie tot vier bouwlagen, met aan de Centraal Stationzijde een stedelijke wand tot 6 bouwlagen.

Om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het nieuwbouwplan vertaald in een nieuw bestemmingsplan Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.). Met het opstellen van het bestemmingsplan Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.) voldoet de gemeente Den Haag voor dit gebied tevens aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Artikel 3.1 van de nieuwe wet bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2).

PROCEDURE

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 13 november 2012, kenmerk DSO/2012.1266, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 3 december 2012 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgebied Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 7 december 2012 t/m 17 januari 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0215ERivierbrt09-41ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

Reg-nr.

Ra 2013.032

Ra 2013.037

Indiener zienswijze

Haag Wonen

Hoogheemraadschap van Delfland

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is tijdig ingekomen en voldoet derhalve aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

Ra 2013.032 Haag Wonen

Namens Haag Wonen heeft mevrouw Dubbelman de volgende zienswijze (geciteerd):

“Met deze brief wil ik onze zienswijze kenbaar maken op het voorgenomen bestemmingsplan Rivierenbuurt NL.IMRO.0518.BPO215ERivierbrtO9-410N dat van 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013 ter inzage ligt. Het betreft hierin de locatie van het appartementenblok met een maximale bouwhoogte van 18 m aan de Lekstraat met de bestemming gemengd.

Bebouwingshoogte 19 m in plaats van 18 m

Wij verzoeken u de maximale bouwhoogte van het appartementenblok aan de Lekstraat in het bestemmingsplan te verhogen naar 19 m + peil. Op dit moment overweegt Haag Wonen om, na vaststelling van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning in te dienen voor een appartementenblok met een bebouwingshoogte van ca 19 m, in plaats van de 18 m bebouwingshoogte zoals voorgesteld in het ontwerp-bestemmingsplan. Het verzoek om een hogere bebouwing mogelijk te maken is gelegen in het feit dat we onder het appartementenblok een hogere plint willen realiseren, dan wel dat we ruimte moeten benutten om de natuurlijke ventilatie voor de parkeergarage binnen te realiseren. De bestemming voor het appartementenblok is ‘gemengd’, zoals nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Zowel de parkeergarage als de nog in te vullen functie op de begane grond maken het noodzakelijk om hoger dan 18 m te kunnen bouwen. Ik vertrouw erop dat u deze zienswijze mee zult nemen in de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan.”

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

Het vergroten van de betreffende bebouwingshoogte stuit noch op stedenbouwkundige bezwaren, noch op andere bezwaren van ruimtelijke ordening. De betreffende maximale bouwhoogte wordt op de plankaart gewijzigd van 18 meter naar 19 meter.

Gelet op het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.037 Hoogheemraadschap van Delfland

Namens het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de heer Tekke de volgende zienswijze (geciteerd):

“In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over de ter inzage ligging van ontwerpbestemmingsplan Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.) toegezonden. Het ontwerp bestemmingsplan ligt van 7 december 2012 tot 17 januari 2013 ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage ligt geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op:

- Paragraaf 4.5.1. Beleidskader, subparagraaf 1 Waterkwantiteit in het plangebied.

Inmiddels is de Doorstroomstudie Den Haag verricht (2012), waaruit blijkt dat er bij hevige regenval knelpunten optreden en de kans op wateroverlast aanwezig is. Graag zien wij in de waterparagraaf beschreven wat het effect is van de ontwikkeling op de waterhuishouding, met name een of de hoeveelheid verharding toename te opzichte van de huidige planologische situatie. En, als de verharding toeneemt, welke maatregelen u zult treffen om dat te compenseren. Zie ook onze brief van 7 september 2012 met kenmerk 1024131 en de toelichting verderop in deze brief.

- Paragraaf 4.5.1. Beleidskader, subparagraaf 4 Hoogheemraadschap Delfland:

De ‘Handreiking Watertoets gemeenten’ is vorig jaar geactualiseerd. Zie ook

<http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>.

- Paragraaf 4.5.2 Planbeschrijving, subparagraaf 2 Waterkwaliteit in het plangebied:

Wij verzoeken u de concrete maatregelen uit de beslisboom te benoemen. Bijvoorbeeld of er wel / niet een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd.

Toelichting

Uit de recente ‘Doorstroomstudie Den Haag’ blijkt dat bij hevige piekbuien het water niet voldoende snel door het stedelijk gebied naar de gemalen kan stromen waardoor op meerdere plaatsen in Den Haag hoge waterstanden optreden. Ook het rioolstelsel raakt dan vol en stort over op het oppervlaktewater. Het water stroomt met hoge snelheid door de grachten waardoor schade kan ontstaan aan de kades. Meer water vasthouden en/of bergen in het boezemgebied draagt bij aan het beperken van de kans op wateroverlast en schade. Indien op deze locatie water langer kan worden vastgehouden en/of kan worden geborgen draagt dat bij aan vermindering van deze knelpunten.

Suggesties voor compensatie

Vasthouden:

- Verharding waar mogelijk verminderen en/of waterdoorlatende verharding toepassen zodat, het water in de ondergrond kan infiltreren.
- Gebruik maken van de Haagse subsidie op groene daken. Zie de link:
<http://denhaag.nl/home/bewoners/natuur-en-milieu/to/Groene-daken-in-Den-Haag.htm>.

Bergen:

- Extra oppervlaktewater aanleggen.
- Regenwater tijdelijk vasthouden in een waterberging: een wadi, een vijver, etc. en eventueel gebruiken.

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

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

Om aan het verzoek met betrekking tot de tekst van paragraaf 4.5.1.4 “Hoogheemraadschap van Delfland” van de toelichting tegemoet te komen, wordt de tekst van deze paragraaf als volgt gewijzigd:

“Het Waterbeheerplan 2010-2015, 'Keuzes maken en kansen benutten' is het document waarin Delfland de ambities voor de komende jaren heeft vastgelegd. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Delfland investeert de komende jaren volop in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. Klimaatverandering, zeespiegelstijging, verzilting en nieuwe wetten en regels gaan het waterbeheer de komende decennia ingrijpend veranderen. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten. Delfland spreidt daarom de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied. Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is getekend op 2 juli 2003. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets 2007 opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht.”

Aan paragraaf 4.5.1.7 “Afvalwater en Riolering” van de toelichting wordt, gezien het verzoek concrete maatregelen uit de beslisboom te noemen, de volgende tekst toegevoegd:

“Vanuit de woningen binnen het plan worden het hemelwater en het vuilwater gescheiden aangeleverd. In de straat ligt echter een verzamelbuis, waarop beide - hemelwater en vuilwater - worden geloosd. In de watertoets behorende bij de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan, staat dat het bebouwd oppervlak niet betekenend afwijkt van het oorspronkelijk bebouwd oppervlak. Op het binnenterrein wordt het terrein verhard met betonstraatstenen in halfsteensverband. Het openbaar gebied wordt met straatstenen bestraat conform het handboek openbare ruimte van de gemeente. Het binnenterrein en de openbare straten worden afgewaterd via straatkolken.”

Wat betreft het vasthouden van water, wijst het college erop dat het nieuwe plan aanzienlijk meer ruimte biedt aan tuinen dan de oude bebouwing. Het vasthouden van water is dan ook beter gegarandeerd dan voorheen. Zie hiervoor bijvoorbeeld de luchtfoto van de voormalige maasstraatjes in paragraaf 2.1 van de toelichting.

Gelet op het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is erop gericht dat de ontwikkeling van het gebied publiekrechtelijk mogelijk wordt gemaakt. De bouwactiviteiten vinden plaats op particulier initiatief: het plangebied Maasstraat e.o. wordt ontwikkeld door Haag Wonen. De samenwerkingsovereenkomst tussen Haag Wonen en de gemeente Den Haag, waarin afspraken over inhoudelijke en financiële uitgangspunten voor de herstructurering van het gebied zijn vastgelegd, is getekend op 12 juni 2012. Het grootste deel van het plangebied is in eigendom van de gemeente en in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan Woningstichting Haag Wonen. Op deze erfpachten is een suppletieregeling van toepassing. Enkele percelen grond zijn in vol eigendom van de gemeente, onbelast met een zakelijk recht. Een klein deel is in vol eigendom van Haag Wonen. In juni 2012 is met Haag Wonen een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten die toeziet op deze ontwikkeling en op de inzet van de suppletiemiddelen en grondopbrengsten. In het projectdocument en de grondexploitatie Maasstraat e.o. (C-90) uit december 2011 is de inzet van gemeentelijke middelen ter uitvoering van de SOK geborgd.

Daarmee is het kostenverhaal voor alle in het bestemmingsplan opgenomen gronden verzekerd. Het plan is economisch uitvoerbaar. In dit bestemmingsplan is een bouwplan voorzien zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro. De gemeenteraad stelt daarbij een exploitatieplan vast. Kostenverhaal en locatie-eisen zijn echter anderszins verzekerd via de samenwerkingsovereenkomst van 12 juni 2012. In afwijking van artikel 6.12, lid 1, van de Wro kan de gemeenteraad in zo'n geval op basis van artikel 6.12, lid 2, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

De tekst van paragraaf 4.2 van de toelichting komt als volgt te luiden:

“Ten behoeve van het bestemmingsplan Maasstraat e.o. en de bouwplannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Wolf Dikken, project Maasstraat Den Haag, R807233abA7, 21 januari 2013, Bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op enkele plaatsen, na aftrek van 5 dB conform art. 110g Wgh, wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Lekstraat. Voor betreffende woningen is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd. Het besluit waarin de ontheffing wordt verleend, zal vóór de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan door de raad, worden genomen.”

Tevens is de meest recente versie van het geluidsonderzoek als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

De aanduiding op de plankaart voor de maximale bouwhoogte van het middenblok aan de Lekstraat wordt gewijzigd van 18 meter in 19 meter.

Toelichting

De tekst van paragraaf 4.5.1.4 “Hoogheemraadschap van Delfland” wordt als volgt gewijzigd:

“Het Waterbeheerplan 2010-2015, 'Keuzes maken en kansen benutten' is het document waarin Delfland de ambities voor de komende jaren heeft vastgelegd. Het plan beschrijft de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Delfland investeert de komende jaren volop in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. Klimaatverandering, zeespiegelstijging, verzilting en nieuwe wetten en regels gaan het waterbeheer de komende decennia ingrijpend veranderen. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten. Delfland spreidt daarom de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is getekend op 2 juli 2003. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking watertoets 2007 opgesteld. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht.”

Aan paragraaf 4.5.1.7 “Afvalwater en Riolering” van de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd: “Vanuit de woningen binnen het plan worden het hemelwater en het vuilwater gescheiden aangeleverd. In de straat ligt echter een verzamelbuis, waarop beiden worden geloosd.

In de watertoets behorende bij de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan, staat dat het bebouwd oppervlak niet betekend afwijkt van het oorspronkelijk bebouwd oppervlak. Op het binnenterrein wordt het terrein verhard met betonstraatstenen in halfsteensverband. Het openbaar gebied wordt met straatstenen bestraat conform het handboek openbare ruimte van de gemeente. Het binnenterrein en de openbare straten worden afgewaterd via straatkolken.”

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 12 februari 2013,

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen van HaagWonen en het Hoogheemraadschap Delfland gegrond te verklaren;
- III. tot herziening van de op het plangebied Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.) betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Rivierenbuurt, vastgesteld bij raadsbesluit op 28 september 1981;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
- IV. met inachtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.), bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0215ERivierbrt09-41ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0215ERivierbrt09-41ON-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- V. dat bij het bestemmingsplan voor Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.) geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 4 april 2013.

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.) ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer (map no. 4).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Rivierenbuurt (Maasstraat e.o.) wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NLNL.IMRO.0518.BP0215ERivierbrt09-41ON in NL.IMRO.0518.BP0215ERivierbrt09-50VA.