



Raadsbesluit 77

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 11 september 2012,

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 VÓÓR Welzijn (Ra 2012.375) en het Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2012.355), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijze van de heer H. van der Helm (Ra 2012.353) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten met betrekking tot de erfbebouwingsregeling, de hoogtes van het hoofdgebouw, de bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, de gedeelten van het perceel die ten onrechte een verkeers- of waterbestemming hebben gekregen, de hoogte en de bouwvlakken van de panden aan de Gele Lis 16 t/m 22, de parkeerstrook langs de Gele Lis 16 t/m 22 en het buurtcentrum en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijze genoemde punten.
- IV. De zienswijze van de heer W.J.J.M. Mooijman (Ra 2012.354), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten met betrekking tot de hoogtes van het hoofdgebouw en bouwwerken geen gebouwen zijnde en de (maximaal toegestane oppervlakte aan) bijgebouwen en ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt met de betrekking tot de bouw van een extra woning.
- V. De zienswijzen van de heer/mevrouw R.J. Zwinkels en L. van der Helm (Ra 2012.358) en de heer/mevrouw J. van der Helm en T.C.J. van Koppen (Ra 2012.363) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten met betrekking tot de parkeerstrook en de hoogtes en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijzen genoemde punten.
- VI. De zienswijze van de heer/mevrouw R. Richter en de heer/mevrouw R.I. Richter (Ra 2012.364) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten met betrekking tot het maximum aantal gebouwen en de toegestane inhoud van de te bouwen woningen en ongegrond voor wat betreft het punt met betrekking tot de bestemming waterstaat-waterkering.
- VII. De overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- VIII. Tot herziening van de op het plangebied Ypenburg De Bras betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Bestemmingsplan Ypenburg Pijnacker, vastgesteld bij raadsbesluit , van 26 februari 1998;

- Bestemmingsplan Ypenburg-Pijnacker, eerste herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 133, van 26 juni 2003;
 - Bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker, vastgesteld bij raadsbesluit, van 27 november 1975;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, van 25 november 2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, van 25 november 2004.
- IX. Met inachtneming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Ypenburg De Bras, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0224HDeBras-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0224HDeBras-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- X. Dat bij het bestemmingsplan voor Ypenburg De Bras geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 oktober 2012.

De griffier.
mr. H.L.G. Seuren

De voorzitter.
J.J. van Aartsen



Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Ypenburg De Bras

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 8 mei 2012 (rm-2012.125 -RIS 249019) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg De Bras toegezonden.

- *Aanleiding en doel*

Het bestemmingsplan Ypenburg De Bras beslaat ongeveer 1/7e deel van de wijk Ypenburg, een wijk die deel uitmaakt van het zogenoemde "Achtste Stadsdeel". Dit achtste stadsdeel omvat naast Ypenburg ook Leidschenveen (met het bedrijventerrein Forepark), de A12-A4 en A13 zone, de zogenoemde GAVI kavel (Tedingerbroek en De Reef) en de Vlietzone.

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

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

Voor Ypenburg en Leidschenveen moeten (op grond van artikel 3.1 Wro, zie ook hieronder) de bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Dit moet echter in behapbare overzichtelijke brokken geschieden die recht doen aan het karakter van de buurt en wijk. De lappendeken van bestaande (globale) bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen wordt derhalve vervangen door minder (in aantal), actuele en meer gedetailleerde bestemmingsplannen. Zo worden de huidige 13 uitwerkingsplannen voor De Bras vervangen door één nieuw bestemmingsplan.

Kortom, de gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Ypenburg De Bras op:

- a. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). De vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Pijnacker", "Ypenburg-Pijnacker" en Ypenburg-Pijnacker, eerste herziening" zijn ouder dan 10 jaar of naderen de 10 jaar (Ypenburg-Pijnacker, eerste herziening).
- b. Binnen het plangebied is één ontwikkeling voorzien, te weten de realisatie van ca 34 vrijstaande en geschakelde woningen ter plaatse van de Gele Lis.

Het doel van bestemmingsplan Ypenburg De Bras is:

1. het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
2. zorg dragen voor een actueel juridisch-planologisch kader.

3. het bestemmingsplan maakt de volgende nieuwe ontwikkeling in het plangebied mogelijk: de realisatie van ongeveer 34 vrijstaande en geschakelde woningen ter plaatse van de Gele Lis.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt in de wijk Ypenburg. De begrenzing van het plangebied is als volgt Brasserskade, Dwarskade, Middelweg, De Nootdorpse Plassen en Tweemolentjesvaart

- *Financiële consequenties*

Voor wat betreft de ontwikkeling ter plaatse van de Gele Lis is het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat de gemeente de betreffende gronden grotendeels in eigendom heeft en met de resterende eigenaren een zogenaamde anterieure overeenkomst heeft gesloten over verhaal van kosten.

PROCEDURE

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 8 mei 2012, kenmerk DSO/2012.474 - RIS 249018, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 14 mei 2012 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgeest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 18 mei tot en met 28 juni 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 20 juni 2012 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0224HDeBras-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het de raad eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN REACTIES BRO / ZIENSWIJZEN (WRO)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Naam en adres</u>
Ra 2012.145	Kamer van Koophandel Den Haag
Ra 2012.333	De heer C.C. Pleiter
Ra 2012.349	Mevrouw Mookhoek
Ra 2012.353	De heer H. van der Helm
Ra 2012.354	De heer W.J.J.M. Mooijman
Ra 2012.355	Hoogheemraadschap van Delfland
Ra 2012.358	De heer/Mevrouw R.J. Zwinkels en L. van der Helm
Ra 2012.363	De heer/Mevrouw J. van der Helm en T.C.J. van Koppen
Ra 2012.364	De heer/Mevrouw R. Richter
	De heer/Mevrouw R.I. Richter
Ra 2012.367	Bewonersvereniging (i.o) en 28 afzonderlijke bewoners Gele Lis en omgeving
Ra 2012.375	VÓÓR Welzijn
Ra 2012.398	De heer/mevrouw H. Melief en M. Kraaijeveld

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 18 mei t/m 28 juni 2012 ter inzage gelegen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

Ra 2012.145: Kamer van Koophandel Den Haag

Kamer van Koophandel Den Haag heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Ypenburg De Bras. Graag willen wij u in overweging geven in dit bestemmingsplan ook expliciet een regeling voor de detailhandel via internet/de webwinkel vanuit de woning op te nemen.

Als mogelijke regeling stellen wij voor:

Artikel Wonen

Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
 4. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 5. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
 6. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
 7. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
- d. detailhandel, als onderdeel van en ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep. (en evt. Bedrijf). (Of liever: het daar in de begripsbepaling opnemen).”

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

Het bestemmingsplan maakt webwinkels al mogelijk als aan-huis-gebonden bedrijf. In artikel 1 (begrippen) is in lid 1.7 ‘aan-huis-gebonden bedrijf opgenomen dat een webshop alleen is toegestaan als geen afhaal punt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaats vindt. Het vloeroppervlak van een aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen bedragen met een maximum van 40 m².

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2012.333 De heer C.C. Pleiter

De heer Pleiter heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Ik heb kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg De Bras en de daarbij behorende plankaart. Op die plankaart staat de aanbouw aan ons huis niet ingetekend. Wij hebben die in 2010 laten bouwen, uiteraard met een bouwvergunning van u.

Ik hoop dat u e.e.a. wilt corrigeren in de plankaart voor het bestemmingsplan.

Graag ontvang ik hiervan een bevestiging. Alvast vriendelijk bedankt voor de moeite.”

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

Aan- en bijgebouwen worden doorgaans niet op de plankaart aangeduid, maar worden (voor zover niet vergunningsvrij) in de regels mogelijk gemaakt. Dit geldt ook voor de uitbouw van de heer Pleiter, waarvoor in 2010 ontheffing van het bestemmingsplan en vergunning is verleend. In artikel 14 is in lid 14.2.1 onder f de volgende regel opgenomen: “in uitzondering op het gestelde onder a zijn bijgebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak, indien deze aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de omvang en situering ervan niet wordt veranderd”.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2012.349: *Mevrouw Mookhoek*

Mevrouw Mookhoek heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Hierbij dien ik bezwaar aan voor het bouwen van 34 vrijstaande woningen ter plaatse van de Gele Lis Bij De Bras.

In deze tijden van crisis vind ik absurd om zulke dure huizen te bouwen waarvan niet eens zeker is dat ze wel verkocht worden. En het aller belangrijkste vind ik dat er weer een stuk natuur wordt gebruikt door een projectontwikkelaar om daar huizen of misschien later kantoren neer te zetten.

Voordat we het weten is straks het mooie stukje water en natuur van de tweemolentjesvaart en de Nootdorpse plassen aan de beurt om plaats te maken voor dit soort ongein.

Er staan nog zat dure huizen te koop, verbouw eerst maar eens kantoorpanden die overal in de omgeving leeg staan. Ik wil nog graag een hele tijd met mijn kleinkinderen kunnen genieten van de natuur bij de Bras.”

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

Anders dan mevr. Mookhoek in haar zienswijze suggereert is ter plaatse van de Gele Lis geen sprake van een projectontwikkelaar die de woningen realiseert. De grond is/was van de gemeente die de kavels vanaf maart dit jaar te koop heeft aangeboden aan particulieren die er zelf een woning op mogen bouwen. Voor het grootste deel van de kavels is overigens inmiddels al een grondreserveringsovereenkomst gesloten of zijn onder optie. Daarnaast is absoluut geen sprake van het bebouwen van een stuk natuur. In het vigerende uitwerkingsplan Ypenburg-Pijnacker III hebben de gronden de bestemming ‘Woonwagenstandplaatsen’. In het uitwerkingsplan zijn de gronden bestemd voor minimaal 20 en maximaal 26 standplaatsen voor woonwagens met een grondoppervlak van max. 120 m² per woonwagen en een maximale hoogte van 5,5 meter. Daarnaast is op de gronden ook nog een ontmoetingscentrum toegestaan met een max. grondoppervlakte van 105 m². De standplaatsen zijn echter niet gerealiseerd en het is al enige tijd duidelijk dat er geen woonwagens op de gronden geplaatst zullen worden. Wel is dus altijd al sprake geweest van bebouwing op deze locatie. Bebouwing van het groengebied rondom de Tweemolentjesvaart en de Nootdorpse Plassen (in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Delft) is niet aan de orde.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2012.353

De heer H. van der Helm

De heer Van der Helm heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

“Hier mijn zienswijze op het bestemmingsplan Ypenburg de Bras.

Een aantal punten die van privébelang zijn heb ik reeds doorgesproken, maar zal ik hierbij toch even noemen.

De moeizaam tot stand gekomen bestemmingsplan afspraken voor onze kavel Zomereik 21 uit het vastgestelde plan Ypenburg Pijnacker 1^e herziening zijn geheel verdwenen. Graag terugplaatsen. Voor de zekerheid een kopie bijgevoegd. Het oppervlak van het in het vigerende bestemmingsplan betrokken perceel was toen circa 4500 m².

Verder is het perceel aan de noordkant afgeschuind ten voordele van de verkeersbestemming. Dit dient een rechte lijn te zijn.

De waterbestemming aan de westkant (grens damwand) en zuidkant binnen de perceelgrenzen ligt op privé grond. Deze onjuiste bestemming dient te worden gewijzigd op de plankaart.

Mijn perceel is niet volledig met de woonbestemming toegerust. Het deel (twee kadastrale nummers BH 1762 en 1763) aan de zuidkant van de Gele Lis mist deze bestemming terwijl het perceel aan de Middelweg 2 wel in zijn geheel deze bestemming heeft. Navraag leerde dat op dit perceel een anterieure overeenkomst is gesloten zodat het wel aan de bestemming voldoet. Wij zijn uiteraard ook bereid zo'n overeenkomst te sluiten. ook is aangegeven dat er een strook openbare weg tussen door ligt. Dit is echter pas enkele jaren het geval. Vroeger was deze weg eigen terrein.

Is pas later door de gemeente openbare weg gemaakt. Ook op Middelweg 2 ligt net zoals vroeger bij ons op eigen terrein een verbindingsweg naar andere locaties.

De afmetingen van de bestaande woning zijn te krap aangegeven. De Overkappingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet op de tekening te zien.

Het zwembad is niet meer op de plankaart te zien.

De hooiberg 5 x 5 hoogte palen 5 meter met daaronder een losse sauna-unit 4 x 3 hoogte 2.5 meter die op een heuvel met maaiveldhoogte van circa 2 meter hoog staat is niet aangegeven op de kaart.

De bouwhoogte van het huis is aangegeven op 8 meter. In de praktijk is dit 8.5 meter en ook de ligging van de woning is 0.7 meter onder straatniveau. Dus een bouwhoogte van 9 meter zou meer voor de hand liggen. Dit geldt ook voor de noordelijke vleugel, waar nu 7 meter hoogte is gezet terwijl de praktijk 7.5 meter is. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte aangegeven dus willen we deze beperking in het ontwerpplan graag opgeheven zien. Een toegestane bouwhoogte van 10 meter voor alle gebouwen op onze percelen lijkt me een acceptabel verhaal.

De bestaande pergola/ fietsenstalling uit staalconstructie voor de voorgevelrooilijn van circa 16 x 6 meter en 3.5 meter hoog staat niet op de kaart en lijkt ook niet meer toegestaan te worden. Gaarne aanpassing.

Het hekwerk langs de perceelgrens van 2.2 meter hoog aan de noordkant, deel van de westkant en deel van de oostkant staat niet op de kaart en ligt voor een groot deel voor de voorgevelrooilijn. Gaarne aanpassing.

Gaarne in verband met toekomstige energiepolicies windmolens op ons perceel in principe toestaan.

Ten aanzien van de percelen Gele Lis 16 t/m 22. In het bestemmingsplan mogen goothoogten tot 6 meter worden aangehouden en maximale bouwhoogten tot 15 meter. Bij de huidige bouwhoogte tot 8 meter is er een behoorlijke beperking ingebouwd. Gaarne opheffen of minimaal een bouwhoogte van 10 meter toestaan. Ook het te bebouwen oppervlak is in het ontwerpplan beperkt door het aangegeven bouwvlak. Gaarne de oude afspraken uit het uitwerkingsplan Ypenburg Pijnacker VI en het moederplan Ypenburg Pijnacker wederom opnemen.

* De parkeerstrook op de Gele Lis langs de vier huizen is particuliere grond. Hier dient de bestemming wonen ook op te komen.

* Twee van de vier woningen (funderingen) zijn een aantal meters naar de weg toe getekend. Graag corrigeren.

Zienswijze over zaken van publiek belang die de bewoners van Den Haag en De Bras in het bijzonder kunnen raken.

* De exploitatie van de locatie Gele Lis met het negatieve resultaat lijkt niet in overeenstemming met Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid, zie uw document op www.denhaag.nl: RIS246413 projectdocument en Actualisatie Grondexploitatie Ypenburg (Gele Lis).pdf (31,11 kB).

* Horeca in het Multifunctioneelcentrum: Vigerend is toegestaan horeca categorie 1 en 2 uit de staat bedrijfsactiviteiten.

Artikel 13 1 b

In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit ingeperkt tot categorie 1. Vigerend is dus ook mogelijk: bar/bierhuis/ biljartcentrum/café/proeflokaal/zalenverhuur en straks niet meer. In verband met de toekomstige belangen van de buurt om een goede ontmoetingsplek te hebben/behouden gaarne de oude afspraak handhaven.

* Het vigerende bestemmingsplan gaf aan dat er minimaal 1,3 parkeerplaats per huis moest worden gerealiseerd. Voor een parkeerplaats op eigen terrein geldt dat vanwege de vaak beperkte beschikbaarheid één gerealiseerde plek:

- als dit een garage met oprit betreft geldt als 1 parkeerplek,
- als dit een garage zonder oprit betreft geldt als 0.5 parkeerplek,

- als dit een carport betreft als 0.85 parkeerplek,
- en een tuinparkeerplaats als 0.5.

Daardoor moesten bijvoorbeeld op ons terrein 3 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd worden, (Gele Lis 16 t/m 22). In het te ontwikkelen deel aan de Gele Lis is deze afspraak verlaten. Het gevolg zal zijn dat er veel parkeerdruk zal komen, temeer daar er daar ook geen extra openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Gaarne plan in evenwicht brengen met de voorschriften uit het vigerende plan.

Het percentage water ten opzichte van de verharding en bebouwing dat is afgesproken in het vigerende plan met als Basis het Stedenbouwkundig plan van Palmboom is niet toegepast in het deel te ontwikkelen aan de Gele Lis. Ook de bebouwingsdichtheid lijkt af te wijken van bovenstaande afspraak alsook het percentage sociaal en koop. Gaarne deze percentages ook in overeenstemming brengen met de oude uitgangspunten.”

Bijlage:

Artikel 20 lid 3 onder b vervalt.

Artikel 20 lid 3 onder g wordt vervangen door:

"g. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven in navolgende tabel:

Oppervlakte van perceel voorzover bestemd tot woondoel-einden	Max. gezamenlijke oppervlakte hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Max. oppervlakte bijgebouwen
A	B	C
0-250 m ²	90 m ²	20 m ²
251-500 m ²	120 m ²	30 m ²
501-1000 m ²	15% van oppervlakte kolom A + 45 m ²	20% van totaal kolom B
1001-1500 m ²	10% van oppervlakte kolom A + 95 m ²	20% van totaal kolom B
1501-2500 m ²	8% van oppervlakte kolom A + 125 m ²	20% van totaal kolom B
> 2501 m ²	5% van oppervlakte kolom A + 200 m ²	20% van totaal kolom B"

Na artikel 22 wordt ingevoegd:

"Artikel 22A Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, alsmede:

- ter plaatse van de gronden zonder subbestemming: maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mw: tevens voor woningen;
- ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mn: nutsvoorzieningen, waaronder begrepen gemalen en gasdrukregelstations;
- andere voorzieningen zoals wegen, fiets- en voetpaden, waterlopen en waterpartijen, parkeergelegenheden, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse afvalcontainers en groen- en speelvoorzieningen;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.

Bouwvoorschriften

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

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

- dienstwoningen zijn niet toegestaan;
- op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	bouwhoogte
- van gebouwen	12.00 m;
- van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3.00 m."

In artikel 31 lid 1 wordt voor de gemeente Pijnacker van toepassing verklaard:

- binnen een afstand van 5.00 m van de subbestemming een hoofdwatervleiding ondergronds;

In artikel 32 wordt voor de gemeente Pijnacker van toepassing verklaard:

- d. binnen een afstand van 65.00 m ter weerszijden van de aanduiding "ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer": een ontsluitingsweg ten behoeve van het langzaam verkeer;"

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

Zomereik 21:

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Ypenburg-Pijnacker eerste herziening geldt inderdaad een aparte erfbouwingsregeling voor het perceel van de heer van der Helm. De oppervlakte van het perceel van de heer van der Helm bedraagt circa 4500 m². Volgens artikel 20, lid g en h mocht hij daarop in totaal circa 625 m² bebouwen (5% van de oppervlakte van het perceel + 200 m² aan hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en daarnaast nog 200 m² aan bijgebouwen). Dat is bij elkaar bijna 15% van de totale oppervlakte van het erf. Op de plankaart zal daarom een bebouwingspercentage van maximaal 15% opgenomen worden, zodat de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijven aan die in het huidige plan.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel van de heer van der Helm een maximaal toegestane goothoogte van 4 meter. Een maximale bouwhoogte is niet opgenomen. De heer van der Helm verzoekt een bouwhoogte van maximaal 10 meter toe te staan. Aangezien de bouwhoogtes in de omgeving gemiddeld ook zo'n 10 meter bedragen, acht het college dit een redelijk verzoek en zal voor hoofdgebouwen een maximale bouwhoogte van 10 meter toestaan met een maximale goothoogte van 6 meter. Voor aan- en bijgebouwen zal een maximale goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter worden opgenomen.

De gedeelten van het perceel die ten onrechte onder een water- of verkeersbestemming zijn gebracht zullen de woonbestemming krijgen. Omdat de sloot wel van cruciaal belang is voor het perceel vanwege het feit dat er een lager polderpeil wordt gehanteerd dan in de rest van het plangebied zal in de regels worden bepaald dat de sloot gehandhaafd moet blijven.

Het is niet nodig het zwembad aan te duiden op de plankaart, omdat het een bouwwerk geen gebouw zijnde betreft en in artikel 14.2.2 worden bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot maximaal 3 meter hoog.

Onderhavig bestemmingsplan staat windmolens toe. Een windmolen is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. In artikel 14.2.2 onder c wordt bovendien een uitzondering gemaakt op de maximaal toegestane hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde van 3 meter voor masten, windmolens en soortgelijke bouwwerken.

Voor de op het terrein aanwezige bouwwerken geen gebouwen zijnde en het hekwerk waarvan de hoogte afwijkt van de maximaal toegestane hoogte in de regels, zal in artikel 14.2.2 onder e de volgende bepaling worden opgenomen: 'in uitzondering op het gestelde onder b en d zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of erfafscheidingen met een hoogte die afwijkt van de maximaal toegestane hoogte toegestaan, indien deze aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de omvang en de situering ervan niet wordt vergroot'.

Kadastrale percelen GVHBH1762/1763

De heer van der Helm geeft aan dat zijn perceel niet volledig met de woonbestemming is toegerust. De twee percelen die hij noemt grenzen echter niet direct aan het perceel Zomereik 21. De percelen Gele Lis 16 t/m 22 en de straat de Gele Lis zelf liggen er tussen. Het betreft een tweetal percelen met de bestemming Recreatie. De gronden met de bestemming recreatie zijn gelegen buiten de rode contour zoals die is vastgelegd in de Provinciale Verordening en daarom is het niet mogelijk deze gronden een woonbestemming te geven zonder dat de provincie daarvoor ontheffing van de Provinciale Verordening verleend. Bovendien kunnen ontwikkelingen alleen maar meegenomen worden als het kostenverhaal verzekerd is. Voor de realisatie van de twee (extra) woningen aan de Middelweg 2 is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren van het perceel en bovendien is dit perceel al bebouwd en heeft de provincie in het kader van de bouwplanprocedure ontheffing verleend van de rode contour. Indien de heer van der Helm een concreet verzoek indient voor woningbouw op de betreffende percelen, kan op basis daarvan beoordeeld worden of de gemeente en de provincie bereid zijn medewerking te verlenen en kan (indien provincie en gemeente in kunnen stemmen) een anterieure overeenkomst gesloten worden in het kader van de te volgen Wabo procedure.

Gele lis 16 t/m 22:

Bij het opnemen van de hoogte voor de panden aan de Gele Lis 16 t/m 22 is uitgegaan van de bestaande bouwhoogte van de twee reeds gerealiseerde woningen. Een maximale bouwhoogte van 15 meter voor een eengezinswoning is niet wenselijk en past niet in de omgeving.

Het oude plan stond die hoogte weliswaar toe, maar dat plan was opgesteld voordat de woningen gerealiseerd waren en het betrof een globaal uit te werken bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk. Inmiddels is de wijk zo goed als uitontwikkeld en worden in onderhavig bestemmingsplan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten vastgelegd. Gezien de hoogtes in de omgeving van de betreffende panden is een maximale hoogte van 10 meter in combinatie met een maximale goothoogte van 6 meter (conform het vigerende plan) meer op zijn plaats. De parkeerstrook langs de Gele Lis 16 t/m 22 is inderdaad particuliere grond en zal de woonbestemming krijgen. De bouwvlakken van de twee nog niet gerealiseerde woningen zullen aangepast worden op de plankaart.

Algemene punten:

Volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeente bij het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gronden van de ontwikkeling ter plaatse van de Gele Lis zijn in eigendom van de gemeente Den Haag en daarmee is het kostenverhaal voor deze ontwikkeling anderszins verzekerd en hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen.

Het buurtcentrum zal een aanduiding $h \leq 2$ krijgen, waardoor op die locatie horeca tot en met de categorie middelzwaar wordt toegestaan.

De parkeernormen die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn de geldende parkeernormen van de gemeente Den Haag. De parkeernormen die waren opgenomen in het bestemmingsplan Ypenburg-Pijnacker waren de parkeernormen die destijds door de gemeente Pijnacker werden gehanteerd. In nieuwe bestemmingsplannen wordt aangesloten bij de huidige parkeernormen van de gemeente Den Haag, die onlangs door de raad zijn vastgesteld.

In het vigerende uitwerkingsplan Ypenburg-Pijnacker III hebben de gronden langs de Gele Lis, waarop de ontwikkeling van circa 34 woningen voorzien is de bestemming 'Woonwagendstandplaatsen'. In het uitwerkingsplan zijn de gronden bestemd voor minimaal 20 en maximaal 26 standplaatsen voor woonwagens met een grondoppervlak van max. 120 m² per woonwagen en een maximale hoogte van 5,5 meter. Daarnaast is op de gronden ook nog een ontmoetingscentrum toegestaan met een max. grondoppervlakte van 105 m². Op deze gronden was ook niet de aanleg van (extra) water voorzien. Bovendien heeft het Hoogheemraadschap aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling. Afspraken met betrekking tot bebouwingsdichtheid en percentages huur en koop hadden betrekking op de realisatie van woningen in het gebied. Op deze gronden was echter al in het bestemmingsplan de plaatsing van woonwagens voorzien en daarom hebben die afspraken nooit betrekking gehad op de betreffende gronden. De kavels zijn bovendien al in de verkoop gebracht en voor een groot deel van de kavels is ofwel een grondreserveringsovereenkomst gesloten of is sprake van een optie. Het aanpassen van de plannen is daarom niet meer aan de orde.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de punten met betrekking tot de erfbebouwingsregeling, de hoogtes van het hoofdgebouw, de bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, de gedeelten van het perceel die ten onrechte een verkeers- of waterbestemming hebben gekregen, de hoogte en de bouwvlakken van de panden aan de Gele Lis 16 t/m 22, de parkeerstrook langs de Gele Lis 16 t/m 22 en het buurtcentrum. Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2012.354 De heer W.J.J.M. Mooijman

De heer Mooijman heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

"Hierbij wil ik aanvullen wat niet correct bij Dwarskade 46 is weergegeven of vermeld staat.

De bouwhoogte van woonhuis en stal kloppen niet en is bij schuren niet vermeld.

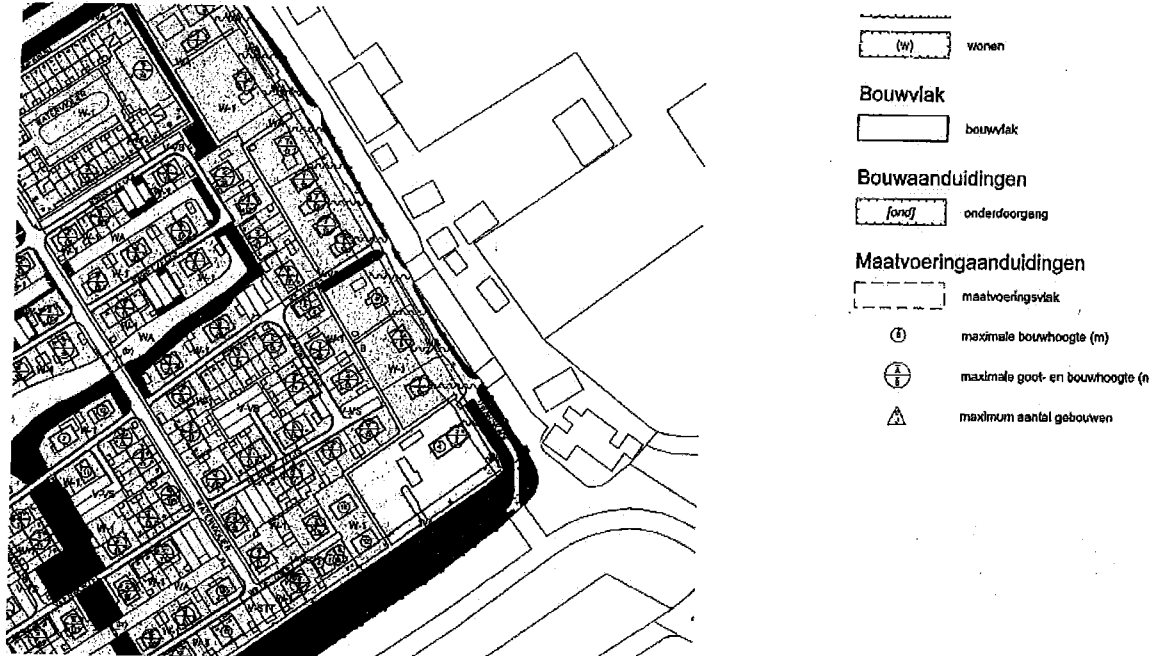
De hooiberg staat niet op de kaart en ook een driehoek voor 1 woning met uitpad over het erf van 46 is niet aangegeven. [wat al is besproken in Pijnacker en provincie].

In eerste herziening van Pijnacker staat bij artikel 20, lid 3, bouwoppervlakte. Moet dat ook niet op de kaart staan?

Ik hoop dat u dit wilt aanpassen op kaart

Op de achterkant van deze brief is aangegeven de kaart en locatie.”

Bijlage:



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

De goot- en/of bouwhoogte van het woonhuis en de stal zullen worden aangepast op de plankaart naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De bestaande bijgebouwen zullen eveneens worden voorzien van een bouwvlak op de plankaart en een maximale bouwhoogte van 4 meter krijgen. Zij zullen tevens worden voorzien van de bouwaanduiding “bijgebouwen” en in de regels zal worden aangegeven dat ter plaatse van de betreffende aanduiding alleen bijgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast kan de heer Mooijman vergunningsvrij op het achtererfgebied nog aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen realiseren en is er in de regels een binnenplanse afwijking opgenomen waarmee ook nog aan- en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximaal percentage van 50% van het totale achtererfgebied.

In artikel 14.2.2 zal onder e de volgende bepaling worden opgenomen: ‘in uitzondering op het gestelde onder b en d zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of erfafscheidingen met een hoogte die afwijkt van de maximaal toegestane hoogte toegestaan, indien deze aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de omvang en de situering ervan niet wordt vergroot’. De hooiberg is een bouwwerk geen gebouw zijnde en wordt op deze wijze opgenomen in het bestemmingsplan. Het is namelijk niet mogelijk de hooiberg op de plankaart aan te duiden, omdat de landelijke digitale standaard voor bestemmingsplannen geen passende aanduiding kent die hiervoor gebruikt kan worden.

In het kader van het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan Ypenburg-Pijnacker, eerste herziening (3 februari 2004) is door de provincie aangegeven dat er zowel vanuit de provincie als vanuit de gemeente geen bezwaren zouden zijn tegen het bouwen van een woning op het erf van Dwarskade 46. Er is echter tot nog toe geen concreet verzoek ingediend en dus ook geen sprake van een anterieure overeenkomst. Particuliere initiatieven kunnen namelijk alleen maar opgenomen worden in een bestemmingsplan als het kostenverhaal verzekerd is. Aangezien daar in dit geval geen sprake van is, omdat er nog geen concreet verzoek is ingediend, kan de ontwikkeling niet meegenomen worden in onderhavig bestemmingsplan.

Zodra er een concreet verzoek wordt ingediend kan middels een Wabo-procedure alsnog worden gezien of medewerking kan worden verleend aan de bouw van een extra woning.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de punten met betrekking tot de hoogtes van het hoofdgebouw en bouwwerken geen gebouwen zijnde en de (maximaal toegestane oppervlakte aan) bijgebouwen en ongegrond voor wat betreft het punt met de betrekking tot de bouw van een extra woning.

Ra 2012.355 *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 Ypenburg de Bras te Den Haag toegezonden. Het ontwerp bestemmingsplan ligt van 18 mei tot 26 juni 2012 ter inzage.

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

- Een tekstuele opmerking betreffende paragraaf 4.6.2. De zin ‘Er geldt gezien de afspraken uit de Waterbergingsvisie geen aanvullende waterbergingsopgave voor het plangebied bovenop de reeds bestaande eis van 325 m³ per hectare. Gezien het vele oppervlaktewater in de wijk De Bras wordt daaraan ruimschoots voldaan’ verzoeken wij om te wijzigen in de volgende zin: ‘In het plangebied is geen bergingstekort aanwezig, zoals dit is aangegeven in de Bergingsvisie. Echter conform de bergingsvisie moet bij nieuwe bouwplannen worden voldaan aan de gestelde norm van 325 m³ per hectare’.

- De tweede zienswijze betreft wijze waarop het waterstaatswerk en de beschermingszone van de polderkade ten zuiden van de Wilde Gagel op de verbeelding zijn weergegeven. Het provinciaal beleid geeft aan dat deze op de verbeelding getekend moet worden conform de legger van de waterbeheerder. Conform onze legger is de breedte van de strook van het waterstaatswerk en de beschermingszone te smal op de verbeelding getekend. Wij verzoeken u een breedte van 35 m aan te houden voor de dubbelbestemming waterstaat-waterkering.

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:

De tekst in de toelichting zal worden aangepast en ook de ligging van de waterkering op de plankaart zal worden aangepast conform de door het Hoogheemraadschap geleverde informatie. De kernzone zal een dubbelbestemming Waterstaat-waterkering krijgen en de beschermingszone een algemene gebiedsaanduiding “Waterstaat-beschermingszone”.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2012.358 *De heer/Mevrouw R.J. Zwinkels en L. van der Helm*

De heer/Mevrouw Zwinkels en Van der Helm hebben de volgende zienswijze (geciteerd):

“Naar aanleiding van het ter inzage liggen van het bestemmingsplan, willen wij onze zienswijze indienen.

Ten aanzien van het perceel Gele Lis 16, is in het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter aangehouden en een maximale bouwhoogte van 15 meter. In het nieuwe ontwerp wordt dit zeer beperkt, naar respectievelijk 3 meter en 8 meter. Graag de vigerende goothoogte en bouwhoogte aanhouden.

Ook het te bebouwen oppervlak is in het nieuwe bestemmingsplan beperkt tot het aangegeven bouwvlak. Gaarne de oude afspraken uit het uitwerkingsplan Ypenburg Pijnacker VI en het moederplan Ypenburg-Pijnacker wederom opnemen.

De parkeerstrook langs de Gele Lis en tevens gedeeltelijk behorend bij Gele lis 16, is particuliere grond. Hier dient de bestemming wonen op te komen.

Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat er 1,3 parkeerplaats per huis moet worden gerealiseerd. Voor een parkeerplaats op eigen terrein geldt dat vanwege de vaak beperkte beschikbaarheid één gerealiseerde plek:

- Als dit een garage met oprit betreft geldt als 1 parkeerplek;
- Als dit een garage zonder oprit betreft geldt als 0,5 parkeerplek;
- Als dit een carport betreft als 0,85 parkeerplek;
- En een tuinparkeerplaats als 0,5.

Daardoor moesten op de Gele Lis 16 drie parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd worden. Er is op deze particuliere parkeerplaatsen enorm veel (oneigenlijke) parkeerdruk en zal met het doorvoeren van het nieuwe bestemmingsplan nog groter worden vanwege het te weinig aanleggen van extra openbare parkeerplaatsen. Graag het nieuwe plan in evenwicht brengen met de voorschriften uit het huidige bestemmingsplan.

Met het doorvoeren van het nieuwe bestemmingsplan zal er veel bouwverkeer door de Gele lis gaan rijden, zoals op de geplande bouwverkeersroute aangegeven is tijdens de informatieavond van 6 maart 2012 in MFC de Bras aan de Oeverwallaan 130. Hierdoor zal de Gele Lis ernstig belast worden met extra (bouw)verkeer met alle gevolgen van dien (waaronder verkeersonveiligheid, schade aan infrastructuur en in de buurtomliggende woningen en geluidsoverlast)."

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

Bij het opnemen van de hoogte voor de panden aan de Gele Lis 16 t/m 22 is uitgegaan van de bestaande bouwhoogte van de twee reeds gerealiseerde woningen. Een maximale bouwhoogte van 15 meter voor een eengezinswoning is niet wenselijk en past niet in de omgeving. Het oude plan stond die hoogte weliswaar toe, maar dat plan was opgesteld voordat de woningen gerealiseerd waren en het betrof een globaal uit te werken bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk. Inmiddels is de wijk zo goed als uitontwikkeld en worden in onderhavig bestemmingsplan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten vastgelegd. Gezien de hoogtes in de omgeving van de betreffende panden is een maximale hoogte van 10 meter in combinatie met een maximale goothoogte van 6 meter (conform het vigerende plan) meer op zijn plaats.

De particuliere grond langs de Gele Lis die in gebruik is als parkeerstrook zal opgenomen worden in de woonbestemming.

De bouwvlakken die zijn opgenomen op de plankaart zijn de bestaande bouwvlakken van de woningen. Dat is in overeenstemming met het huidige uitwerkingsplan Ypenburg-Pijnacker VI. Op de plankaart behorend bij dat uitwerkingsplan waren weliswaar geen bouwvlakken opgenomen, maar in de voorschriften was de volgende bepaling opgenomen: "ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend, mag het volume van de woningen uitsluitend worden vergroot door aan- en uitbouwen en dakkapellen".

De parkeernormen die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn de geldende parkeernormen van de gemeente Den Haag. De parkeernormen die waren opgenomen in het bestemmingsplan Ypenburg-Pijnacker waren de parkeernormen die destijds door de gemeente Pijnacker werden gehanteerd. In nieuwe bestemmingsplannen wordt aangesloten bij de huidige parkeernormen van de gemeente Den Haag, die onlangs door de raad zijn vastgesteld.

Routes voor bouwverkeer en eventuele schade ten gevolge van bouwverkeer zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. De gemeente is geen voorstander van bouwverkeer door een drukbevolkte wijk met een school. Daarom is vier maanden geleden een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een alternatieve tijdelijke bouwweg voor de aanvoer van bouwmaterialen. Hiervoor zijn overleggen gevoerd met verkeerskundigen, wegbeheerders en verantwoordelijken voor het bouwrijpmaken proces. Zoals het er nu naar uit ziet kan een tijdelijke bouwweg worden aangelegd via de Middelweg achter de Gele Lis langs over de veendijk met een dam of brug naar de bouwlocatie aan de Gele Lis. Hierdoor hoeft het bouwverkeer niet door de wijk geleid te worden, maar gaat heen en terug over de dijk. Het zou kunnen dat toch een aantal vrachtwagens via de Gele Lis komt en weer weg gaat omdat wellicht niet alle kavels achterlangs bediend kunnen worden. Dit wordt nog onderzocht.

Het bouwverkeer moet zich houden aan specifieke veiligheidsvoorschriften voor bouwen en bouwverkeer. In week 29 hebben alle direct betrokkenen in de wijk een brief van de gemeente ontvangen met informatie over de bouwrijpmaakwerkzaamheden voor de Gele Lis die rond 30 juli van start gaan.

De gemeente is verzekerd voor schade aan eigendommen van derden die door de gemeente veroorzaakt wordt. Voor schade veroorzaakt door de kaveleigenaren aan de Gele Lis en hun aannemers is de gemeente niet aansprakelijk. Wel heeft de gemeente in deze een handhavingsfunctie. Dit wordt door de stadsdeelinspecteur gecoördineerd. Voorafgaand aan de bouwrijpmaakwerkzaamheden zal een opname gemaakt worden van de bestrating in de Gele Lis.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt met betrekking tot de parkeerstrook en de hoogtes en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2012.363 De heer/Mevrouw J. van der Helm en T.C.J. van Koppen

De heer/Mevrouw Van der Helm en Van Koppen hebben de volgende zienswijze (geciteerd):
“Naar aanleiding van het ter inzage liggen van het bestemmingsplan, willen wij onze zienswijze indienen.

Ten aanzien van het perceel Gele Lis 18, is in het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter aangehouden en een maximale bouwhoogte van 15 meter. In het nieuwe ontwerp wordt dit zeer beperkt, naar respectievelijk 3 meter en 8 meter. Graag de vigerende goothoogte en bouwhoogte aanhouden.

Ook het te bebouwen oppervlak is in het nieuwe bestemmingsplan beperkt tot het aangegeven bouwvlak. Gaarne de oude afspraken uit het uitwerkingsplan Ypenburg Pijnacker VI en het moederplan Ypenburg-Pijnacker wederom opnemen.

De parkeerstrook langs de Gele Lis en tevens gedeeltelijk behorend bij Gele lis 16, is particuliere grond. Hier dient de bestemming wonen op te komen.

Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat er 1,3 parkeerplaats per huis moet worden gerealiseerd. Voor een parkeerplaats op eigen terrein geldt dat vanwege de vaak beperkte beschikbaarheid één gerealiseerde plek:

- Als dit een garage met oprit betreft geldt als 1 parkeerplek;
- Als dit een garage zonder oprit betreft geldt als 0,5 parkeerplek;
- Als dit een carport betreft als 0,85 parkeerplak;
- En een tuinparkeerplaats als 0,5.

Daardoor moesten op de Gele Lis 16 drie parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd worden. Er is op deze particuliere parkeerplaatsen enorm veel (oneigenlijke) parkeerdruk en zal met het doorvoeren van het nieuwe bestemmingsplan nog groter worden vanwege het te weinig aanleggen van extra openbare parkeerplaatsen. Graag het nieuwe plan in evenwicht brengen met de voorschriften uit het huidige bestemmingsplan.

Met het doorvoeren van het nieuwe bestemmingsplan zal er veel bouwverkeer door de Gele lis gaan rijden, zoals op de geplande bouwverkeersroute aangegeven is tijdens de informatieavond van 6 maart 2012 in MFC de Bras aan de Oeverwallaan 130. Hierdoor zal de Gele Lis ernstig belast worden met extra (bouw)verkeer met alle gevolgen van dien (waaronder verkeersonveiligheid, schade aan infrastructuur en in de buurtomliggende woningen en geluidsoverlast).”

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

Bij het opnemen van de hoogte voor de panden aan de Gele Lis 16 t/m 22 is uitgegaan van de bestaande bouwhoogte van de twee reeds gerealiseerde woningen. Een maximale bouwhoogte van 15 meter voor een eengezinswoning is niet wenselijk en past niet in de omgeving. Het oude plan stond die hoogte weliswaar toe, maar dat plan was opgesteld voordat de woningen gerealiseerd waren en het betrof een globaal uit te werken bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk. Inmiddels is de wijk zo goed als uitontwikkeld en worden in onderhavig bestemmingsplan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten vastgelegd.

Gezien de hoogtes in de omgeving van de betreffende panden is een maximale hoogte van 10 meter in combinatie met een maximale goothoogte van 6 meter (conform het vigerende plan) meer op zijn plaats. De particuliere grond langs de Gele Lis die in gebruik is als parkeerstrook zal opgenomen worden in de woonbestemming. De bouwvlakken die zijn opgenomen op de plankaart zijn de bestaande bouwvlakken van de woningen. Dat is in overeenstemming met het huidige uitwerkingsplan Ypenburg-Pijnacker VI. Op de plankaart behorend bij dat uitwerkingsplan waren weliswaar geen bouwvlakken opgenomen, maar in de voorschriften was de volgende bepaling opgenomen: “ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend, mag het volume van de woningen uitsluitend worden vergroot door aan- en uitbouwen en dakkapellen”.

De parkeernormen die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn de geldende parkeernormen van de gemeente Den Haag. De parkeernormen die waren opgenomen in het bestemmingsplan Ypenburg-Pijnacker waren de parkeernormen die destijds door de gemeente Pijnacker werden gehanteerd. In nieuwe bestemmingsplannen wordt aangesloten bij de huidige parkeernormen van de gemeente Den Haag, die onlangs door de raad zijn vastgesteld.

Routes voor bouwverkeer en eventuele schade ten gevolge van bouwverkeer zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Routes voor bouwverkeer en eventuele schade ten gevolge van bouwverkeer zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. De gemeente is geen voorstander van bouwverkeer door een drukbevolkte wijk met een school. Daarom is vier maanden geleden een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een alternatieve tijdelijke bouwweg voor de aanvoer van bouwmaterialen. Hiervoor zijn overleggen gevoerd met verkeerskundigen, wegbeheerders en verantwoordelijken voor het bouwrijpmaken proces. Zoals het er nu naar uitziet kan een tijdelijke bouwweg worden aangelegd via de Middelweg achter de Gele Lis langs over de veendijk met een dam of brug naar de bouwlocatie aan de Gele Lis. Hierdoor hoeft het bouwverkeer niet door de wijk geleid te worden, maar gaat heen en terug over de dijk. Het zou kunnen dat toch een aantal vrachtwagens via de Gele Lis komt en weer weg gaat omdat wellicht niet alle kavels achterlangs bediend kunnen worden. Dit wordt nog onderzocht.

Het bouwverkeer moet zich houden aan specifieke veiligheidsvoorschriften voor bouwen en bouwverkeer. In week 29 hebben alle direct betrokkenen in de wijk een brief van de gemeente ontvangen met informatie over de bouwrijpmaakwerkzaamheden voor de Gele Lis die rond 30 juli van start gaan.

De gemeente is verzekerd voor schade aan eigendommen van derden die door de gemeente veroorzaakt wordt. Voor schade veroorzaakt door de kaveleigenaren aan de Gele Lis en hun aannemers is de gemeente niet aansprakelijk. Wel heeft de gemeente in deze een handhavingfunctie. Dit wordt door de stadsdeelinspecteur gecoördineerd. Voorafgaand aan de bouwrijpmaakwerkzaamheden zal een opname gemaakt worden van de bestrating in de Gele Lis.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de punten met betrekking tot de parkeerstrook en de hoogtes en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2012.364 De heer/Mevrouw R. Richter en De heer/Mevrouw R.I. Richter

De heer/Mevrouw Richter en Richter hebben de volgende zienswijze (geciteerd):

“Met deze brief dienen wij onze zienswijze in met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg De Bras.

Locatie en belang

Deze zienswijze heeft betrekking op het gebied dat op de bijgaande overzichtstekening 1 blauw is omlijnd (zie hierna), begrensd door de Middelweg en de Gele Lis. Het betreffende gebied is opgedeeld in drie kadastrale percelen, die op de plankaart behorende bij het ontwerp bestemmingsplan niet afzonderlijke zijn aangegeven. In bijgaande overzichtstekening 1 zijn de perceelgrenzen en kadastrale nummers toegevoegd. Ondertekenaars van deze zienswijze zijn eigenaren van de percelen BH1795 (eigenaar R. Richter) en BH1794 (eigenaar R.I. Richter). In december 2009 hebben de eigenaren van de betreffende percelen een projectbesluitaanvraag bij de gemeente Den Haag ingediend, met als doel het verkrijgen van een principe uitspraak voor het mogen bouwen van ieder een woning. Hierop is (nog) geen formele uitspraak van de gemeente gevolgd, maar er is wel regelmatig contact geweest

tussen de eigenaren van de percelen en de gemeente. Dit heeft geleid tot het opstellen van een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van het gebied waarin de doelstelling om op percelen BH1795 en BH1794 twee woonhuizen bij te bouwen is vastgelegd. Deze anterieure overeenkomst is zeer recentelijk door ondergetekenden ondertekend.

Zienswijze

Met belangstelling hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg De Bras - De Regels gelezen. Daarin staan wat ons betreft onderwerpen die verheldering en/of aanpassing behoeven. Het betreft met name:

1. de exacte betekenis van het icoon op de plankaart dat het maximaal aantal te bouwen gebouwen aangeeft;
2. De toegestane inhoud van de te bouwen woningen;
3. De aangegeven Waterstaat-Waterkering.

1. Maximaal aantal gebouwen

De Regels, artikel 1 en plankaart

In de plankaart staat het volgende icoon met definitie:



maximum aantal gebouwen

De definitie van “gebouw” in de Regels, artikel 1.36: “elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt”.

De huidige situatie:

In het voor ons relevante gebied staat het volgende icoon:



Dit zou betekenen dat op het aangegeven gebied drie gebouwen mogen staan. Op het 3 gebied staan echter reeds drie gebouwen die binnen de definitie van paragraaf 1.36 vallen: een woning en een garage, in eigendom van de eigenaar van perceel BH1796, en een schuur, in eigendom van de eigenaar van perceel BH1795 (zie overzichtstekening 1 hierna). De eigenaar van de woning en de garage op perceel BH1796 is geen belanghebbende en kan er niet toe worden bewogen, noch gedwongen de garage en de woning af te breken om bebouwing op de andere twee percelen mogelijk te maken. Indien met “gebouw” daadwerkelijk “gebouw” wordt bedoeld, dan biedt het huidige ontwerp-bestemmingsplan geen ruimte aan de ondertekenaars van deze zienswijze ieder een woning op hun perceel te realiseren.

Voorstel

Wij stellen voor:

- op de plankaart “maximum aantal gebouwen” te vervangen door “maximum aantal *hoofdgebouwen*”, of
- op de plankaart “maximum aantal gebouwen” te vervangen door “maximaal aantal *woningen*”, of
- op de plankaart in het icoon zelfde “3” te vervangen door “5”, of
- in artikel 14 onder sub 14.2.1 het volgende op te nemen onder een nieuwe letter: “met het op de plankaart aangegeven maximaal aantal gebouwen wordt het maximaal aantal woningen bedoeld”.

2. De toegestane inhoud van de te bouwen woningen

De Regels, artikel 14 en plankaart:

Het relevante gebied is geclassificeerd als W-1 (Wonen-1). In artikel 14.2.1 staat:

“Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. in uitzondering op het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding maximum aantal gebouwen” maximaal het aantal gebouwen toegestaan dat op de plankaart staat aangeduid; deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 550 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 9 meter”.

Wij zijn van mening dat de toegestane inhoud van de woningen (550 m^3 te beperkt is om de volgende redenen:

- De toegestane inhoud van de woningen zou in een redelijke verhouding moeten staan ten opzichte van de kavel oppervlakte. Onze kavels hebben ieder een oppervlak van 1.635 m^2 . Uitgaande van een verdiepinghoogte van 3 m zal het geprojecteerde grondoppervlak van een huis met een inhoud van 550 m^3 en drie woonlagen 61 m^2 bedragen. Dan zal het bebouwingspercentage van onze percelen op slechts 3,7% uitkomen. Dit is vergeleken met de omgeving bijzonder laag. Wanneer het toegestane volume wordt verhoogd naar 1000 m^3 blijft het bebouwingspercentage nog steeds ruim onder 10% hetgeen nog steeds erg laag is vergeleken met de omgeving.
- De woningen die direct aan ons perceel liggen aan de overkant van de Gele Lis, hebben merendeels een inhoud van circa 1.000 m^3 terwijl de oppervlakte van de kavels waarop deze zijn gebouwd 3 tot 4x kleiner zijn dan onze afzonderlijke kavels van ieder 1.635 m^2 . Hetzelfde geldt voor diverse woningen die elders in de wijk gesitueerd zijn, onder andere aan de Zomereik, Wilde Gagel en Waterweegbree. Voor een impressie van de afmetingen van de woningen zoals gebouwd aan de Middelweg, Gele Lis en Zomereik zie foto's 1 tm 4 hierna.
- De inhoud van een woning op een kavel van 1.635 m^2 beperken tot 550 m^3 is naar onze mening te beperkend, ook in verhouding tot de reeds bestaande woningen ter plaatse en elders in De Bras.

Voorstel

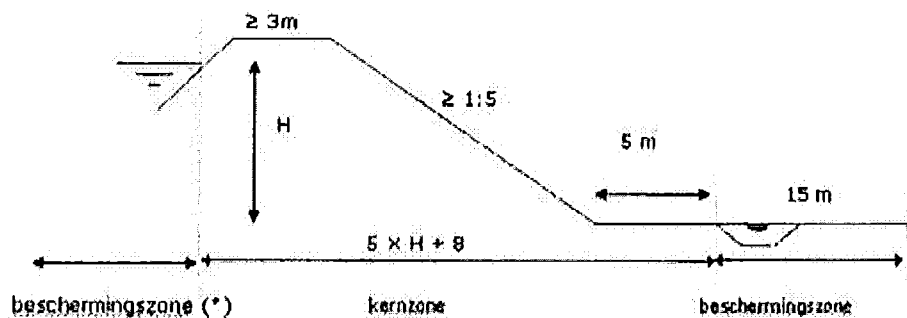
Wij stellen voor:

- om de maximale toegestane inhoud van 550 m^3 te verhogen naar 1000 m^3 of
- de maximale toegestane inhoud te vervangen door een maximaal toegestaan bebouwingspercentage. In ons geval is 15% ruim voldoende, of
- aan artikel 14.2.1 een nieuwe letter toevoegen met de volgende tekst: "in uitzondering op het gestelde onder b mag de inhoud van gebouwen meer bedragen dan 550 m^3 zolang het bebouwde oppervlak niet meer dan 15% van het totale kavel oppervlak beslaat", of
- indien artikel 14 Wonen - 1 niet kan worden aangepast, bijvoorbeeld vanwege andere percelen waarvoor de beperking van 550 m^3 wel in redelijke verhouding staat, een nieuw artikel Wonen - 3 aan te maken waarin bovenstaande verruiming wordt opgenomen, of
- in artikel 21 "Algemene afwijkingsregels" een afwijkingsregel op te nemen op basis waarvan de gemeente kan afwijken van de inhoudsregels, bijvoorbeeld gerelateerd aan een redelijk bebouwingspercentage. Momenteel biedt dit artikel de gemeente afwijkingsmogelijkheden van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten, perceelgrensafstanden en bebouwingspercentages. Echter, artikel 21 biedt geen afwijkingsmogelijkheid van de inhoudsregels. Aan artikel 21.1 zou een nieuwe letter kunnen worden toegevoegd met de volgende tekst: "percelen met een zodanig laag bebouwingspercentage dat een groter gebouwvolume kan worden toegestaan. In voorkomende gevallen is een bebouwingspercentage tot 15% toegestaan terwijl aan de geldende maximale bouwhoogte moet worden voldaan".

3. Waterstaat-Waterkering

3.1. Waterstaat-Waterkering - locatie

Ondergetekende was verrast over de locatie waarop de Waterstaat-Waterkering is ingetekend op de plankaart en heeft contact opgenomen met Hoogheemraadschap van Delfland. Uit het gesprek is naar voren gekomen dat Hoogheemraadschap van Delfland van mening is dat de Waterstaat- Waterkering niet correct is ingetekend en commentaar zal leveren aan de gemeente. Tevens heeft Hoogheemraadschap ondergetekende per email onderstaande schematische weergave van een waterkering toegestuurd.

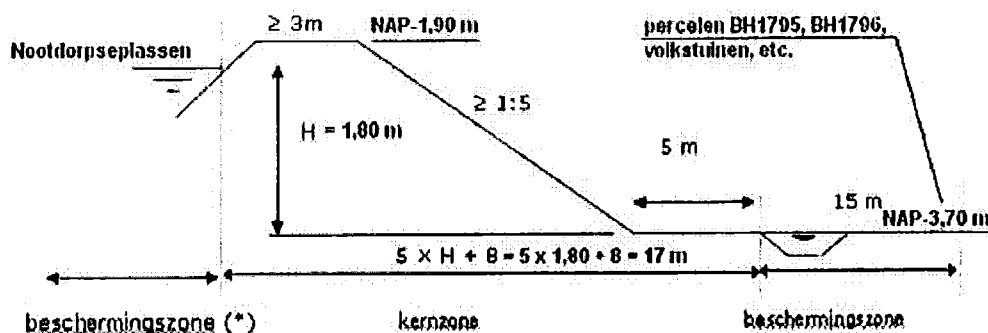


Schematische weergave van een waterkering zoals verkregen van Hoogheemraadschap Delfland

Ondergetekende heeft de benodigde NAP hoogtes opgezocht en het schema ingevuld voor de waterkering tussen Nootdorpselassen en percelen BH1795, BH1796, volkstuinen, etc. (voor alle duidelijkheid: het hieronder volgende is uitsluitend initiatief van ondergetekende. Hoogheemraadschap heeft hier verder geen enkele betrokkenheid bij gehad):

- Grondhoogte percelen BH1795, BH1796, volkstuinen, etc. is NAP-3,70 m
- Hoogte bovenkant waterkering Nootdorpselassen is NAP-1,90 m
- Hoogte verschil H is dan $3,70 - 1,90 = 1,80$ m
- De kernzone van de waterkering heeft dan een breedte van $5 \times H + 8 = 5 \times 1,80 + 8 = 17$ m
- De beschermingszone van de waterkering ligt vast op 15 m
- De totale breedte van de waterkering is dan $17 + 15 = 32$ m

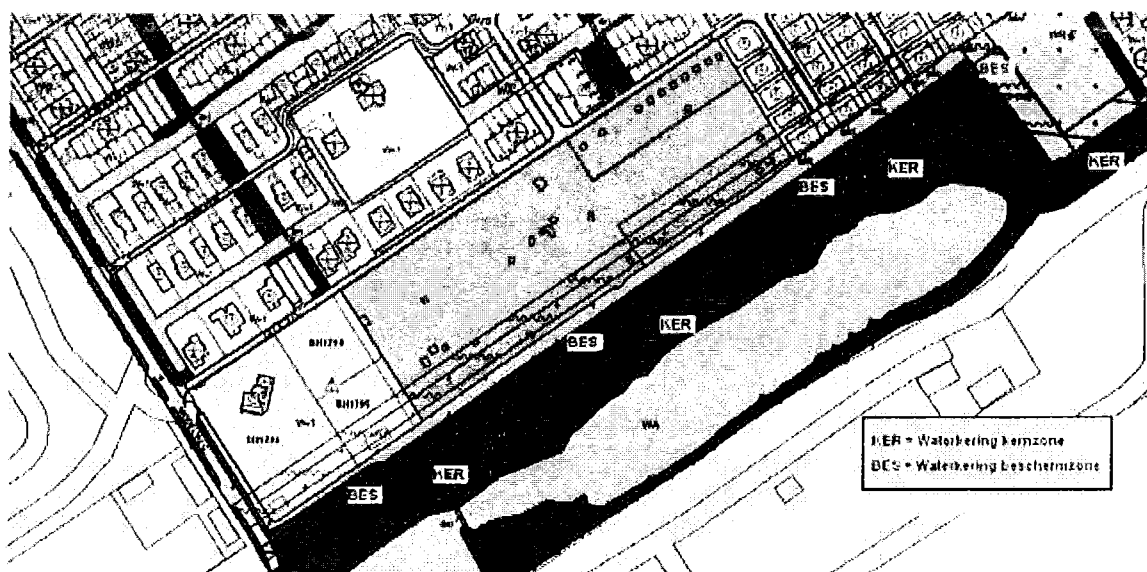
Bovenstaande leidt tot de volgende schematische weergave van de waterkering tussen Nootdorpselassen en percelen BH1795, BH1796, volkstuinen, etc.:



De afstand van de oeverrand van de Nootdorpselassen tot aan de perceelgrenzen van percelen BH1795, BH1796, volkstuinen, etc. is op het smalste punt nog 40 m.

Conclusie: De waterkering (kernzone en beschermingszone) valt volledig buiten de perceelgrenzen van percelen BH1795, BH1796, volkstuinen, etc. Dit wordt bevestigd door een oud bestemmingsplan dat ondergetekende nog in zijn bezit heeft. Op dit bestemmingsplan is alleen de kernzone ingetekend (op het oude bestemmingsplan primair waterkering genoemd). Met een schaalstok kan worden bepaald dat deze 17 m breed is getekend ter hoogte van percelen BH1795, BH1796, volkstuinen, etc., hetgeen overeen komt met hierboven berekende 17 m. Wanneer de beschermzone van 15 m breed daarnaast wordt ingetekend is de totale waterkering wederom 32 m breed. Een kopie van het oude bestemmingsplan is bijgevoegd als bijlage 1.

Wanneer bovenstaande ingevulde schematische weergave van de waterkering langs de Nootdorpselassen wordt ingetekend in de huidige plankaart ontstaat het volgende beeld:



De waterkering kernzone wordt weergegeven door het rood gearceerde gebied (KER); de waterkering beschermingszone door het blauw gearceerde gebied (BES). Het met golfjes gearceerde gebied WS-WK dat volgens de legenda van de plankaart Waterstaat-Waterkering weergeeft zou dus in de richting van de Nootdorpse plassen moeten worden verschoven, tot op de rood en blauw gearceerde vlakken, en worden verbreed, en mogelijk worden opgedeeld in een kern- en een beschermingszone. Dit laatste zou zinvol kunnen zijn omdat Hoogheemraadschap in een gesprek met ondergetekende heeft aangegeven bouwen in een beschermingszone nog wel toe te staan, echter in de kernzone wordt dit vrijwel nooit toegestaan. In het gebied aan de oostzijde van de Nootdorpse plassen valt de rand van de wijk Biesland in de beschermingszone van de waterkering.

3.2. Waterstaat-Waterkering - de Regels, artikel 17 en plankaart:

In artikel 17.2 Bouwregels voor het bouwen binnen de 'Waterstaat-Waterkering' als bedoeld in lid 17.1 gelden de volgende regels:

a. "ten dienste van de in het eerste lid bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan".

Wanneer onder 3.1 gegeven argumentatie niet leidt tot het verleggen van de Waterstaat-Waterkering zone, zullen volgens de plankaart 5 woningen en een groot deel van perceel BH1795 (eigenaar R. Richter) in het 'Waterstaat-Waterkering' gemarkeerde gebied vallen. Deze gebieden zijn op overzichtstekening 2 (hierna) rood omlijnd.

Voor de 5 door de gemeente geplande woningen lijken artikel 17 en de plankaart in contradictie met elkaar terwijl voor de eigenaar van perceel BH1795 bebouwing ernstig wordt beperkt aangezien de helft van het perceel volgens artikel 17. 2 a nu niet mag worden bebouwd.

Zoals onder 3.1. is genoemd heeft ondergetekende contact opgenomen met Hoogheemraadschap. Daaruit is naar voren gekomen dat Hoogheemraadschap bouwen in het beschermingszone gebied van een waterkering over het algemeen toestaat. Zie ook schematische voorstelling zoals verkregen van Hoogheemraadschap Delfland onder 3.1. De bovengenoemde 5 huizen en deel van perceel BH1795 zullen zeker niet in het kerngebied van de waterkering vallen maar ten hoogste in de beschermingszone. Tevens zijn op de plankaart nu al diverse locaties te vinden waar gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen de momenteel getekende contouren van de Waterstaat-Waterkering bestemming staan. Het feit dat dit destijds is toegestaan onderbouwd bovenstaande.

Voorstel

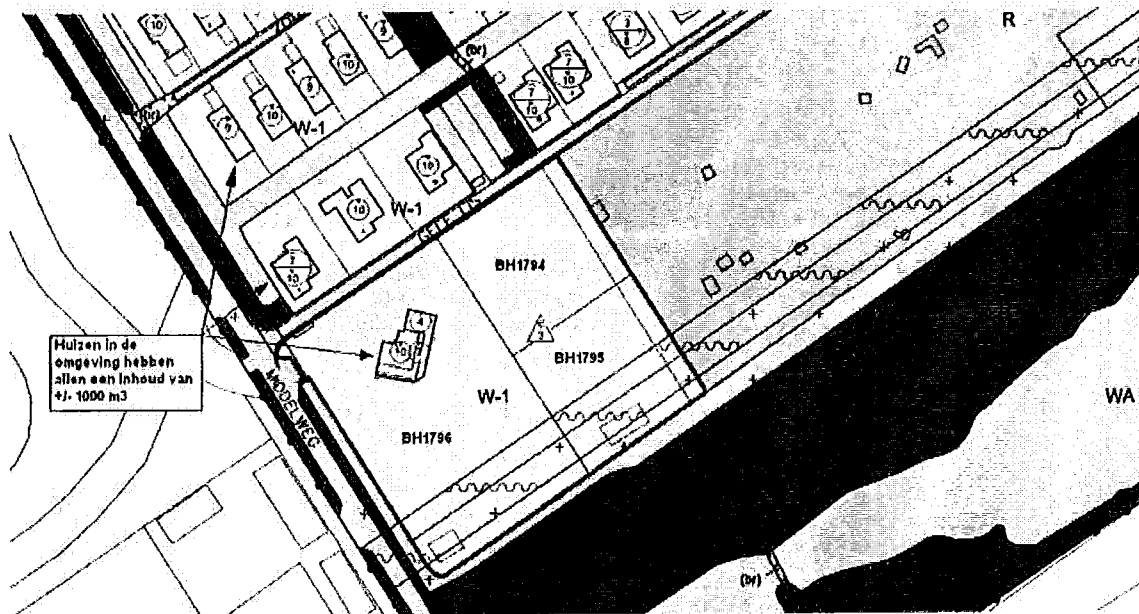
Wanneer onder 3.1 gegeven argumentatie niet leidt tot het verleggen van de Waterstaat- Waterkering zone, zodanig dat perceel BH1795 buiten de Waterstaat-Waterkering zone gaat vallen stellen ondergetekenden het volgende voor:

- artikel 17.2 a als volgt aan te passen: "ten dienste van de in het eerste lid bedoelde bestemming zijn bouwwerken zijnde gebouwen uitsluitend toegestaan nadat vergunning is verkregen van

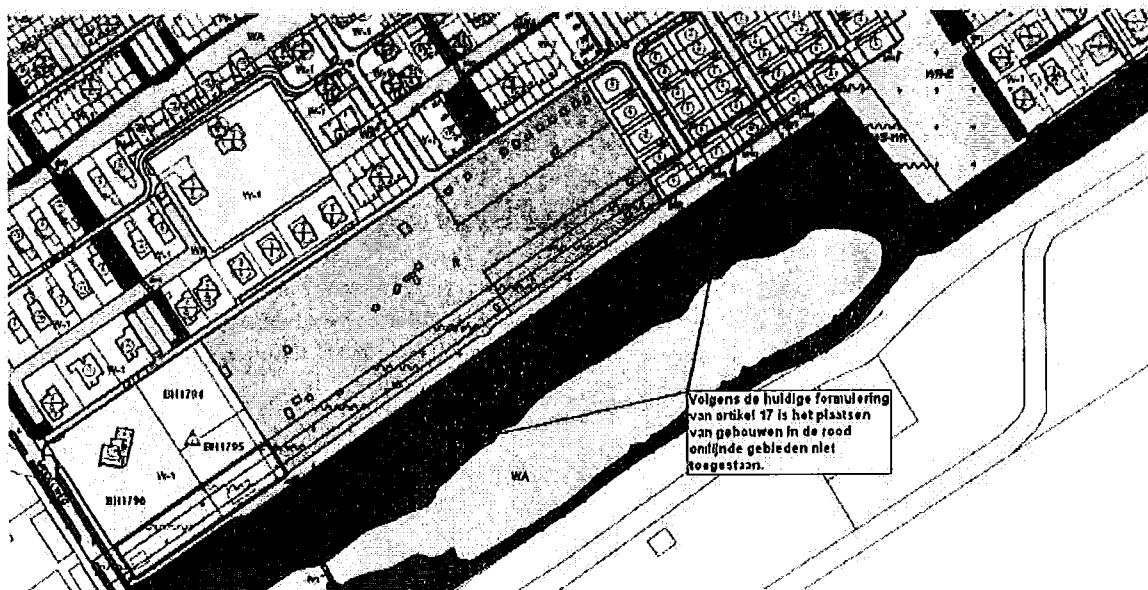
Hoogheemraadschap van Delfland”, en

- artikel 17.2 b als volgt aan te passen: “ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, uitsluitend bouwwerken toegestaan nadat vergunning is verkregen van Hoogheemraadschap van Delfland”.

Bijlagen:



Overzichtstekening 1



Overzichtstekening 2



Foto 1: Huis middelweg 2 (perceel BH1796)



Foto 2: Huis Gele Lis



Foto 3: Huizen rechterzijde Zomereik

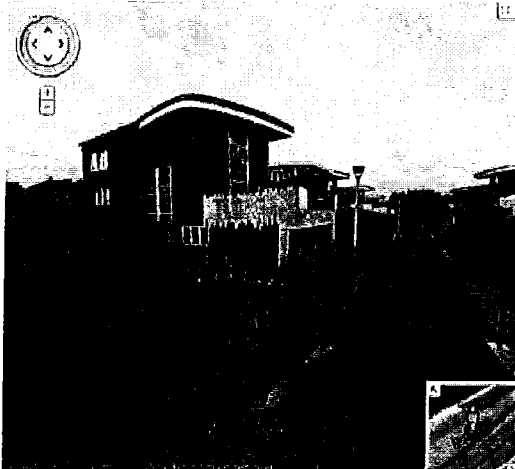


Foto 4: Huizen linkerzijde Zomereik

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

1. maximum aantal gebouwen:

Het symbool voor maximum aantal gebouwen wordt vervangen door een soortgelijk symbool dat het maximum aantal toegestane woningen aanduidt. In de regels zal worden aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal woningen" maximaal het aantal woningen is toegestaan dat op de plankaart staat aangeduid (in dit geval 3).

2. de toegestane inhoud van de te bouwen woningen:

Op de plankaart wordt een bebouwingspercentage van maximaal 15% opgenomen, met voor hoofdgebouwen een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor bijgebouwen zal een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter worden opgenomen.

3. waterstaat-waterkering:

Ook het Hoogheemraadschap heeft gewezen op het feit dat de waterkering (kern- en beschermingszone) onvolledig is ingetekend op de plankaart. Dit zal conform de legger van het Hoogheemraadschap worden aangepast. De gegevens die zijn verstrekt door het Hoogheemraadschap zijn echter niet gelijk aan het voorstel tot aanpassing van de plankaart van de familie Richter. Een deel van het perceel Middelweg 2 ligt wel degelijk binnen de beschermingszone van de waterkering en zal dus de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering behouden.

De regels zullen niet worden aangepast. Deze zijn in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld en worden in alle bestemmingsplannen toegepast. Aanpassen van de regels is bovendien niet nodig, want middels een binnenplanse afwijking maakt ook het bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering mogelijk, mits daarvoor een keurvergunning is verstrekt door het Hoogheemraadschap.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de punten 1 (maximum aantal gebouwen) en 2 (de toegestane inhoud van de te bouwen woningen) en ongegrond voor wat betreft punt 3 (waterstaat-waterkering).

Ra 2012.367 Bewonersvereniging (i.o) en 28 afzonderlijke bewoners Gele Lis en omgeving

Namens de Bewonersvereniging (i.o) en 28 afzonderlijke bewoners Gele Lis en omgeving is de volgende zienswijze (geciteerd):

“Zienswijze / bezwaar tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg De Bres van 18 mei jl. t/m 28 juni 2012, omvattende:

- 34 in verkoop gebrachte en deels verkochte bouw kavels:
- het reeds in verkoop brengen van bouw kavels alvorens er door de direct belanghebbende(n) bezwaar is kunnen maken is in strijd met de hiervoor geldende Wet- en regelgeving.
- geen en/of onvolledige informatie over het proces en de gevolgde werkwijze, zodat het voor de bewonersvereniging, de afzonderlijke bewoners en de bewoners van de directe omgeving van de Gele Lis niet mogelijk is, een volledig en juist beeld te vormen over de effecten van het gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan. Het betreft hier onder andere: consequenties voor milieu, veiligheid en woonbeleving, en met name:
- de communicatie vanuit de gemeente waar het de inspraak op de te realiseren bebouwing betreft, het achterblijven en/of het onvolledig beantwoorden van vragen en het geven van uitleg.

Korte toelichting

De aandachtspunten/bezwaren richten zich met name op de volgende aspecten:

Ad. Het gewijzigde bestemmingsplan

- de maximale toegestane bouwhoogte was 5,50 meter en is gewijzigd in 9,00 meter met een diversiteit aan (kap)constructies, die het bestaande uitzicht en zonlicht grotendeels kunnen gaan ontnemen.
- bodemverontreiniging. Bij wijziging, verhoging intensiteit bebouwing en wijziging van bestemming, is goedkeuring nodig van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland;
- de verhoging van de intensiteit van bebouwing van 20 tot maximaal 26 oorspronkelijk naar 34 bouw kavels nu;
- de parkeernorm wordt niet gehaald, terwijl er reeds sprake is van een te kort aan parkeerplaatsen;
- het nieuwe wegenplan.
- Door versmalling van de huidige weg vanwege de geplande parkeervoorzieningen hierop kunnen de bewoners van de bestaande bebouwing tegenover de geplande kavels 17, 23 en 29 vanaf en naar hun parkeerterrein niet meer goed in- en uitparkeren.
- Onhandhaafbaarheid en verslechtering van de kind- en verkeersveiligheid door effecten van één/tweerichtingverkeer.
- Te weinig speelgelegenheid voor de wijk Hout & Plantage Gele Lis en omgeving.

Ad. Het proces

- De verkoop van de kavels is gestart, inclusief het tekenen van koopcontracten, zonder dat inspraak heeft plaats gevonden van de bewoners van de Gele Lis en van de bewoners van de directe omgeving van de Gele Lis.
- Bij de bouwvoorbereiding is ons inziens te weinig of geen rekening gehouden met de feitelijke situatie, waaronder de ecologische contouren, de route van het bouwverkeer, de bouwverlast en de garantie van de veiligheid tijdens de bouw.
- Heersende onduidelijkheid over aansprakelijkheidsstellingen tijdens de bouw i.v.m. mogelijk verhaal. De gemeente is als directe opdrachtgever en uitgever van de kavels verantwoordelijk en dus direct aansprakelijk voor evt. plan- en bouwschade. Met een actieve rol om genoemde schade te voorkomen of te minimaliseren en de bewoners hier actief bij te betrekken. Waarborgstelling dat directe en gevolgschade wordt vergoed is noodzakelijk en dit schriftelijk te garanderen aan de bewoners. De bewijslast ligt bij de gemeente.

Ad. De communicatie

De bewoners hebben regelmatig geklaagd over de gebrekkige of geheel niet gepleegde communicatie door de gemeente.

Extra aandacht is vereist voor een professionelere informatievoorziening naar de bewoners over genoemde punten dan tot nu toe. Hierbij is nadrukkelijk een tijdige, heldere en integere dialoog gewenst met de bewonersvereniging, de afzonderlijke bewoners en de bewoners van de directe omgeving van de Gele Lis waarbij zij betrokken worden in besluitvorming die hun omgeving, veiligheid en woonbeleving raken (zie ook bijlage 1).

Vervolg stappen:

De Raad, het College van B&W en de Raadscommissie van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, alsmede Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid Holland worden verzocht de bewonersvereniging zo spoedig mogelijk te informeren over de behandeling van bovenvermelde bezwaren en aandachtspunten.

Bijlagen

In de bijlage 1 treft u een aantal aspecten en deelaspecten aan waarop genoemde communicatie/dialoog van toepassing is en waarvoor wij dringend verzoeken om ons bij deze aspecten en deelaspecten voor, tijdens en na de nieuwbouw te gaan betrekken.

In de bijlage 2 treft u een overzicht aan van de bewoners, namens wie het bezwaar is ingediend.”

Bijlage 1: Overzicht met aspecten van aandacht

Hieronder een overzicht met aspecten van aandacht voor, tijdens en na de nieuwbouw:

Aspecten	Deel aspecten
Wijziging bestemmingsplan	Maximale bouwhoogte
	Speelgelegenheid
	Kindveiligheid
	Welstand t.o.v. bestaande wijk (vorm, kleur, etc.)
	Welstand t.o.v. natuurgebied (landschap, oevers, etc.)
	Effect natuur & milieu
	Oevers
	Rode contour
	Bouwgrens
	Wegenplan (kindveiligheid, eenrichting, vluchtwegen)
	Horeca
	Parkeergelegenheid
	Afvalvoorziening
	
Route van bouwverkeer	Bouwrijp maken
	Veiligheid tijdens bouw
	Toegankelijkheid wijk tijdens bouw (versperring en oponthoud)
	Toegankelijkheid materialen tijdens bouw
	Schade aan bestaande infrastructuur (gebouwen, wegen, bruggen)
	

Bouwoverlast, schade en veiligheid	Versperring en oponthoud wegen door groot bouwverkeer
	Versperring en oponthoud wegen door klein bouwverkeer
	Verkeersveiligheid
	Parkeergelegenheid tijdens bouw
	Geluidsoverlast
	Heischade
	Tijdsspreiding
	Tiidsduur
	Natuur & milieu (fauna & flora)
	Veiligheid bouwplaats (Afscherming materialen)
Samenwerking, communicatie & inspraak	Bestemmingsplan
	Inrichtingskeuzen
	Bouwplannen

Bijlage 2: Handtekeningenlijst Bewonersvereniging Gele Lis (i.o.) 26 juni 2012

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

Ad. het gewijzigde bestemmingsplan

In het vigerende uitwerkingsplan Ypenburg-Pijnacker III hebben de gronden de bestemming 'Woonwagendstandplaatsen'. In het uitwerkingsplan zijn de gronden bestemd voor minimaal 20 en maximaal 26 standplaatsen voor woonwagens met een grondoppervlak van max. 120 m² per woonwagen en een maximale hoogte van 5,5 meter. Daarnaast is op de gronden ook nog een ontmoetingscentrum toegestaan met een max. grondoppervlakte van 105 m². De standplaatsen zijn echter niet gerealiseerd en het is al enige tijd duidelijk dat er geen woonwagens op de gronden geplaatst zullen worden. De maximale bouwhoogte van 9 meter sluit aan op de bouwhoogtes in de rest van de wijk die gemiddeld zo'n 10 tot 11 meter bedragen. Overigens kent het moederplan, het bestemmingsplan Ypenburg-Pijnacker, voor het hele gebied een maximale bouwhoogte van 15 meter. Op basis van het huidige bestemmingsplan is het dus (volgens art. 3.6, sub 3 Wro) mogelijk de gronden opnieuw uit te werken met een bouwhoogte tot maximaal 15 meter hoog.

Er is inderdaad sprake van een verhoging van de intensiteit (ofwel de bebouwingsdichtheid) ten opzichte van het uitwerkingsplan Ypenburg-Pijnacker III. Deze verhoging is echter slechts gering namelijk van 26 kavels naar 34 kavels en de voorgestelde typologie van vrijstaande woningen en 'twee-onder-1-kappers' leidt niet tot een dichtheid die ongebruikelijk is in de wijk de Bras. Bovendien zijn de nieuwe woningen gebonden aan een maximale inhoudsmaat van 550 m³, waardoor de bebouwingsdichtheid op deze locatie beperkt wordt.

Als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan zijn de parkeernormen opgenomen. Daar zullen de vergunningaanvragen aan getoetst worden en aan moeten voldoen. Er zal overigens wel degelijk voldaan worden aan de parkeernormen. Voor woningen groter dan 160 m² geldt de verplichting om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en kleinere woningen dienen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zullen langs de openbare weg nog 10 parkeerplaatsen voor het bezoekersparkeren worden gerealiseerd.

De weg wordt niet smaller dan in de huidige situatie. De strook waar de bezoekers parkeerplaatsen zullen komen maakt namelijk momenteel geen onderdeel uit van de weg. Naast de bestaande weg zal dus een extra strook met openbare parkeerplaatsen aangelegd worden.

De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid in de wijk. In het ASVV 2004 "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" van het CROW wordt voor een erf een maximum intensiteit van 2000 mvt/etmaal (Dit komt neer op 200 auto's in de spits) als acceptabel geacht. De Zomereik(en eerder de Gele lis) ligt hier ruim onder met 610 mvt/etmaal (inclusief bestemmingsplan Gele Lis en uitgaande dat alle bewoners van de Gele Lis via de Zomereik rijden). Dit zijn uiteraard algemene uitgangspunten maar ze geven wel een indicatie van de mate van hinder die landelijk aanvaardbaar is.

Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van landelijk aanvaarde uitgangspunten. Per woning gaat men uit van gemiddeld 4,5 verkeersbewegingen per dag, waarvan 10% in de spitsuren plaatsvindt. In deze verkeersbewegingen per dag zit het woon-werkverkeer, overig verkeer maar ook het bezoekend verkeer.

Uitgaande van de bovenstaande cijfers blijkt dat het plangebied circa 155 verkeersbewegingen per dag zal genereren, waarvan 10% in de spitsuren zal plaatsvinden. In de spitsuren betekent dit 16 auto's (afgerond), hetgeen neerkomt op 1 auto per 4 minuten extra. De huidige intensiteit op de Zomereik (route naar Oeverwallaan) is 455 mvt/werkdagemaal (februari 2012 op de Zomereik, tussen de Oeverwallaan en de Zomereik). Hoewel het aantal verkeersbewegingen zal toenemen zal deze toename beperkt zijn en ook niet leiden tot onaanvaardbare wachttijden. De verkeersveiligheid is dan ook niet in het geding. De nieuwe bewoners dienen zich net als de huidige bewoners aan de verkeersregels te houden en behoorlijk verkeersgedrag in de wijk te vertonen.

Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan zijn er bodemonderzoeken uitgevoerd in de Bras, waaruit is gebleken dat op 14 deellocaties sprake was van ernstige bodemverontreiniging. Dertien locaties zijn inmiddels gesaneerd en 1 sanering wordt momenteel nog uitgevoerd. In het kader van de aanvragen om omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen zal voor de specifieke locaties aangetoond moeten worden dat de bodem geschikt is voor woningbouw. Voor de bouwlocatie aan de Gele Lis heeft inmiddels bodemonderzoek plaats gevonden waaruit is gebleken dat er op die locatie geen sprake is van bodemvervuiling en dat de grond geschikt is voor woningbouw. Dit bodemonderzoek is in te zien in de kavelwinkel op het Stadhuis.

Op de gronden van de nieuw te bouwen woningen aan de Gele Lis is nooit de realisatie van speelvoorzieningen voorzien. Zoals hierboven al aangegeven zijn de gronden in het huidige uitwerkingsplan bestemd voor het plaatsen van woonwagens. In de wijk de Bras is volop speelgelegenheid en ook in het naastgelegen groengebied zijn volop mogelijkheden om te spelen en te recreëren.

Ad. Het proces

Voorafgaand aan de verkoop van gronden is geen inspraak vereist voor omwonenden. Met betrekking tot het bestemmingsplan is de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Op maandag 4 juni heeft een inloopavond plaats gevonden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan de start verkoop van de kavels aan de Gele Lis heeft op 6 maart 2012 een inloopavond voor omwonenden plaats gevonden om ze te informeren omtrent de plannen.

De bouwvoorbereiding, routes voor bouwverkeer, overlast en schade door bouwverkeer/bouwwerkzaamheden zijn zaken die niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Routes voor bouwverkeer en eventuele schade ten gevolge van bouwverkeer zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. De gemeente is geen voorstander van bouwverkeer door een drukbevolkte wijk met een school. Daarom is vier maanden geleden een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een alternatieve tijdelijke bouwweg voor de aanvoer van bouwmaterialen. Hiervoor zijn overleggen gevoerd met verkeerskundigen, wegbeheerders en verantwoordelijken voor het bouwrijpmaken proces. Zoals het er nu naar uitziet kan een tijdelijke bouwweg worden aangelegd via de Middelweg achter de Gele Lis langs over de veendijk met een dam of brug naar de bouwlocatie aan de Gele Lis. Hierdoor hoeft het bouwverkeer niet door de wijk geleid te worden, maar gaat heen en terug over de dijk. Het zou kunnen dat toch een aantal vrachtwagens via de Gele Lis komt en weer weg gaat omdat wellicht niet alle kavels achterlangs bediend kunnen worden. Dit wordt nog onderzocht.

Het bouwverkeer moet zich houden aan specifieke veiligheidsvoorschriften voor bouwen en bouwverkeer. In week 29 hebben alle direct betrokkenen in de wijk een brief van de gemeente ontvangen met informatie over de bouwrijpmaakwerkzaamheden voor de Gele Lis die rond 30 juli van start gaan. De gemeente is verzekerd voor schade aan eigendommen van derden die door de gemeente veroorzaakt wordt. Voor schade veroorzaakt door de kaveleigenaren aan de Gele Lis en hun aannemers is de gemeente niet aansprakelijk. Wel heeft de gemeente in deze een handhavingsfunctie. Dit wordt door de stadsdeelinspecteur gecoördineerd. Voorafgaand aan de bouwrijpmaakwerkzaamheden zal een opname gemaakt worden van de bestrating in de Gele Lis.

Ad. De communicatie

Zoals onder het vorige punt al is aangegeven is voor het bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd, ook voor wat betreft communicatie naar bewoners toe. In het bestemmingsplan kan niet geregeld worden hoe de verdere communicatie met betrekking tot de bouwwerkzaamheden plaats moet gaan vinden.

De bewonersvereniging heeft als bijlage bij de zienswijze een lijst gevoegd met 'aspecten van aandacht'. Het is niet duidelijk wat het doel is van deze lijst en de genoemde punten worden niet nader toegelicht. Een deel van de punten zijn in de zienswijze aan de orde gebracht en daar is in de beantwoording op ingegaan. De meeste punten staan los van het bestemmingsplan, zeker als het gaat om bijvoorbeeld routes van bouwverkeer, bouwoverlast en schade, welstand, etc. Al deze zaken kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2012.375 *VÓÓR Welzijn*

Namens VÓÓR Welzijn heeft de heer De Jonge de volgende zienswijze (geciteerd):

"Hierbij wil ik, namens de welzijnsorganisatie VÓÓR Welzijn, bezwaar aantekenen tegen het ontwerp bestemmingsplan Ypenburg de Bras.

Onze organisatie is huurder van het buurtcentrum De Bras, Oeverwallaan 130-32, Den Haag. Het is dus een welzijnsvoorziening, die ten dienste staat van het maatschappelijk welzijn. In dat kader is begin dit jaar gestart met de pilot 'Buurthuis van de toekomst', waarbij buurtbewoners het multifunctionele buurthuis De Bras activeren en managen. Zij faciliteren de buurt met als doel de bewoners te activeren, waarbij het elkaar ontmoeten en motiveren centraal staat. Daarmee zet de lokale overheid en welzijnsinstellingen een stap terug: van aanbieden (zorgen voor) naar faciliteren (zorgen dat).

Onderdeel van de pilot is een horecagelegenheid, zoals het leerwerkbedrijf 'Restaurant H'eerlijk' in ons buurtcentrum te Leidschenveen. Een dergelijk leerwerkbedrijf zullen we ook in de wijk Ypenburg, in buurtcentrum De Bras, starten. Daar doorlopen vroegtijdige schoolverlaters een leerproces om (alsnog) een startkwalificatie te kunnen behalen. Dit houdt in dat in het buurtcentrum door deze jongeren onder leiding van leermeesters maaltijden bereiden en serveren. Maaltijden voor buurtbewoners tegen een lage prijs. In uw termen is het een horeca-inrichting in de categorie 'middelzwaar'. In uw conceptbestemmingsplan geeft u aan dat het buurtcentrum De Bras gaat vallen in de categorie 'gemengd'. Daar is alleen een horeca-inrichting in de categorie 'licht' toegestaan. In het licht van het voorgaande maak ik daartegen bezwaar en verzoek ik u aan dit buurtcentrum de categorie 'middelzwaar' toe te kennen."

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

Het buurtcentrum zal een aanduiding h₂ krijgen, waardoor op die locatie horeca tot en met de categorie middelzwaar wordt toegestaan.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2012.398 *De heer/mevrouw H. Melief en M. Kraaijeveld*

De heer/mevrouw H. Melief en M. Kraaijeveld hebben de volgende zienswijze (geciteerd):

"Bij deze doe ik u onze zienswijze op het Ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg De Bras toekomen.

Onze zienswijze betreft de wijziging van bestemming van de Brasserskade.

Waar in het bestemmingsplan Pijnacker Ypenburg uit 1998 over de Brasserskade nog gesproken wordt als "ontsluiting voor langzaam verkeer" wordt in het huidige concept gesproken over een "verblijfs-verkeersweg."

Het verschil tussen beide bestemmingen is dat bij een ontsluiting voor langzaam verkeer geen autoverkeer toegestaan is en in de bestemming zoals nu voorgesteld is autoverkeer wel toegestaan.

Dit autoverkeer over de Brasserskade kent een aantal conflicten met regelgeving en uitgangspunten die in diverse eerdere plannen vastgelegd zijn. Het gaat hier om regelgeving rond luchtkwaliteit, het voorkomen van sluipverkeer, afstand snelverkeer tot bebouwing, afwikkeling van snelverkeer en voorgenomen veilige fietsroutes. Deze zaken staan allen onder druk als de bestemming verblijfs — verkeersweg wordt maar er geen fysieke aanpassingen worden gedaan aan de Brasserskade die deze status onderstreept.

Daarnaast is enkele maanden geleden het laatste stuk van de de rondweg Ypenburg (Braslaan) in gebruik genomen. De capaciteit van deze weg wordt nog niet voor een tiende benut en dat terwijl deze weg is bedoelt als hoofdverkeersweg. Op de Brasserskade blijft het druk.

Als direct aanwonende van de Brasserskade zijn wij dan ook tegen de voorgestelde wijziging van bestemming.

Met een verblijfs- verkeersweg kunnen wij leven als de Brasserskade ook inderdaad bestemd wordt voor afwikkeling van bestemmingsverkeer met een maximum snelheid van 30 km p/u zoals de bedoeling van een dergelijke weg is.

Graag willen wij met u in overleg over de te nemen maatregelen

Namens aanwonenden van de Brasserskade.”

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen om de Brasserskade de bestemming Verkeer-verblijfsstraat te geven, om zo het bestemmingsverkeer (van woningen direct grenzend aan de Brasserskade) niet onmogelijk te maken. Indien de weg bestemd zou worden als langzaam verkeersverbinding zou er namelijk helemaal geen gemotoriseerd verkeer mogelijk zijn. Het treffen van maatregelen (zoals bijvoorbeeld het instellen van een maximum snelheid van 30 km/uur) kan niet worden afgedwongen in een bestemmingsplan. Dergelijke maatregelen worden geregeld middels een verkeersbesluit.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor wat betreft de ontwikkeling ter plaatse van de Gele Lis is het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat de gemeente de betreffende gronden grotendeels in eigendom heeft en met de resterende eigenaren een zogenaamde anterieure overeenkomst heeft gesloten over verhaal van kosten.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- Op het nog te ontwikkelen perceel Brasserskade/Fluitenkruid is in het ontwerp-bestemmingsplan een aanduiding “maximum aantal gebouwen” opgenomen, waarmee in totaal 6 gebouwen (woningen) mogelijk worden gemaakt op het perceel. De bouwvergunning voor deze woningen is echter reeds verleend en daarom wordt voorgesteld om de vergunde situatie op de plankaart op te nemen, middels bouwvlakken en bouwhoogtes;
- Ter plaatse van het perceel Middelweg 10a is in het ontwerp-bestemmingsplan een aanduiding “maximum aantal gebouwen” opgenomen, waarmee in totaal 3 gebouwen (woningen) mogelijk worden gemaakt op het perceel. Er zijn op het perceel reeds twee woningen gerealiseerd, die middels een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte op de plankaart staan aangeduid. Voor de derde woning is ook reeds bouwvergunning verleend en daarom wordt voorgesteld om de vergunde situatie op de plankaart op te nemen, middels bouwvlakken en bouwhoogtes.

Regels

- Abusievelijk is de algemene afwijking van maten met 15% opgenomen in artikel 21, lid 1 onder a niet van toepassing verklaard op de inhoud. Artikel 21.1 onder a zal als volgt aangepast worden: “het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten, perceelsgrensafstanden, bebouwingspercentage en **inhoud** met maximaal 15%”

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- De dubbelbestemming Waterstaat-waterkering en de gebiedsaanduiding Waterstaat-beschermingszone worden aangepast conform de aangeleverde gegevens van het Hoogheemraadschap (zie kaartfragment 1);
- Perceel Zomereik 21 (zie kaartfragment 2):
 - de gedeelten van het perceel die zijn bestemd als water en verkeer zullen als wonen bestemd worden;
 - de bouwvlakken worden verwijderd en in plaats daarvan wordt een maximum bebouwingspercentage aangegeven van 15%;
 - er wordt een aanduiding maximum aantal woningen opgenomen, het maximum aantal woningen dat wordt toegestaan op het perceel is 1;
 - Er wordt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.
- Percelen Gele Lis 16 t/m 22 (zie kaartfragment 2):
 - de particuliere grond die in gebruik is als parkeerstrook zal worden bestemd als wonen;
 - de bouwvlakken van de nog niet gebouwde woningen zullen in lijn met de bouwvlakken van de wel reeds gerealiseerde woningen op de plankaart worden aangegeven;
 - Er wordt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale hoogte van 10 meter opgenomen.
- Perceel Middelweg 2 (zie kaartfragment 3):
 - het bouwvlak wordt verwijderd en in plaats daarvan wordt een maximum bebouwingspercentage aangegeven van 15%;
 - er wordt een aanduiding maximum aantal woningen opgenomen, het maximum aantal woningen dat wordt toegestaan op het perceel is 3;
 - Er wordt een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.
- Perceel Dwarskade 46 (zie kaartfragment 4):
 - Er wordt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen;
 - De bestaande bijgebouwen op het erf worden voorzien van een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- Ter plaatse van het perceel aan de Brasserskade/Fluitenkruid waar in het ontwerp-bestemmingsplan middels een aanduiding “maximum aantal gebouwen”, 6 gebouwen worden toegestaan, zal de vergunde situatie op de plankaart worden ingetekend middels bouwvlakken en een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (zie kaartfragment 5);
- Ter plaatse van het perceel aan de Middelweg 10a waar in het ontwerp-bestemmingsplan middels een aanduiding “maximum aantal gebouwen”, 3 gebouwen worden toegestaan, zal de vergunde situatie op de plankaart worden ingetekend middels het opnemen van een bouwvlak en een maximaal toegestane goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 9 meter (zie kaartfragment 6);
- Binnen de bestemming Gemengd zal ter plaatse van het buurtcentrum De Bras de aanduiding $h \leq 2$ worden opgenomen (zie kaartfragment 7);

Regels

- In artikel 3 (Gemengd), lid 3.4 zal onder c de volgende bepaling worden toegevoegd: “in uitzondering op het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding $h \leq 2$ tevens horeca in de categorie middelzwaar van de staat van horeca-categorieën toegestaan”;
- De bepaling in artikel 14.2.1 onder b zal als volgt worden aangepast: “in uitzondering op het gestelde onder a mag ter plaatse van de aanduidingen “maximum bebouwingspercentage” en “maximum aantal woningen” het perceel tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd en mag het maximum aantal woningen dat is aangegeven op de plankaart niet worden overschreden”.
- In artikel 14.2.1 zal na sublid d de volgende bepaling worden ingevoegd: “in uitzondering op het gestelde onder c mag ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage” de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven en geldt voor aan- en bijgebouwen een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale hoogte van 6 meter”;
- In artikel 14.2.1 zal na sublid e (wordt f) de volgende regel worden toegevoegd: “ter plaatse van de bouwaanduiding “bijgebouwen [bg]” zijn alleen bijgebouwen toegestaan”;
- In artikel 14.2.1 zal na sublid f (wordt h) de volgende regel worden toegevoegd: “de watergang ter plaatse van het perceel Zomereik 21 dient gehandhaafd te blijven”
- In artikel 14.2.2 zal onder e de volgende bepaling worden opgenomen: “in uitzondering op het gestelde onder b en d zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of erfafscheidingen met een hoogte die afwijkt van de maximaal toegestane hoogte ook toegestaan, indien deze aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de omvang en de situering ervan niet wordt vergroot”.
- Na artikel 20 zal een nieuw artikel worden toegevoegd “Algemene aanduidingsregels” ten behoeve van de beschermingszone van de waterkering. Het artikel zal als volgt gaan luiden:

“25.4 Waterstaat - beschermingszone

1. Ter plaatse van de aanduiding 'waterstaat - beschermingszone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de waterstaatkundige werken, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.
 2. Voor het bouwen binnen de aanduiding 'waterstaat - beschermingszone' gelden de volgende regels:
 - a. ten dienste van het behoud van de waterkering zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
 - b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in uitzondering op het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.
 3. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 2 onder de voorwaarde dat:
 - a. het bouwen van bouwwerken geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen zoals omschreven in het eerste lid;
 - b. hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.”
- Artikel 21.1 (wordt 22.1) onder a zal als volgt aangepast worden: “het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten, perceelsgrensafstanden, bebouwingspercentage en **inhoud** met maximaal 15%”

Toelichting

- In paragraaf 4.6.2 zal de zin “Er geldt gezien de afspraken uit de Waterbergingsvisie geen aanvullende waterbergingsopgave voor het plangebied bovenop de reeds bestaande eis van 325 m3 per hectare. Gezien het vele oppervlaktewater in de wijk De Bras wordt daaraan ruimschoots voldaan” vervangen worden door de zin: “In het plangebied is geen bergingstekort aanwezig, zoals dit is aangegeven in de Bergingsvisie. Echter conform de bergingsvisie moet bij nieuwe bouwplannen worden voldaan aan de gestelde norm van 325 m3 per hectare”.

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 11 september 2012,

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 VÓÓR Welzijn (Ra 2012.375) en het Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2012.355), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijze van de heer H. van der Helm (Ra 2012.353) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten met betrekking tot de erfbebouwingsregeling, de hoogtes van het hoofdgebouw, de bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, de gedeelten van het perceel die ten onrechte een verkeers- of waterbestemming hebben gekregen, de hoogte en de bouwvlakken van de panden aan de Gele Lis 16 t/m 22, de parkeerstrook langs de Gele Lis 16 t/m 22 en het buurtcentrum en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijze genoemde punten.
- IV. De zienswijze van de heer W.J.J.M. Mooijman (Ra 2012.354), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten met betrekking tot de hoogtes van het hoofdgebouw en bouwwerken geen gebouwen zijnde en de (maximaal toegestane oppervlakte aan) bijgebouwen en ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt met de betrekking tot de bouw van een extra woning.
- V. De zienswijzen van de heer/mevrouw R.J. Zwinkels en L. van der Helm (Ra 2012.358) en de heer/mevrouw J. van der Helm en T.C.J. van Koppen (Ra 2012.363) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten met betrekking tot de parkeerstrook en de hoogtes en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijzen genoemde punten.

- VI. De zienswijze van de heer/mevrouw R. Richter en de heer/mevrouw R.I. Richter (Ra 2012.364) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten met betrekking tot het maximum aantal gebouwen en de toegestane inhoud van de te bouwen woningen en ongegrond voor wat betreft het punt met betrekking tot de bestemming waterstaat-waterkering.
- VII. D overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- VIII. Tot herziening van de op het plangebied Ypenburg De Bras betrekking hebbende bestemmingsplannen:
- Bestemmingsplan Ypenburg Pijnacker, vastgesteld bij raadsbesluit , van 26 februari 1998;
 - Bestemmingsplan Ypenburg-Pijnacker, eerste herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 133, van 26 juni 2003;
 - Bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker, vastgesteld bij raadsbesluit, van 27 november 1975;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, van 25 november 2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, van 25 november 2004.
- IX. Met inachtneming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Ypenburg De Bras, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0224HDeBras-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0224HDeBras-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- X. Dat bij het bestemmingsplan voor Ypenburg De Bras geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Ypenburg De Bras, ligt ten behoeve van de raadsbehandeling voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer (map no. 46).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Ypenburg De Bras wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0224HDeBras40ON in NL.IMRO.0518.BP0224HDeBras50VA