

## Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Wateringse Veld, 6e herziening (ESDO-Locatie).

### INLEIDING

Bij raadsmededeling van 23 oktober 2012 (rm 2012.234 - RIS 252794) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie) toegezonden.

#### - *Begrenzing*

Het plangebied ligt in het stadsdeel Escamp van de gemeente Den Haag. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Erasmusweg, de Martinus Nijhoffweg, Volkstuinencomplex "Vrijetijdsoord Vlietlust" en Volkstuinencomplex Erasmushof.

#### - *Aanleiding en doel*

##### *Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt om de volgende redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Wateringse Veld, 6e herz. (ESDO-locatie) op:

- a) De woningbouwmarkt is de afgelopen jaren aan het verschuiven van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Meer dan in het verleden zal de bouwwereld moeten inspelen op de wensen en behoeften van de consument. Om de vraag van particulieren zo goed mogelijk te bedienen en de bouwstroom in de stad op gang te houden is door de wethouder gevraagd om de mogelijkheden van 'kleinschalig opdrachtgeverschap' te verkennen. Daarvoor is een opstartteam KO (Kleinschalig Opdrachtgeverschap) opgericht dat de volgende opdracht heeft meegekregen: een continue afzet van 100 tot 200 KO-kavels/woningen per jaar en een gemeentelijke organisatie die dat optimaal faciliteert. Uit de verschillende geschikte locaties zijn vier locaties gekozen die als eerste de verkoop in gaan. De ESDO-locatie is er daar één van. Het KO-team heeft opdracht gekregen de kavels vanaf maart 2012 in de verkoop te brengen. Het bestemmingsplan Wateringse Veld staat echter nog geen woonbebouwing toe op het huidige voetbalveld. Er moet daarom zo spoedig mogelijk een bestemmingsplanherziening in procedure worden gebracht, zodat eventuele kopers van de kavels niet te maken krijgen met lange procedures op het moment dat zij hun verzoek om een omgevingsvergunning indienen bij de gemeente.
- b) De naastgelegen locatie Rhijenhove zal ook in het bestemmingsplan worden meegenomen. Omdat de gewenste ontwikkeling op die locatie echter nog niet concreet genoeg zijn om bij recht meegenomen te worden in het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de huidige bestemming "Recreatie" gewijzigd kan worden in de bestemming "Wonen" ten behoeve van de realisatie van maximaal 11 nieuwe vrijstaande woningen.
- c) Het bovenstaande leidt tot de volgende ontwikkelingen die middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt: de ontwikkeling van 25 vrije kavels en de ontwikkeling van een kavel van ca 4000 m<sup>2</sup> ten behoeve van collectief particulier opdrachtgeverschap via kleinschalig opdrachtgeverschap op de ESDO-locatie en (via een wijzigingsbevoegdheid) maximaal 11 nieuwe vrijstaande woningen op de Rhijenhof-locatie.

##### *Doel*

Het doel van bestemmingsplan Wateringse Veld, 6e herz. (ESDO-locatie) is het mogelijk maken van de volgende nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied:

- a) De ontwikkeling van 25 vrije kavels en de ontwikkeling van een kavel van ca 4000 m<sup>2</sup> ten behoeve van collectief particulier opdrachtgeverschap ter plaatse van de 'ESDO-locatie';
- b) De realisatie van maximaal 11 vrijstaande woningen op de 'Rhijenhof-locatie' middels een wijzigingsbevoegdheid.

### PROCEDURE

#### - *Inspiraatieprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 16 oktober 2012, kenmerk DSO/2012.1241, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 22 oktober 2012 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgebied Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 26 oktober t/m 6 december 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.denhaag.nl/bestemmingsplannen](http://www.denhaag.nl/bestemmingsplannen). Op 14 november 2012 is een inloopbijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0250BWatVld6ehz-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. (Ligt ter inzage) Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

## **INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)**

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| <u>Reg-nr.</u> | <u>Indiener zienswijze</u>     |
| Ra 2012.611    | Hoogheemraadschap van Delfland |

### **Ontvankelijkheid zienswijzen**

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

### **Behandeling zienswijzen**

Ra 2012.611                      Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft 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 Wateringse Veld 6e herz. toegezonden.

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

- De aanwezigheid van een polderkade ten noorden van het plangebied, waarbij de keurzone binnen het plangebied valt. Wij verzoeken u de keurzone als dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’ op de verbeelding en in de regels op te nemen. (De keurzone heeft een totale breedte van 25 m gemeten vanaf de groene lijn, die aangegeven is op de kaart hieronder)
  - Binnen het plangebied zijn een aantal stuwen aanwezig. Wij adviseren u rekening te houden met deze stuwen bij het verbreden van watergangen.
- 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 keurzone zal op de plankaart worden ingetekend. De kernzone middels de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering en de beschermingszone middels de gebiedsaanduiding Waterstaat-beschermingszone.
- Bij het verbreden van de watergangen zal uiteraard rekening worden gehouden met de in het plangebied aanwezige stuwen.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het eerste punt. Het tweede punt wordt voor kennisgeving aangenomen.

## **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Voor wat betreft de ontwikkelingen binnen het plangebied is het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat de gemeente de gronden ter plaatse van de ESDO-locatie in eigendom heeft en voor de ontwikkelingen op de Rhijnenhof-locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

## **AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

### *Plankaart*

- De maximaal toegestane hoogte van de kavels die grenzen aan het volkstuincomplex Vlietlust zal worden gewijzigd van 3 meter naar 4 meter. In de kavelpaspoorten van de betreffende kavels is namelijk opgenomen dat moet worden voldaan aan een EPC-norm van 0. Met een maximaal toegestane hoogte van 3 meter is er te weinig ruimte om de benodigde voorzieningen aan te kunnen brengen om aan die norm te kunnen voldoen.
- Een stukje van de watergang aan de noordoostkant van het plan is abusievelijk als groen bestemd. Deze gronden zullen alsnog de bestemming “Water” krijgen.

## **STAAT VAN WIJZIGINGEN**

#### *Plankaart*

- De keurzone van de waterkering zal op de plankaart worden weergegeven (zie aangepaste kaart);
- De maximaal toegestane hoogte van de kavels die grenzen aan het volkstuincomplex Vlietlust zal worden gewijzigd van 3 meter naar 4 meter (zie aangepaste kaart);
- Een stukje van de watergang aan de noordoostkant van het plan is abusievelijk als groen bestemd. Deze gronden zullen alsnog de bestemming “Water” krijgen (zie aangepaste kaart).

#### *Regels*

- Aan Hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels” wordt artikel 12 “Waterstaat-waterkering toegevoegd en de daarop volgende artikelen worden vernummerd:

### **“Artikel 12 Waterstaat - Waterkering**

#### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

#### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' als bedoeld in lid 12.1 gelden de volgende regels:

- a. ten dienste van de in het eerste lid bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

#### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2 onder b onder de voorwaarde dat:
  1. het bouwen van gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen zoals omschreven in het eerste lid;
  2. hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
  3. de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

#### **12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *12.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat-Waterkering' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voorzover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
- e. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- f. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- g. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- h. de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;

##### *12.4.2 Uitzonderingen*

De onder 12.4.1 genoemde verboden gelden niet:

- a. indien en voorzover de onder 12.4.1 genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband het normale beheer of onderhoud van de gronden;

- b. indien en voorzover deze vorm van gebruik van de grond verenigbaar is met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het plan is bestemd;
- c. ten aanzien van werken en werkzaamheden die dienen ter instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.

#### 12.4.3 Beperkingen

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voorzover deze:

- a. geen ingrijpende beletselen teweegbrengen voor een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming;
  - b. hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
  - c. geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren.”
- Na artikel 14 (wordt 15) zal een nieuw artikel worden toegevoegd “Algemene aanduidingsregels” ten behoeve van de beschermingszone van de waterkering en de daarop volgende artikelen worden vernummerd. Het artikel zal als volgt gaan luiden:

#### “16.1 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;
  - c. de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.”

#### Toelichting

- In paragraaf 4.7.2 zal de laatste zin onder het kopje “Veiligheid en waterkering” vervangen worden door de volgende tekst: “Aan de noordkant van het plangebied is een polderkade gelegen. Deze kade is op de plankaart ingetekend. Indien er nieuwe ontwikkelingen in de beschermingszone van de polderkade gerealiseerd worden, dient de initiatiefnemer een watervergunning bij het Hoogheemraadschap aan te vragen.”

### 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 22 januari 2013,

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;

- II. de zienswijze van het Hoogheemraadschap Delfland (**Ra 2012.611**) gegrond te verklaren voor wat betreft het eerste punt en voor kennisgeving aan te nemen voor wat betreft het tweede punt;
- III. tot herziening van de op het plangebied Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie) betrekking hebbende regelingen:
- Bestemmingsplan Wateringse Veld, vastgesteld bij raadsbesluit 155, d.d. 06-06-1996;
  - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004;
  - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
  - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010;
- IV. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie), bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0250BWatVld6ehz-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0250BWatVld6ehz-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- V. dat bij het bestemmingsplan voor Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie) geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 februari 2013.

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie), ligt ten behoeve van de raadsbehandeling voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer (map no. 2).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie) wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0250BWatVld6ehz-40ON in NL.IMRO.0518.BP0250BWatVld6ehz-50VA.