

Raadsbesluit 14

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het gewijzigde voorstel van het college van 18 februari 2014,

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 Stadsgewest Haaglanden (Ra 2014.042) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, voor kennisgeving aan te nemen;
- III. de zienswijzen van Bewonersvereniging Boomaburen (Ra 2014.037), Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2014.038), Gasunie Transport Services B.V. (Ra 2014.040) en FDJ Advocaten namens WTZi-Vastgoed PBG BV en Parnassia Groep (Ra 2014.046) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze van Commissie Loosduinen en Wijkberaad Kom Loosduinen (Ra 2014.036) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van het punt ‘recreatiegebied Madestein’, ten aanzien van de aanpassing in de toelichting over hoogbouw langs de Lozerlaan en het toevoegen van het rapport van het verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng als bijlage bij de toelichting, en ongegrond ten aanzien van de overige punten;
- V. de zienswijze van Varese Investerings IV B.V. namens NEBRO Ontwikkelingsbedrijf B.V. (Ra 2014.047) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van het toevoegen van een paragraaf milieuzonering in de toelichting op het bestemmingsplan, het opnemen van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng in de bijlage bij de toelichting en de hoogte van bijgebouwen in artikel 18.2.4 (allen met betrekking tot het bestemmingsplan), de actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarden, de oppervlakte van het perceel, de onderbouwing van de toerekening van bovenwijkse kosten en de berekening van plankosten, specifiek de onderdelen onteigeningsprocedure, voorkeursrecht, onderzoek luchtkwaliteit, prijsvraag en wijzigingsplan (allen exploitatieplan) en ongegrond ten aanzien van de overige punten.
- VI. de zienswijze van Park Madestein BV io / M. Plug e.a. (Ra 2014.048) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de punten ‘oppervlakte kavels’, ‘inbrengwaarde te laag getaxeerd’ en ‘Park Madestein’ en ongegrond ten aanzien van de overige punten;
- VII. de zienswijze van EHB Elshof Advocaten namens Nederpelt Holding B.V. e.a. (Ra 2014.049) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de punten: begrenzing van de bestemming Woongebied-1, een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan over aanpassing van het exploitatieplan (bij herziening) naar volledige schadeloosstelling in geval van onteigening, kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, etc. in het exploitatiegebied, kosten buiten het plangebied en onderzoekskosten en ongegrond ten aanzien van de overige punten.
- VIII. de zienswijze van Ekelmans & Meijer Advocaten namens Politie Haaglanden (Ra 2014.051) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de punten ‘bestemmingsomschrijving Levende Have, bestaande hoogtes van de trainingsmolen, manege en het bestaande hoofdgebouw/kantoor, de hoogte van geluidsschermen binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Maatschappelijk-1’, de formulering van artikel 26.2 onder 2, sub c en d en de verwijzing naar deelgebied 5, 6, 7, 8 en 9 in artikel 17.2.1’, deels gegrond ten aanzien van de zienswijze over de afwijkingsbevoegdheid in artikel 17.3 en 18.3 en de buitenmanege en ongegrond ten aanzien van de overige punten;
- IX. de zienswijzen van N.J.M. v. Dijk (Ra 2014.022), Bewonersvereniging Vroondaal, Living in Vroondaal (Ra 2014.033), W. Bercz (Ra 2014.039), H. van der Lek (Ra 2014.041) Z.R.

Ramjankhan en N.A. Ramjankhan-Choenni (Ra 2014.043), P.W.J. Coenen en B. Bosschaart (Ra 2014.050) en J.C. van der Meer (Ra 2014.052) in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren;

- X. tot herziening van de op het plangebied Madestein-Vroondaal betrekking hebbende regelingen:
- Bestemmingsplan Madestein 2001, vastgesteld bij raadsbesluit 93, d.d. 25 april 2002;
 - Bestemmingsplan Madestein 2001, 1e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 39, d.d. 10 maart 2005;
 - Bestemmingsplan Madestein 2001, 2e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 30, d.d. 23 februari 2006;
 - Bestemmingsplan Kraayenstein, vastgesteld bij raadsbesluit 461, d.d. 25 september 1972;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- XI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0252AMadeVroondl-43ON met ondergrond NL. 0518.BP0252AMadeVroondl-50VA-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- XII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het exploitatieplan Vroondaal, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.EX0252AMadeVroondl-41ON met regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 februari 2014.

De griffier.

De voorzitter.

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Madestein-Vroondaal.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 26 november 2013 rm 2013.1483 - RIS 268528 heeft het college aan de raad het ontwerpbestemmingsplan Madestein - Vroondaal toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt in het stadsdeel Loosduinen van de gemeente Den Haag. De begrenzing van het plangebied is globaal als volgt: De Loosduinse Hoofdstraat, de Lozerlaan, de Nieuweweg, de Boomaweg en de Oorberlaan. De exacte begrenzing volgt uit de plankaart behorende bij het bestemmingsplan.

- *Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied op.

1. Voor de gronden in het plangebied geldt de actualiseringsplicht van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) waarin wordt bepaald 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).

2. De oorspronkelijke plannen voor Vroondaal bevatten de bouw van circa 970 woningen. Omdat de afzet van kavels achterblijft op de planning en de rentelasten zwaar drukken op de exploitatie is in september 2010 door zowel de gemeente als de GEM Vroondaal vastgesteld dat voortzetting van deze plannen leidt tot uitloop van de fasering. Bovendien leidt de lange doorlooptijd tot een ongezonde financiële grond-exploitatie. Sinds het najaar van 2010 is daarom door GEM Vroondaal gewerkt aan een nieuwe ontwikkelvisie voor hun plangebied. Dit heeft geleid tot een nieuw Stedenbouwkundig Plan Vroondaal (Aangenaam Haags) dat op 12 februari 2013 door het college is vastgesteld en ter kennisname is voorgelegd aan de Raadscommissie. Het Stedenbouwkundig Plan (kortweg: SP) is in dit bestemmingsplan vertaald.

- *Doel*

Het doel van het bestemmingsplan is om enerzijds het stedenbouwkundig plan te vertalen in een nieuw bestemmingsplan en anderzijds het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de overige gronden. Voor deze gronden vormt de bestaande situatie het vertrekpunt. De karakteristieke waarden op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de gronden enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds.

Voor de gronden die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan biedt het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal een grotere mate van flexibiliteit, waarmee beter ingespeeld kan worden op veranderingen in de woningmarkt.

Het bestemmingsplan biedt voor de gronden die geen deel uitmaken van het stedenbouwkundig plan de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is en voor het beheer ervan in de toekomst. Daarnaast kunnen binnen Oud-Vroondaal (vanaf 1 januari 2014 Vroondaal Noord I geheten) de nog uit te geven kavels ontwikkeld worden volgens dezelfde regeling als is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor aanbouwen en verbouwingen aan woningen wordt een concreet toetsingskader voor omgevingsvergunningen en handhavingszaken gecreëerd.

- *Planologisch regime*

Het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	onherroepelijk
Madestein 2001	25 april 2002	18 december 2002	24 december 2003
Madestein 2001, 1e herziening	10 maart 2005	1 november 2005	16 juni 2006
Madestein 2001, 2e herziening	23 februari 2006	8 juni 2006	3 augustus 2006
Kraayenstein	25 september 1972	22 augustus 1973	9 januari 1975
Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk	25 november 2004	5 juli 2005	8 februari 2006
Parapluherziening Seksinrichtingen	25 november 2004	15 maart 2005	12 mei 2005
Parapluherziening Archeologie	23 september 2010	n.v.t.	17 december 2010

Exploitatieplan Vroondaal

De Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor het bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal niet voor alle bouwplannen als bedoeld in art. 6.12 Wro anderszins verzekerd is. Om die reden is een exploitatieplan opgesteld.

Procedure

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 26 november 2013 (DSO/2013.1482 RIS 268527) heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan*

Op 2 december 2013 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 16 december 2013 is een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze avond zijn ruim 50 belangstellenden geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan ter vaststelling aan. Het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0252AMadeVroondl-43ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Het exploitatieplan Vroondaal bestaat uit de kaart NL.IMRO.0518.EX0252AMadeVroondl-41ON en regels en gaat eveneens vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten zijn de eerder toegezonden plannen niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Reg-nr.	Indiener zienswijze
Ra 2014.022	N.J.M. v. Dijk
Ra 2014.033	Bewonersvereniging Vroondaal, Living in Vroondaal
Ra 2014.036	Commissie Loosduinen en Wijkberaad Kom Loosduinen
Ra 2014.037	Bewonersvereniging Boomaburen
Ra 2014.038	Hoogheemraadschap van Delfland
Ra 2014.039	W. Bercz
Ra 2014.040	Gasunie Transport Services B.V.

Ra 2014.041	H. van der Lek
Ra 2014.042	Stadsgewest Haaglanden
Ra 2014.043	Z.R. Ramjankhan en N.A. Ramjankhan-Choenni
Ra 2014.046	FDJ Advocaten namens WTZi-Vastgoed PBG BV en Parnassia Groep
Ra 2014.047	Varese Investerings IV B.V. namens NEBRO Ontwikkelingsbedrijf B.V.
Ra 2014.048	Park Madestein BV io / M. Plug e.a.
Ra 2014.049	EHB Elshof Advocaten namens Nederpelt Holding B.V. e.a.
Ra 2014.050	P.W.J. Coenen en B. Bosschaart
Ra 2014.051	Ekelmans & Meijer Advocaten namens Politie Haaglanden
Ra 2014.052	J.C. van der Meer

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

Ra 2014.022 N.J.M. v. Dijk

De heer/mevrouw Van Dijk heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij wil ik bezwaar aantekenen tegen de wijziging van het bestemmingsplan Madestein-Vroonddaal. Aangezien ik bij de uitkoop van mijn bedrijf door de gemeente de grond onder mijn woning die op bedrijf gebonden erfpacht stond weer opnieuw moest afkopen.

Daar moest ik een bedrag voor betalen dat gebaseerd was op de taxatie van de grond waar een villa wijk zou komen. De taxatie van die grond was de grondslag voor de berekening van mijn afkoop erfpacht. Aangezien de gemeente de plannen gaat wijzigen naar een stuk goedkoperen woningbouw dat niet in verhouding staat met de plannen van een villa wijk dus luxe villa's zou ik willen overleggen over een compensatie regeling. Daarom zou ik graag met de gemeente in overleg treden om hier een oplossing voor te vinden. Wachtende op u antwoord teken ik.”

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

Betreffende reactie wordt gezien als een claim die primair civielrechtelijk van aard is en niet direct gericht is tegen het bestemmingsplan. Reclamant kan contact opnemen met de afdeling Erfpacht van de gemeente Den Haag om dit te bespreken. Daarbij wordt op voorhand aangegeven dat men het verzoek wel cijfermatig moet onderbouwen om eventueel in aanmerking te kunnen komen voor een oplossing.

Conclusie

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

Ra 2014.033 Bewonersvereniging Vroonddaal, Living in Vroonddaal

De Bewonersvereniging Vroonddaal heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“De Bewonersvereniging Vroonddaal heeft met belangstelling kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan Madestein Vroonddaal en maakt hierbij van de gelegenheid gebruik om haar zienswijze in te dienen en aldus kenbaar te maken.

De Bewonersvereniging betreurt het dat het plan de maximale bebouwingsgraad op een kavel verhoogt van 25% naar 50%. De bewonersvereniging is van oordeel dat het vigerende percentage van 25% voor Oud-Vroonddaal behouden moet blijven. De verdichting zal zich doen voelen op hetgeen in het plan is aangeduid als Nieuw-Vroonddaal. Naar de Bewonersvereniging heeft begrepen wordt voorzien de (grootste) verdichting te laten plaatsvinden in de westzijde van het gebied zodat meer aan de grens met Oud-Vroonddaal minder tot geen verdichting zal plaatsvinden. Ook dit heeft de instemming van de Bewonersvereniging zij het dat de Bewonersvereniging graag zou zien dat dit voornemen op een juiste wijze, bij voorkeur in het bestemmingsplan, bestuurlijk wordt verankerd.

Het zelfde geldt voor de verkeerskundige knip tussen Bomen 1 en Bomen 2 aan het begin van de Westmadeweg, die in het Stedenbouwkundige plan is voorzien.

Het is voor de verkeersveiligheid van Bomen 1 van groot belang dat deze knip er komt, waarbij Vroondaal Ontwikkeling zal beslissen of het een bussluis, pollers of een andere technische oplossing moet worden.

Tot slot zou het goed zijn in het bestemmingsplan dan wel op ander wijze te verankeren dat de verdichting eerst in de Haagse Tuinen zal plaatsvinden en als laatste in het huidige Vroondaal, zodat bij een aantrekkende woningmarkt onnodige verdichting in het huidige Vroondaal kan worden voorkomen. Het vorenstaande laat onverlet dat er een verschil zal optreden in bebouwingsdichtheid en daarmee in uitstraling tussen hetgeen is aangegeven als Oud-Vroondaal en Nieuw-Vroondaal.

Met betrekking tot het voorkomen van parkeeroverlast in de wijk is de bewonersvereniging van oordeel dat de sportclubs gelegen aan de Madesteinweg moeten worden voorzien van voldoende parkeergelegenheid, zeker nu op deze weg separate fietspaden zijn voorzien, hetgeen het parkeren in de berm zoals dat grote schaal gebeurt onmogelijk zal maken.”

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

Verdichting

In overeenstemming met het stedenbouwkundig plan is voor de nog niet ontwikkelde kavels in Oud Vroondaal (vanaf 1 januari 2014 Vroondaal Noord I geheten) een maximaal bebouwingspercentage per kavel opgenomen van 25%. Dit is opgenomen in artikel 17.2.1 (Woongebied-1). Een uitzondering hierop vormen de kavels die grenzen aan de Vroonhoevelaan, Nederhoflaan en Westmadeweg. Hiervoor is in artikel 17.2.1 (onder a) een minimale en maximale afstand van de voorgevelrooilijn tot de perceelsgrens met de Vroonhoevelaan, Nederhoflaan en Westmadeweg opgenomen alsmede een minimale afstand tot de overige perceelsgrenzen. Deze regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

De bestemming Woongebied-2 maakt een maximaal bebouwingspercentage van 50% per kavel mogelijk, maar deze bestemming is niet opgenomen voor percelen die gelegen zijn in Oud Vroondaal. Mogelijk bedoelen reclamanten de in het Hofstedepark opgenomen bestemming Wonen-2 ten behoeve van het bestaande appartementengebouw. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen voor de bestaande bebouwing en geen bebouwingspercentage. Voor dit kavel geldt wel dat het bebouwingspercentage hoger is dan 25%.

Het bebouwingspercentage van 50% voor de overige deelplannen (Vroondaal Noord II, voorheen Nieuw Vroondaal en Vroondaal Zuid, voorheen Haagse Tuinen) is een maximum. Ook een lager bebouwingspercentage, bijvoorbeeld gelijk aan dat van de kavels in het deelgebied Oud Vroondaal, is mogelijk. Gezien de huidige woningmarkt waarin vraaggestuurd bouwen het credo is geworden vraagt dat een flexibel bestemmingsplan waarin geanticipeerd kan worden op veranderingen in de woningmarkt.

Fasering

Zoals met de Bewonersvereniging besproken, zal volgens de huidige planning begonnen worden met de uitgifte van kavels in deelgebied Vroondaal Zuid. Vanwege de huidige marktsituatie zullen dat naar verwachting wat kleinere kavels zijn dan de kavels in Oud Vroondaal. Wanneer de marktsituatie verbetert en de vraag naar grotere kavels aantrekt, zal naar verwachting Nieuw Vroondaal nog ontwikkeld kunnen worden en zullen daar kavels in een lagere dichtheid worden uitgegeven. Echter zal te allen tijden de marktvraag gevolgd worden.

Verkeerskundige knip

De zogeheten verkeerskundige knip tussen Oud Vroondaal en Nieuw Vroondaal bestaat eruit dat niet langer doorgaand autoverkeer op de Westmadeweg tussen Oud en Nieuw Vroondaal mogelijk is. Deze maatregel is zowel in het stedenbouwkundig plan als in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal opgenomen. Het is niet mogelijk om een dergelijke maatregel dwingend in een bestemmingsplan op te nemen. Het daadwerkelijk nemen van de verkeersmaatregel zal worden geborgd door het nemen van een verkeersbesluit. Op basis van het verkeersbesluit is de knip bestuurlijk en juridisch verankerd.

Sportclubs Madesteinweg

De gemeente en GEM Vroondaal zijn gestart met het ontwerpproces voor de herinrichting van de Madesteinweg. Eén van de uitgangspunten is dat na de herinrichting parkeren langs de rijbaan in de berm van de Madesteinweg onmogelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld door de aanleg van verhoogde trottoirbanden. De gemeente voert eveneens begin 2014 een parkeeronderzoek uit in de omgeving van de Madesteinweg en de sportvelden. Hierbij wordt onderzocht hoe druk het is en of hiervoor voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Het bestemmingsplan staat het realiseren van extra parkeerplaatsen binnen de bestemming Sport niet in de weg, mocht uit onderzoek blijken dat er behoefte is aan extra parkeerplaatsen.

Conclusie

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

Ra 2014.036

Commissie Loosduinen en Wijkberaad Kom Loosduinen

De Commissie Loosduinen en Wijkberaad Kom Loosduinen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Wederom wordt een zienswijze verwacht binnen een termijn, welke gezien de periode van het jaar, bijna onmogelijk is.

Beleefd verzoeken wij daarom uw Raad, om in het vervolg stukken welke ter inzage dienen te worden gelegd, met ingang van half november in ieder jaar, niet meer toe te staan.

Het ontwerp bestemmingsplan Madestein-Vroondaal werd van 5 december t/m 15 januari ter inzage gelegd, waarbij werd verzocht uiterlijk 14 dagen voor afloop van de inzagetermijn te reageren, dat zou dus 01 januari zijn. U begrijpt dat voor de meesten van ons de feestdagen/vakantiedagen enorm druk bezet zijn. Desalniettemin gelieve u van het onderstaande attentie of actie te nemen.

Op 17 januari 2013 hebben wij een advies naar u geschreven betreffende het stedenbouwkundig plan Madestein - Vroondaal. De inhoud van dat advies is, wat ons betreft, ongewijzigd, nog steeds van kracht en wordt te uwer informatie in deze brief nogmaals grotendeels herhaald. Zij maken hierdoor mede deel uit van deze zienswijze.

In vervolg op het stedenbouwkundig plan dienen wij, zoals in voormelde brief vermeld, bij deze de zienswijze in met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan zoals dit wordt gepland binnen de globale begrenzing Monsterseweg, de Lozerlaan, de Nieuweweg, de Boomaweg en de Oorberlaan.

Ontwikkeling Vroondaal en bebouwingsdichtheid en het Convenant '

"Ten zuiden van de stad, in het groene gebied dat grenst aan de zee en het Westland, werkt de gemeente Den Haag aan een nieuwe woonomgeving: de Groene Haeg, Twee villawijken met een unieke uitstraling en klasse.

De nieuwe villawijken komen te liggen in Madestein en aan de Uithofslaan. Deze gebieden liggen in de Westlandse Zoom, een uitgestrekte ecologische en recreatieve zone van de Noordzeekust tot Midden-Delfland. In deze zone zullen op diverse locaties in Den Haag en de gemeente Westland dure woningbouw-projecten met een lage dichtheid worden gerealiseerd. Hiervoor is op 19 juni 2002 tussen de betrokken gemeenten, de provincie Zuid- Holland en het stadsgewest Haaglanden een convenant getekend.

Huidige situatie:

In de Haagse gebieden Madestein en Uithofslaan, die samen ca. 120 ha beslaan, kunnen op kavels variërend van 600 tot meer dan 1.000 m² tussen de 1.000 en 1.500 duurdere woningen worden gebouwd.

Naar het zich laat aanzien worden op Westlands gebied daar in de toekomst (in de periode tot 2020) nog eens 3.000 villa's aan toegevoegd, waardoor het totaal op ongeveer 4.500 komt.

Daarmee worden de nieuwe villawijken de grootste van Nederland en krijgt de Westlandse Zoom een uitstraling van internationale allure.

De bouw van de nieuwe wijken past in het gemeentelijk beleid om meer woningen te bouwen voor de hogere inkomensgroepen, waardoor ook het internationaal vestigingsklimaat van Den Haag wordt versterkt. Tevens wordt voorzien in de behoefte om luxueus buiten te wonen met de faciliteiten van de grote stad in de directe nabijheid.

De nieuwe villawijken komen te liggen in Madestein en aan de Uithofslaan. Deze gebieden liggen in de Westlandse Zoom, een uitgestrekte ecologische en recreatieve zone van de Noordzeekust tot Midden-Delfland. In deze zone zullen op diverse locaties in Den Haag en de gemeente Westland dure woningbouw-projecten met een lage dichtheid worden gerealiseerd."

Zo was de afspraak ...

Wij refereren aan bovenstaande afspraken omdat in tegenstelling tot het convenant de bebouwingsgraad op een kavel wordt verhoogd. Voor Oud-Vroondaal preferen wij om de gemaakte afspraken beslist na te komen. Een verdichting in het gebied Nieuw Vroondaal is begrijpelijk, mede vanwege de nog steeds voortdurende stagnatie in de bouwwereld. De voorkeur geniet om deze verdichting los te laten naarmate de bebouwing de grens van Oud Vroondaal nadert. Wij menen ervan uit te mogen gaan dat met het bouwen -in verdichting- wordt aangevangen in het gebied Haagse Tuinen, een heel nieuwe wijk. Wij verwachten dat met dit plan enige jaren gemoeid zullen zijn. In de hoop dat de markt weer herstelt, is daardoor wellicht een verdere verdichting in het huidige Oud-Vroondaal niet meer noodzakelijk. Wij bevelen aan om hierover duidelijke afspraken in het bestemmingsplan op te nemen.

Een andere zorg die wij met u willen delen is de opmerking in de Structuurvisie Den Haag 2020 "Wereldstad aan Zee".

Namelijk:

"De Schakelzone Lozerlaan krijgt na de voltooiing van de A4 een meer strategische ligging tussen Den Haag, het Westland en de Rotterdamse regio. Na een verbreding en gedeeltelijke ondertunneling kan de weg beter aan zijn spilfunctie voldoen. Den Haag Zuidwest ligt niet langer aan de rand van de stad, maar centraal in een nieuw en goed bereikbaar stedelijk gebied. Rond het nieuw te bouwen gemeentekantoor ontstaat een voorzieningenknoop voor Den Haag Zuidwest. In het gebied rond De Uithof is ruimte voor sport- en recreatievoorzieningen. Langs de Lozerlaan wordt ingezet op extra hoogbouw".

Het plangebied in het onderhavige bestemmingsplan wordt onder andere omsloten door de Lozerlaan. Wat in de Structuurvisie staat is duidelijk. Echter in het bestemmingsplan wordt niets vermeld over de extra hoogbouw langs de Lozerlaan en dat gebied valt dus IN het bestemmingsplan. In de WRO staat dat langs doorgaande wegen minimaal 5 hoog mag worden gebouwd. De Lozerlaan is een doorgaande weg. In de structuurvisie wordt deze omgeving een nieuw en goed bereikbaar stedelijk gebied genoemd en dat is beslist niet de opzet van Vroondaal. Het is juist bijzonder tegenstrijdig aan de opzet van Vroondaal, waarin de nieuwe villawijken, de grootste van Nederland met een uitstraling van internationale allure, als een parel aan de kust worden beschouwd. Hoogbouw langs de Lozerlaan, zoals hiervoor omschreven, zou een aantasting zijn van het groene karakter van Loosduinen en een dramatische teloorgang van de villawijken Vroondaal, die daardoor ingesloten dreigen te gaan worden door de hoge verstedelijking. Eveneens is hoogbouw langs de Lozerlaan discutabel in verband met de molenbiotoop en de windvang van de historische molen in Loosduinen. In het onderhavige bestemmingsplan verzoeken wij u op te nemen dat hoogbouw langs de Lozerlaan beslist onacceptabel is. Ter versterking van de positie van Den Haag als internationale stad wordt er in de structuurvisie van uit gegaan dat in het Haagse deel van de Westlandse Zoom woonmilieus in het hoge marktsegment en in lage dichtheden moeten worden toegevoegd.

Toevoeging aan deze zienswijze:

De opmerkingen betreffende het stedenbouwkundigplan Vroondaal, namens het wijkberaad Kom Loosduinen en de Commissie Loosduinen, zijn de volgende:

- optimaliseren van Openbaar Vervoer. De huidige busverbinding over de Westmadeweg zéker behouden;

- één doorgaande weg voor het hele gebied Oud- en NieuwVroondaal is onvoldoende ivm bereikbaarheid hulpdiensten. Het gebied moet meer ontsloten worden, dat komt veiligheid ten goede;
- veiligheid optimaliseren ivm waterrijk gebied. Er wonen straks veel gezinnen met kinderen en er komt een basisschool;
- is er met het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente een Watervisie opgesteld? Is hierin het beheer vwb waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit & ecologie, onderhoud & bagger, afvalwater & riolering verwerkt?
- Madestein is géén park maar een recreatiegebied in de ruimste zin des woords. Openbaar en voor vele doeleinden geschikt. Een park heeft een besloten karakter. In veel bestemmingsplannen van de gemeente wordt verwezen naar recreatiegebied Madestein, ter compensatie van te weinig groen elders in de stad; aldus niet alleen toegankelijk voor de aspirant bewoners, doch voor een ieder die er wil vertoeven;
- functie van recreatiegebied te allen tijde openbaar houden, ondanks de bebouwing die rondom gepland staat;
- er worden geen sociale woningen (huur-/koop) gebouwd. Is dit niet een landelijke vereiste? In totaal zijn er 2149 woningen gepland, echter geen sociale woningbouw. Hoe wordt dit gecompenseerd? Volgens de landelijke norm moet 30% sociale woningbouw zijn;
- de toegestane maximale snelheid wordt in de brede omgeving van Madestein verlaagd naar 30 km/u. Er worden separate fietspaden aangelegd. De verkeersdruk op Oorberlaan/Madesteinweg/Madepolderweg/Nieuweweg zal enorm toenemen. Ook de Haagweg van en naar Monster zal deze belasting ervaren. Welke maatregelen worden daar speciaal voor getroffen?
- de grond, waarop een opstal wordt gebouwd, wordt op verzoek van de toekomstige eigenaar eigendom, of in erfpacht overgedragen door de gemeente Den Haag?
- op elk perceel moet in ieder geval een auto kunnen worden geparkeerd;
- heeft de AVN al onderzoek gedaan naar de gevolgen van het stedenbouwkundig plan in verhouding tot de flora en fauna in dit gebied? Zo ja, wat is hiervan de uitkomst?
- de Oostmadeweg heeft geen open verbinding meer met de Madepolderweg, waarom niet? Verzoek om deze wegen op elkaar aan te sluiten als voorheen, zodat bewoners en hulpdiensten sneller ter plaatse kunnen zijn en geen onnodige verkeers- bewegingen door het gebied hoeven te maken.

Vanochtend kwam de navolgende melding van Overheid.nl via de email binnen:

Madestein-Vroondaal

1. Er is vastgesteld dat hogere grenswaarden tot maximaal 63 dB wordt verleend in verband met wegverkeerlawaaï ten behoeve van 330 woningen en 1 onderwijsgebouw
Bekendmakingstype: geluidvergunning

Uitgever: Gemeente 's-Gravenhage

Locatie: 's-Gravenhage

Publicatiedatum: 2014-01-08

<http://www.denhaag.nl/homelbewoners/actueelgemeenteberichtenlto/MadesteinVroondaal-2.htm>

Blijkbaar is de goedkeuring van het betreffende bestemmingsplan ondergeschikt aan de uitvoering van de bouwplannen.

Tenslotte verzoeken wij de Raad om opheldering van het onderstaande.

Bij de Commissie Loosduinen en bij het wijkberaad Kom Loosduinen is niet bekend dat de gemeente medewerking heeft toegezegd aan Parnassia voor particuliere woningbouw (200-400 woningen) aan de Monsterseweg nabij de Oorberlaan en in de nabijheid van Vroondaal. Het onderstaande troffen wij aan als ingediende zienswijze van Parnassia op het stedenbouwkundig plan in 2013.

- Is de Raad op de hoogte van deze medewerking door de gemeente en
- Is de Raad op de hoogte van de verstedelijking van het terrein van Parnassia op de Monsterseweg.
- In welke context staat deze geplande bebouwing tot de exclusiviteit van Vroondaal en voor welke doelgroep is dit bedoeld?
- Zijn de huidige bewoners van Oud-Vroondaal hiervan op de hoogte? En wat betekenen deze plannen voor de waardebeoordeling van hun woning?

- Is de planning van zoveel woningen extra mede opgenomen in de infrastructuur?
Parnassia wordt zienderogen meer een woningcorporatie in plaats van een zorginstelling. Roept dit geen vragen op?

Zienswijze van Parnassia op het stedenbouwkundig plan Madestein Vroondaal juni 2013
29 Parnassia Savo groep

Met deze brief maken wij van de gelegenheid gebruik u een zienswijze te sturen betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Madestein -Vroondaal. Gemeente Den Haag heeft aangegeven om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een deel van het terrein van Parnassia aan de Monsterseweg in Den Haag ten behoeve van particuliere woningbouw. Het betreffende gedeelte is gelegen nabij de Oorberlaan en ligt in de nabijheid van het uitbreidingsgebied Vroondaal. Het gaat om de realisatie van ca. 200 tot 400 woningen. Als voorwaarde vanuit gemeente Den Haag geldt dat de ontwikkeling niet concurrerend mag zijn met het ontwikkelgebied Vroondaal. Een concept stedenbouwkundig plan is begin van dit jaar voorgelegd aan het Haagse Initiatieven Team (HIT). Daarnaast hebben wij door de Grontmij laten onderzoeken of er een m.e.r. plicht ontstaat met genoemde toevoeging van de woningen aan het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de toevoeging van genoemd aantal woningen binnen de drempelwaarden van het besluit m.e.r. valt waardoor er procedureel geen bezwaar is om de woningen op te nemen binnen het bestemmingsplan. Uiteraard zijn we bereid tot aanvullend overleg om ons initiatief nader te onderbouwen. Met deze zienswijze willen we u verzoeken de betreffende voorgenomen ontwikkeling op te nemen binnen het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan Madestein -Vroondaal.

Reactie

Gezien de planning en onduidelijkheden van de voorgenomen ontwikkeling is het niet mogelijk om de door betrokkene gestelde ontwikkeling mee te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. De conceptontwikkeling is in februari 2013 besproken in het Haagse Initiatieven team (HIT). Geconcludeerd werd dat om de ontwikkeling te kunnen beoordelen hier meer duidelijkheid over dient te zijn. Daarbij wordt gedacht aan aantallen, de doelgroep, de al dan niet maatschappelijke relatie met Parnassia en of bestaande gebouwen worden vervangen.

Opnieuw vragen wij u om de Commissie Loosduinen en het betreffende wijkorgaan, de Kom Loosduinen, op tijd van informatie te voorzien, opdat zij hun advies op een fatsoenlijke manier kunnen opstellen en aan u kunnen voorleggen!

Eveneens vragen wij uw aandacht voor het volgende: Op verzoek van de voorzitter van de Bewoners Vereniging Vroondaal conformeren wij ons, voor zover mogelijk, aan de zienswijzen van de BVV.”

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

Het bestemmingsplan heeft vanaf 5 december 2013 gedurende zes weken (tot en met 15 januari 2014) ter inzage gelegen. In de publicatie is aangegeven dat ook mondeling een zienswijze kenbaar kan worden gemaakt. Om termijnoverschrijding te voorkomen is aangegeven om uiterlijk 14 dagen voor afloop van de inzagetermijn een afspraak te maken. Het gaat hierbij dus nadrukkelijk om het maken van een afspraak voor het indienen van een mondelinge zienswijze. Schriftelijk kunnen zienswijzen gedurende de gehele termijn worden ingediend. De zienswijze van de Commissie Loosduinen is geadviseerd 11 januari 2014 en ontvangen op 12 januari 2014 en daarmee ruim voor afloop van de inzagetermijn ontvangen.

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 oktober 2003 een motie aangenomen, waarin zij het college verzoekt geen plannen (waaronder ook bestemmingsplannen worden begrepen) ter inzage te leggen rond of in vakantieperioden opdat burgers optimaal gebruik kunnen maken van de vastgestelde bezwaarprocedures.

In de afdoening van de motie op 8 juni 2004 heeft het college aangegeven dat het begrip ‘vakantieperiode’ niet eenduidig is en aangegeven dat naar het oordeel van het college het meest recht wordt gedaan aan de motie indien voor dit begrip wordt aangesloten bij de zomervakanties voor het basisonderwijs in de Haagse regio. Voor onderhavig bestemmingsplan is gehandeld conform deze motie.

Indien vanaf half november 2013 het bestemmingsplan niet meer ter inzage zou mogen worden gelegd, zou het bestemmingsplan een vertraging van meerdere maanden oplopen, hetgeen zeer ongewenst is vanuit het actualiseringsprogramma van verouderde bestemmingsplannen en de ontwikkeling van Vroondaal.

Ontwikkeling Vroondaal, bebouwingsdichtheid en Convenant

De veranderende marktomstandigheden maken een aanpassingen van de woningbouwprogramma's noodzakelijk. De nieuwe visie over de stedenbouwkundige invulling en het woningbouwprogramma voor Vroondaal is met alle betrokken overheden afgestemd en akkoord bevonden.

Op basis van de ervaring van de afgelopen tien jaren, zien de gemeente Den Haag (en Westland) minder mogelijkheden voor afzet van het topmilieu in de Westlandse Zoom. De nieuwe visie over de stedenbouwkundige invulling en woningbouwprogramma voor Vroondaal is met de partners, die het Convenant Westlandse Zoom hebben getekend, afgestemd en zal aan het Convenant Westlandse Zoom worden toegevoegd bij de komende herijking.

Afstemming met de overige gemeenten in de regio Haaglanden heeft plaatsgevonden binnen het stadsgewest Haaglanden. Op 18 december 2013 heeft het Dagelijks Bestuur van Haaglanden positief besloten over de aangepaste afspraken over het regionale woningbouwprogramma, waarvan de aangepaste visie van de gemeente Den Haag voor Vroondaal onderdeel uitmaakt. Op deze manier heeft Haaglanden ingestemd met het gewijzigde woonprogramma van de locaties die deel uitmaken van de afspraken in het kader van het Convenant Westlandse Zoom, waaronder Vroondaal, en alle onderdelen hiervan (zie ook de zienswijze opgenomen onder Ra 2014.042 van Stadsgewest Haaglanden).

Het besluit van Haaglanden over de regionale woningbouwprogrammering is ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangeboden. In december 2013 heeft tevens afstemming plaatsgevonden met de Zuidvleugelpartners over aanpassing van de programmering voor het topmilieu in de Zuidvleugel aan de gewijzigde woningmarkt. De Provincie Zuid-Holland en Zuidvleugelpartners hebben ingestemd met de aanpassing van de programmering voor de Westlandse Zoom. De gewijzigde afspraken over de realisering van het topmilieu zullen door de Provincie Zuid-Holland worden opgenomen in de –in procedure zijnde- Visie Ruimte en Mobiliteit. Met het besluit van Haaglanden en de Zuidvleugelpartners is voldaan aan de bepaling in de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland ten aanzien van regionale afstemming.

Voor Oud Vroondaal (vanaf 1 januari Vroondaal Noord I geheten) is de vigerende bestemmingsplanregeling overgenomen. Van een vergroting van de bebouwingsdichtheid is hier geen sprake. Volgens de huidige planning zal begonnen worden met de uitgifte van kavels in deelgebied Vroondaal Zuid (tot 1 januari Haagse Tuinen geheten). Vanwege de huidige marktsituatie zullen dat naar verwachting wat kleinere kavels zijn dan de kavels in Oud Vroondaal. Wanneer de marktsituatie verbetert en de vraag naar grotere kavels aantrekt, zal naar verwachting Nieuw Vroondaal nog ontwikkeld kunnen worden en zullen daar kavels in een lagere dichtheid worden uitgegeven. Echter zal te allen tijden de marktvraag gevolgd worden.

Hoogbouw Lozerlaan

Onduidelijk is waarop de Commissie Loosduinen doelt als zij spreekt over de WRO, waarin staat aangegeven dat langs doorgaande wegen minimaal 5 hoog mag worden gebouwd. Vermoedelijk wordt hierbij de Structuurvisie Wereldstad aan Zee bedoeld.

In het bestemmingsplan zijn de gronden ten zuidwesten van de Lozerlaan bestemd als 'Groen', 'Water' en 'Sport'. De enkele woningen die in of aan de rand van het gebied gelegen zijn, zijn bestemd als 'Wonen', waarbij de bestaande bouwhoogte in het bestemmingsplan is opgenomen. Het bestemmingsplan maakt langs de Lozerlaan geen nieuwe bebouwing mogelijk, laat staan bebouwing bestaande uit minimaal vijf bouwlagen.

Het college deelt de mening van reclamanten dat hoogbouw langs de Lozerlaan binnen het plangebied een aantasting van het groene karakter van Loosduinen zou zijn.

Ter verduidelijking wordt aan paragraaf 3.2.4.1 van de toelichting toegevoegd:

'De Structuurvisie Den Haag 2020 bepaalt dat langs doorgaande wegen en groen bij herstructurering in principe wordt uitgegaan van een bouwhoogte van minimaal vijf lagen.

Dit is richtinggevend aan de uitwerkingen in het kader van de structuurvisie. De Lozerlaan is

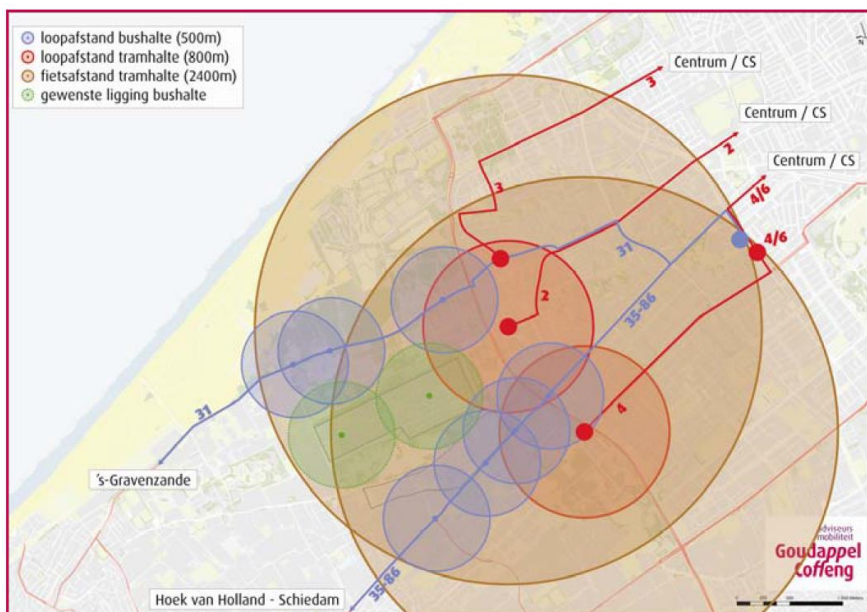
een doorgaande weg, echter is langs deze weg binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. Van herstructurering kan dan ook geen sprake zijn. Binnen het plangebied wordt langs de Lozerlaan geen bebouwing in vijf bouwlagen mogelijk gemaakt.'

Openbaar vervoer

De buslijnen 31, 35 en 86 zijn doorgaande verbindingen tussen Den Haag en Westland. Lijn 31 rijdt over de Monsterseweg. De lijnen 35 en 86 rijden over de Nieuweweg. Deze lijnen halteren aan de flanken van het plangebied. Er is geen buslijn die in Vroondaal halteert, met uitzondering van lijn 421 Den Haag – Monter Westerhonnk. Deze bus rijdt alleen tijdens de ochtendspits vijf keer en wordt om die reden niet gezien als volwaardige openbaar-vervoersvoorziening.

In de omgeving van het studiegebied stoppen de RandstadRail-lijnen 2 (eindpunt Kraayensteinlaan), 3 (eindpunt Arnold Spoelplein) en 4 (eindpunt De Uithof). De trams op deze lijnen hebben alle drie hun eindhalte ten oosten van de Lozerlaan. Het dichtst bij Vroondaal halteert RandstadRail-lijn 2. Vanaf de eindhalte van lijn 2 naar de Vroonhoevelaan is het nog circa 600 meter lopen, via de langzaam-verkeersbrug over de Lozerlaan. De eindhalte van lijn 4 dekt een belangrijk deel van Vroondaal Zuid (tot 1 januari 2014 'Haagse Tuinen' en daarvoor 'Sloten' geheten) op loopafstand af.

Elk type openbaar vervoer heeft een eigen verzorgingsgebied. Voor bushaltes geldt een verzorgingsgebied van circa 500 meter. Dit houdt in dat de halte de mensen bedient die wonen binnen een straal van 500 meter van de bushalte. Bij tramhaltes is het verzorgingsgebied groter. Hierbij wordt een verzorgingsgebied van circa 800 meter aangehouden voor reizigers die te voet van en naar de halte komen en van circa 2.400 meter voor reizigers die met de fiets van en naar de halte komen. Figuur 2.5 maakt dit inzichtelijk. Het verzorgingsgebied van de tram is alleen voor de lijnen 2 en 4 weergegeven; het verzorgingsgebied van lijn 3 overlapt voor het grootste deel met dat van lijn 2.



Figuur 2.5: Huidige openbaar-vervoersstructuur (exclusief lijn 421) met bereik (loop/fietsafstand); inclusief eventuele aanvullende buslijn via Westmadeweg

Buslijn 421 Den Haag Leyenburg - Monster Stichting Westerhonk voert over de Westmadeweg/Vroonhoevelaan. Bij de ontwikkeling van Nieuw Vroondaal wordt een nieuwe halte aangelegd op de Westmadeweg.

Gezien het bovenstaande worden verder geen maatregelen getroffen. Het gebied is voldoende bereikbaar voor openbaar vervoer.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Voor de verkeersstructuur in Vroondaal is in opdracht van Vroondaal Ontwikkeling een onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. De voorgestelde verkeersstructuur gaat uit van ontsluiting van Oud en Nieuw Vroondaal (sinds 1 januari 2014 respectievelijk Vroondaal Noord I en II geheten) door middel van een doorgaande weg die van twee zijden bereikbaar is: vanaf de Oorberlaan en de Madesteinweg. Tevens is onderzocht of de verkeersstructuur voldoet aan de normen voor de aanrijtijden van hulpdiensten. Geconcludeerd wordt dat de voorgestelde verkeersstructuur voldoet aan de gestelde eisen. De verkeersstructuur is besproken in het VoorOverlegVerkeer (VOV) en met het hoofd Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Haaglanden. De voorgenomen ontsluiting en verschuiving in de hoofdroute is vervolgens geaccordeerd. Er is dus vanuit het perspectief van de bereikbaarheid voor hulpdiensten geen aanleiding om de deelgebieden Oud- en/of Nieuw Vroondaal extra te ontsluiten.

Veiligheid optimaliseren ivm waterrijk gebied

Het optimaliseren van de veiligheid voor kinderen in verband met het waterrijke karakter van het gebied kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld of worden afgedwongen. Vanzelfsprekend wordt dit aspect meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte.

Water

De beleidsdoelen van de gemeente en het Hoogheemraadschap Delfland zijn vastgelegd in Haagse Wateragenda van juni 2012 (RIS 250210). Dit beleidskader vervangt het Waterplan Den Haag 1998-2012 (RIS 22861), dat onderdeel is van het Gebiedsgericht Milieubeleid. Om tot een duurzaam stedenbouwkundig ontwerp voor Vroondaal te komen is de systematiek van het Gebiedsgericht Milieubeleid gevolgd. Naast de Haagse Wateragenda is een deel van het beleid vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan 2011- 2015 en de nota ecologische verbindingzones (2008-2018).

Recreatiegebied Madestein

Bij de toets van het Stedenbouwkundig Plan door de ACOR (AdviesCommissie Openbare Ruimte) is aangegeven dat het recreatiegebied Madestein onderdeel is van een openbare stedelijke recreatieve voorziening en dat dat zo moet blijven. De kwaliteitsslag die in dit deel van het recreatiegebied is beoogd mag er daarom niet toe leiden dat die functie verloren gaat.

Zowel een recreatiegebied als een park kunnen een openbaar karakter hebben. Dat hangt onder meer af van de eigendomssituatie, die niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Het recreatiegebied zal, ook na de ontwikkeling van Vroondaal, een openbaar karakter houden dat voor een ieder vrij toegankelijk is. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt zowel over park Madestein als recreatiegebied Madestein gesproken. In verband met eenduidigheid wordt dit aangepast naar recreatiegebied Madestein.

Sociale woningbouw

Het realiseren van (een percentage) sociale woningen is geen landelijk vereiste. In het kader van de woningbouwafspraken 2005 – 2010 is regionaal afgesproken dat 30% sociale woningbouw voor BLS-subsidie (Besluit Locatiegebonden Subsidie) in aanmerking komt. Daarvan zijn destijds (o.a.) de projecten in de Westlandse Zoom (waaronder Vroondaal) uitgesloten omdat daar deze 30%-afpraak niet geldt (RIS125632), bovendien zijn deze afspraken nu niet meer van kracht. Het aandeel sociale (huur)woningen in nieuwbouwprojecten wordt door de gemeente op stedelijk niveau beoordeeld, waarmee thans wordt voldaan aan de gemeentelijke wens om minimaal 30% in het goedkope segment te realiseren.

Verkeersmaatregelen

Voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling van Vroondaal is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng, dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd. Hierbij is onderzocht hoe de woongebieden ontsloten kunnen worden en hoe met de huidige infrastructuur het verkeer in Vroondaal kan worden afgewikkeld. De volgende maatregelen zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan:

- Binnen het raamwerk rondom Vroondaal (Madesteinweg, Monsterseweg, Oorberlaan, Madepolderweg, van Elswijkbaan, Nieuweweg) worden de woonwegen 30 km-wegen met een knip tussen de delen Oud en Nieuw Vroondaal.
- De huidige kruising Madesteinweg-Madepolderweg wordt heringericht (waarbij de Madesteinweg een doorgaande weg wordt van de Monsterseweg tot de Nieuweweg).
- Een deel van de Madepolderweg wordt ingericht als 30 km-zone. Op deze manier wordt de relatie tussen het woongebied Haagse Tuinen en het recreatiegebied Madestein vergroot.

Vanaf de binnenring worden de buurtwegen (ingericht volgens 30km/h-regime) ontsloten zodat er een autoluwe en kindvriendelijke woonwijk ontstaat. Door deze wijkopzet wordt juist een verkeersveilige woonwijk gerealiseerd.

In het verkeersonderzoek is onderzocht wat de gevolgen zijn van de toename van het aantal woningen in Vroondaal voor de verkeersafwikkeling in de omgeving. Deze gevolgen zijn minimaal.

De verkeersintensiteiten op de hoofdstructuur rondom Vroondaal liggen tussen de 4.000 mvt/etmaal (Madepolderweg, Oorberlaan) en de 25.000 mvt/etmaal (Nieuweweg). Dit zijn verkeersintensiteiten die passen bij de functie van deze wegen (gebiedsontsluitingsweg 50 km/h). Van oost naar west, dus vanaf Den Haag richting Westland, nemen de verkeersintensiteiten op de Monsterseweg en de Nieuweweg af. Op vrijwel alle wegen van het raamwerk rondom Vroondaal neemt de verkeersintensiteit toe vergeleken met het oorspronkelijke ruimtelijke programma, met zo'n 500 tot 2.000 mvt/etmaal. De verkeerskundige knip leidt tot een evenwichtige verdeling van de verkeersintensiteiten over het gebied. In het verkeersonderzoek Vroondaal Revisited is dit weergegeven. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat alle wegen geschikt zijn voor de toekomstige verkeersintensiteiten. De verkeersdruk op de Haagweg blijft gelijk blijkt uit het verkeersonderzoek.

Alleen op de kruispunten Madepolderweg-Oorberlaan en Madesteinweg-Monsterseweg is de verwachting dat, gezien de uitkomsten van het verkeersonderzoek Vroondaal Revisited, op termijn aanpassingen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld een extra afslagstrook.

Op drie kruispunten zijn problemen geconstateerd die ook zonder de toename van woningen in Vroondaal gaan/zijn ontstaan. Dit zijn kruispunten van Elswijkbaan-Nieuweweg, Nieuweweg-Lozerlaan en Monsterseweg-Lozerlaan. Vanuit verkeersveiligheid en doorstroming zijn maatregelen hier gewenst.

Het kruispunt van Elswijkbaan-Nieuweweg is in eigendom van de provincie Zuid-Holland. De provincie voert naar verwachting in 2015/2016/2017 groot onderhoud uit, waarbij ook de doorstroming op de rotonde bekeken wordt.

Op het kruispunt Escamplaan-Nieuwe weg- Lozerlaan heeft de gemeente in 2013 maatregelen getroffen (eerste fase) en in 2014 worden de resterende maatregelen getroffen (tweede fase). Deze maatregelen bevorderen de doorstroming op dit kruispunt.

Voor het kruispunt Monsterseweg-Lozerlaan zijn nog geen concrete plannen. De gemeente zal zich inspannen voor het realiseren van maatregelen voor het verbeteren van de doorstroming op deze wegen en kruispunten.

Grondeigendom

De gronden zullen in principe in eigendom worden uitgegeven.

Parkeren

Het Stedenbouwkundig Plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze parkeernormen zijn bovendien in het bestemmingsplan vastgelegd. Bouwontwikkelingen dienen te worden getoetst aan deze parkeernormen. Voor Nieuw Vroondaal geldt dat alle vrijstaande woningen, 2-onder-1 kapwoningen en hoekwoningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten realiseren. Het bezoekers parkeren wordt gerealiseerd in de openbare ruimte.

Voor Vroondaal Zuid (voorheen Haagse Tuinen) geldt dat er zoveel mogelijk wordt geparkeerd op de kavels van de vrijstaande woningen en 2/1 kappers. Het overige parkeren vindt plaats in kleine parkeerveldjes tussen de bebouwing en op de binnenterreinen achter de bebouwing.

In het bestemmingsplan zijn in artikel 24 en 25 regels opgenomen over parkeren. Deze regels bepalen dat, conform de Nota parkeernormen die in bijlage 2 van de regels is opgenomen, parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Hiervan kan worden afgeweken indien op andere wijze in de nodige stallingsruimte kan worden voorzien. Van deze afwijking kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden voor rijwoningen, waarbij parkeren op eigen terrein niet mogelijk is.

Natuuronderzoek

Door bureau Tauw is in april 2013 een Natuurtoets Vroondaal Den Haag opgesteld. Hierin is onderzocht of het de voorgenomen bestemmingsplanwijziging negatieve effecten heeft op beschermde flora, fauna en beschermde natuurgebieden. In deze natuurtoets is uitgegaan van het Stedenbouwkundig Plan Aangenaam Haags en het maximum aantal te realiseren woningen van 2150, zoals dat ook in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Uit dit onderzoek volgt voor Solleveld & Kapittelduinen dat de bestemmingsplanwijziging in het overgrote deel van het areaal zorgt voor een afname in stikstofdepositie. In dit areaal is daarom een positief effect. In een klein oppervlakte zorgt de bestemmingsplanwijziging voor een toename in stikstofdepositie. Een significant effect treedt echter niet op. De maatregelen uit het ontwerpbeheerplan zorgen namelijk dat effecten van deze kleine toename worden voorkomen. Voor Westduinpark & Wapendal blijkt uit de berekening dat in het Natura 2000-gebied in de plansituatie een afname in stikstofdepositie is ten opzichte van de referentiesituatie. Omdat sprake is van een afname in stikstofdepositie zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten.

Toetsing van de beoogde ingreep aan door de Flora- en Faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat, behalve vogels, geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid en gebruik van het plangebied door beschermde soorten is daarom niet nodig.

Verstoring van broedvogels tijdens de broedperiode moet voorkomen worden. Dit kan door:

- Het plangebied voor het broedseizoen ongeschikt te maken en houden als broedgebied
- Of werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren
- Of afstand houden tot geschikte broedgebieden (struweel etc).

Gelet op bovenstaande wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. Deze wet is geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

De Natuurtoets is als bijlage 2 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld door Royal HaskoningDHV. Hieruit volgt dat de milieueffecten die kunnen optreden door de bestemmingsplanwijziging beperkt zijn. De negatieve effecten op de Natura 2000 doelstellingen zijn niet significant. Als gevolg van de bestemmingsplanwijziging zullen langs doorgaande wegen in het plangebied hogere waarden aangevraagd worden, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden wordt. Maatregelen om de hinder te beperken zijn onderzocht en daar waar mogelijk in het bestemmingplan opgenomen, zoals het verlagen van de snelheid tot 30 km/u. Verder bestaat de kans op negatieve effecten ten aanzien van archeologische waarden bij de inrichting van deelgebied Haagse Tuinen II. In de bestemmingsplanregels zijn daarom voor dit gebied voorwaarden opgenomen voor het gebruik. De milieueffecten zijn onderzocht en zijn onderbouwd voor de bestemmingsplanwijziging. Op basis van de aard en de omvang van de bestemmingsplanwijziging en de voorspelde effecten van de wijziging is er geen noodzaak voor een m.e.r.-procedure. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 1 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Oostmadeweg

Een 'open verbinding' tussen de Madepolderweg en de Oostmadeweg heeft nooit bestaan. Er ligt hier wel een pad. Vermoedelijk doelen reclamanten op de aansluiting van de Oostmadeweg op de Madesteinweg.

De Oostmadeweg is afgesloten voor doorgaand autoverkeer, als uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan voor Madestein dat op 15 december 2000 door de raad is vastgesteld en het Bestemmingsplan Madestein 2001 (rb. 93, 25 april 2002). De nieuwe bewoners van Vroondaal aan de Oostmadeweg hebben mede voor deze plek gekozen vanwege het vooruitzicht dat het doorgaand verkeer van de Oostmadeweg zal verdwijnen. Met betrokken partijen is destijds overleg gevoerd en is overeenstemming bereikt om de hoofdroute voor nood- en hulpdiensten om te leggen van de Oostmadeweg naar het eerste deel van de Nederhoflaan en in het verlengde daarvan de Westmadeweg. Voor de bereikbaarheid van Oud en Nieuw Vroondaal voor hulpdiensten wordt verwezen naar het antwoord onder het kopje 'Bereikbaarheid hulpdiensten'. Aan het verzoek van reclamanten wordt gezien het voorgaande niet tegemoet gekomen.

Hogere grenswaarden geluid

Op 8 januari 2014 is de ontwerpbeschikking hogere waarden gepubliceerd en een dag later gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit is een wettelijke procedure op basis van de Wet geluidhinder. Alvorens het bestemmingsplan door de raad kan worden vastgesteld, dient de beschikking hogere grenswaarden te zijn verleend. Op basis van een in werking getreden bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend.

Parnassia

In 2013 heeft Parnassia een initiatiefvoorstel voorgelegd aan het interne adviesorgaan van de gemeente (HIT), dat is opgericht voor een eerste beoordeling van particuliere initiatieven. Dit plan is in een pril stadium en nog onvoldoende op haalbaarheid onderzocht en uitgewerkt. Naast zeer veel vragen over het plan zelf, is de belangrijkste conclusie dat dit plan niet lijkt te passen binnen het beleid van de Provincie Zuid-Holland. Hierbij zijn twee toetsingscriteria uit de Verordening Ruimte van belang:

- *Regionale afstemming: dit programma is niet opgenomen in de regionale afspraken over de woningprogrammering.*
- *Ladder voor duurzame verstedelijking: de Provincie hanteert een voorkeursvolgorde voor de ontwikkeling van nieuwe plannen. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt voorrang gegeven aan locaties binnen bestaand stedelijk gebied boven nieuwe locaties.*

Over dit particuliere plan heeft nog geen overleg met de Provincie Zuid-Holland plaatsgevonden. Wachtende afstemming met de provincie heeft de gemeente nog geen medewerking aan dit plan toegezegd en is de Raad nog niet geïnformeerd. Tevens is dit voornemen niet meegenomen in de onderzoeken voor het ontwerpbestemmingsplan of de infrastructuur. In haar eigen zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal heeft Parnassia ook geen zienswijze omtrent dit voornemen tot de ontwikkeling van een nieuwbouwplan ingebracht (zie de zienswijze opgenomen onder Ra 2014.046). Gelet op het bovenstaande is dit voornemen nog niet rijp voor advisering door externe organisaties en maakt daarom geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Reclamanten zullen op de hoogte gehouden worden van de verdere procedure rondom de vaststelling van het bestemmingsplan en de publicatie daarvan.

Reclamanten geven aan ook een zienswijze op het ontwerpexploitatieplan in te dienen, echter heeft zij geen inhoudelijke zienswijzen gegeven. Daarom kan op dit punt niet nader worden ingegaan.

Conclusie:

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond ten aanzien van het punt 'recreatiegebied Madestein', ten aanzien van de aanpassing in de toelichting over hoogbouw langs de Lozerlaan en het toevoegen van het rapport van het verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng als bijlage bij de toelichting, en ongegrond ten aanzien van de overige punten.

Ra 2004.037

Bewonersvereniging Boomaburen

De Bewonersvereniging Boomaburen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"In opdracht van de bewonersvereniging Boomaburen, waarin een representatieve vertegenwoordiging van de bewoners aan de Boomaweg te Den Haag is verenigd, doe ik u hierbij de zienswijze toekomen op het in hoofde genoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Vooropgesteld wordt, dat Boomaburen positief staat tegenover de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied Madestein - Vroondaal. Er zijn echter ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan twee zienswijzen, die Boomaburen kenbaar wil maken.

1) In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de Boomaweg geprofileerd als een rij tuinderswoningen. Dit steekt schril af bij de werkelijkheid en geeft de toonzetting alsof geen rekening gehouden hoeft te worden met de bewoners aan de Boomaweg en haar belangen. Een behoorlijk aantal huizen aan de Boomaweg laat zich makkelijk meten aan de huizen in Oud Vroondaal. Boomaburen wil meer harmonie in de plannen van uitvoering bij Nieuw Vroondaal en Haagse Tuinen. Een evenwichtige verdeling van huizen pro rata de gebiedsgrootte.

2) Een belangrijk deel van de bewoners aan de Boomaweg heeft overlast van overtollig hemelwater en grondwater. Ten gevolge hiervan staan kelders regelmatig onder water. Nu de kassen en watersilo's zijn gesloopt is de wateroverlast in ernstige mate toegenomen. Het braakliggende terrein tegenover de huizen staat vrijwel continu onder water. Bij de voorgenomen bouwplannen Haagse Tuinen 1 wordt in het bestemmingsplan wel een sloot geduid, maar er blijft bij de bewoners een grote vrees bestaan dat het wateroverlast alleen maar verder zal toenemen. Een aanvullende sloot gesitueerd direct langs het rijgedeelte van de Boomaweg zou tot een belangrijke opslag van overtollig water leiden. Wij achten het wenselijk deze optie in uw plannen mee te nemen. Graag denken wij mee over een duurzame oplossing.

Ik vertrouw erop dat u de zienswijze van Boomaburen serieus in overweging neemt en dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.”

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

Tuinderswoningen

De ontwikkellocatie Vroondaal Zuid (voorheen Haagse Tuinen) is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen binnen de globale bestemming Woongebied-2. De GEM Vroondaal is eigenaar van het betreffende gebied en geeft de percelen uit ten behoeve van de diverse typologieën woningen (woongebouwen, vrijstaande of geschakelde woningen) op basis van een nadere uitwerking voor het gebied. Voor deze nadere uitwerking wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de omgeving. Voor de genoemde uitwerking ter hoogte van de Boomaweg zal rekening gehouden worden met de betreffende (bestaande) woningen aan Boomaweg. Deze werkwijze is gelijk aan de eerdere ontwikkeling van het gebied op basis van het vigerende bestemmingsplan Madestein 2001, inclusief de eerste en tweede herziening.

De verwijzing naar ‘tuinderswoningen’ in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast in ‘woningen’.

Wateroverlast

Op de ontwikkellocatie Vroondaal Zuid, aan de overzijde van de Boomaweg worden de waterfluctuaties gemeten. Bij een recent bezoek aan het terrein na een lange regenperiode is geconstateerd dat de braakliggende percelen weliswaar nat zijn maar dat er geen sprake is van volledig blank liggende percelen en afstromend water over bijvoorbeeld de Boomaweg. Bij het uitwerken van het betreffende gebied zal aandacht besteed worden aan de afwatering, zowel van de kavels als ook van de openbare infrastructuur van de Boomaweg. Daarbij zijn regenwaterrioleringen en drainage voorzien, die momenteel niet aanwezig zijn. Hierdoor zal de afwatering van het gebied aanzienlijk verbeteren. Naar verwachting zal dit ook een verbetering voor de aanliggende bestaande woonkavels tot gevolg hebben. Een watergang langs de Boomaweg is vooralsnog niet voorzien, het onderhavige bestemmingsplan maakt dit echter wel mogelijk. Voor de civieltechnische uitwerking van het plangebied zal met reclamanten contact opgenomen worden om zodoende tot relevante uitwisseling van aandachtspunten te komen. Op basis van de Haagse Grondwaternota (2004, RIS 115909) is het de verantwoordelijkheid van bewoners dat kelders waterdicht zijn.

Conclusie

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

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over het ter inzage liggen van het ontwerp-bestemmingsplan Madestein -Vroondaal en het ontwerp-exploitatieplan Vroondaal in Den Haag toegezonden.

Het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat ter inzage ligt, geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. De onderstaande punten zijn reeds besproken, waarbij is aangegeven, dat deze opmerkingen verwerkt zullen worden.

Verbeelding

De waterkering langs de Oorberlaan staat slechts gedeeltelijk op de verbeelding. De kernzone is niet zichtbaar en ten zuiden van de Oostmadeplas tot aan de Madepolderweg ontbreekt de kering. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Op de volgende pagina staan 2 afbeeldingen. De linker afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding bij het bestemmingsplan. De rechter afbeelding is een uitsnede van de legger waterkeringen, waarbij de groene lijn de buitenkruinlijn van de polderkade langs de Oorberlaan weergeeft. Zoals eerder per email aangegeven, is de zonering voor de polderkade als volgt:

- naar rechts / het noordoosten: 6 m waterstaatswerk en aansluitend daarnaast 15 m beschermingszone;
 - naar links / het zuidwesten: 0,6 m waterstaatswerk en aansluitend daarnaast 15 m beschermingszone.
- De afstanden worden gemeten vanaf de buitenkruinlijn.



Toelichting

Op bladzijde 17/18 ontbreekt de vermelding van de Boomawatering, een boezemwatergang, die een belangrijke functie heeft om het water af te voeren.

In het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze staat goed op de plankaart vermeld, maar wordt niet genoemd in de toelichting. Graag deze ook noemen in paragraaf 2.4.6.

Op bladzijde 58 van de toelichting wordt verwezen naar de Handreiking Watertoets voor gemeenten, versie 2012. Naar verwachting wordt de handreiking op korte termijn aangepast en zal dat regelmatig blijven gebeuren als relevant beleid verandert. Wilt u de tekst daarom aanpassen met een verwijzing naar het watertoetsportaal op de website van Delfland. Daar zal steeds de actuele versie te vinden zijn, bijvoorbeeld met onderstaande tekst:

"Delfland heeft de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. De actuele versie hiervan is te vinden in het watertoetsportaal op de website van Delfland: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht."

Paragraaf 4.8.2 -Waterkwantiteit in het plangebied

Op basis van het standstill-principe, zoals opgenomen in de Handreiking Watertoets voor gemeenten, verzoeken wij u op bladzijde 59 de norm van 325 m³ / ha niet te vermelden. Het Delflandse beleid hiervoor wordt naar verwachting op korte termijn aangepast, waarmee de norm niet meer in deze vorm zal worden gebruikt. In plaats hiervan verzoeken wij u om te benoemen, dat in geval van nieuwe planologische ontwikkelingen een eventuele verslechtering van de waterhuishouding gecompenseerd dient te worden. Dit sluit ook aan op de afspraak over nieuwe ontwikkelingen in de huidige waterbergingsvisie. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling is immers reeds planologisch vastgelegd in het voorgaande bestemmingsplan.

Paragraaf 4.8.2 -Veiligheid en waterkering

De tekst over de waterhuishouding hoort onder het kopje "Waterkwantiteit". Graag hier toevoegen, dat op de waterkeringen de keur van Delfland van toepassing is. Voor werkzaamheden in de waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd. Wij verzoeken u de laatste zin te verplaatsen naar de volgende alinea onder het kopje "Ecologie".

Paragraaf 4.8.2 -Ecologie / Kaderrichtlijn Water

In de tekst staat, dat de Boomawatering buiten het plangebied is gelegen. Volgens de verbeelding ligt deze echter wel in het bestemmingsplangebied. Bij de inrichting van het gebied dient dus juist wel met ecologische factoren rekening te worden gehouden. De Boomawatering is een KRW-waterlichaam. Conform de KRW (KaderRichtlijn Water) streven gemeenten en waterschappen hier naar het verbeteren van de waterkwaliteit."

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

Plankaart

De plankaart wordt aangepast overeenkomstig de door reclamant toegestuurde gegevens van de waterkering voor zowel het ontbrekende deel aan de Oorberlaan als de zonering van de polderkade.

Toelichting

Voor de Boomawatering wordt in paragraaf 2.4.4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan de volgende tekst opgenomen: 'De Boomawatering is een boezemwatergang met een belangrijke functie voor waterafvoer.'

In paragraaf 2.4.6 wordt opgenomen dat er ook een rioolwaterpersleiding in het plangebied aanwezig is.

In paragraaf 4.7.1 wordt de verwijzing naar de Handreiking Watertoets aangepast conform het voorstel van reclamant: 'Delfland heeft de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. De actuele versie hiervan is te vinden in het watertoetsportaal op de website van Delfland: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht.'

In paragraaf 4.8.2 wordt onder het kopje 'Waterkwantiteit in het plangebied' verval conform het verzoek van het Hoogheemraadschap de verwijzing naar de norm van 325 m³/ha. In plaats daarvan wordt de volgende tekst toegevoegd: 'In geval van nieuwe planologische ontwikkelingen dient een eventuele verslechtering van de waterhuishouding gecompenseerd te worden.'

De passage 'Het water in het plangebied [...] NAP – 1,75m' in paragraaf 4.8.2 onder het kopje 'Veiligheid en waterkering' wordt verplaatst naar het kopje 'Waterkwantiteit'.

Onder het kopje 'Veiligheid en waterkering' wordt toegevoegd: 'Op de waterkeringen is de keur van Delfland van toepassing.'

Voor werkzaamheden in de waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd. 'De zin 'Zoveel mogelijk worden de oevers natuurvriendelijk ingericht' wordt opgenomen onder het kopje 'Ecologie / Kaderrichtlijn Water'

De tekst in paragraaf 4.8.2 onder het kopje 'Ecologie / Kaderrichtlijn Water' wordt conform het verzoek van het Hoogheemraadschap gewijzigd in: 'Bij ecologie gaat de aandacht uit naar de ruimte voor natuurvriendelijke oevers en natte ecologische verbindingzones. De Boomawetering, gelegen binnen het plangebied, is een KRW-waterlichaam. Conform de KRW (KaderRichtlijn Water) streven gemeenten en waterschappen hier naar het verbeteren van de waterkwaliteit. Bij de inrichting van het gebied dient met ecologische factoren rekening te worden gehouden. Oevers in het plangebied worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht.'

Conclusie

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

Ra 2014.039

W. Bercz

W. Bercz heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Naar aanleiding van de ter inzagenlegging van het ontwerp bestemmingsplan Madestein - Vroondaal en het exploitatieplan Vroondaal maak ik hierbij van de mogelijkheid gebruik om mijn zienswijze in te dienen.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet een verdichting van het woongebied t.o.v. het vigerende bestemmingsplan van 25% naar 50%, een verdubbeling van het aantal woningen in het nieuw te ontwikkelen woongebied, genoemd 'Nieuw Vroondaal' en 'Haagse Tuinen' en aangeduid met Woongebied 2 (Wg 2). Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen (art. 17.3) voor zowel Wg 2 als Oud Vroondaal aangeduid met Woongebied 1 (Wg 1), die een verhoging van woongebouwen tot vier bouwlagen (14 meter) en een kap(verdieping) mogelijk maakt. Ik ben van mening dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de leefkwaliteit in woongebied Vroondaal en met name in Oud Vroondaal (Wg 1).

De sfeer van Nieuw Vroondaal (Wg 2) wordt in het ontwerp-bestemmingsplan omschreven als statig en lommerrijk. Door de beoogde bebouwingsdichtheid zal de uitstraling echter meer vergelijkbaar zijn met een Vinex-wijk, zoals die in de afgelopen decennia gebouwd zijn. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet immers in bebouwing met rijtjeshuizen van drie lagen en kapop een kleine standaard kavel met (mede) parkeren in het openbare gebied.

Een groen en exclusief karakter van de wijk wordt zo vervangen door een binnenstedelijk karakter met uitzicht op geparkeerde auto's.

Topmilieus

De nieuwe stedenbouwkundig invulling van Vroondaal betekent ook een afwijking van de afspraken die zijn vastgelegd in het regionaal convenant Westlandse Zoom en is dan ook in strijd met het provinciaal beleid omtrent het realiseren van Topmilieus. Het ontwerpbestemmingsplan komt nu los te staan van de regionale programmering en planvoorwaarden die zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Beeldkwaliteitsplan en 'Handvatten voor uw architect'

Het beeldkwaliteitsplan en 'Handvatten voor uw architect' (onderdeel van het huidige stedenbouwkundig plan) wordt niet meer genoemd. Voor de huidige bewoners van Oud Vroondaal maakte dit onderdeel uit van de contractstukken. Dat schept in ieder geval binnen Oud Vroondaal verplichtingen ten aanzien van toekomstige bewoners. Deze stukken zijn bepalend voor het bereiken van het huidige én toekomstig kwalitatieve hoge niveau van stedenbouw, architectuur en het woonmilieu in Vroondaal. Mijns inziens zouden het dan ook moeten blijven gelden, in ieder geval voor Wg 1. Dit om planschade te voorkomen.

In dit verband wil ik ook ter herinnering citeren uit de insprektekst van de Bewonersvereniging Vroondaal, maart 2013:

... er blijft één essentiële vraag over die door niemand meer gesteld lijkt te worden. In het begin van deze eeuw werd Vroondaal opgezet vanuit de internationale ambitie van Den Haag.

Er moest een tweede Wassenaar komen, wilde Den Haag voldoen aan de wooneisen van topfunctionarissen uit het buitenland. De internationale zone, die begint bij het Vredespaleis en zich uitstrekt via het Statenkwartier, de Vogelwijk, Kijkduin en Ockenburg, zou een grootse apotheose krijgen in het prestigieuze Vroondaal. Inmiddels gaan de discussies alleen nog maar over verdichting en aanpassingen aan de marktwaa van de dag.

... waar is de lange termijnvisie van Den Haag gebleven? Gaat Vroondaal de geschiedenis in als een mislukte poging om een nieuw Wassenaar te creëren? Bomen 1 zou volgens de herziene plannen op het huidige, hoge woonniveau blijven. De verdichting zou beginnen in Sloten. Maar waar blijkt de verdichting het eerst te beginnen? In Bomen 1, met 2/1 kap woningen op kleinere kavels dan 600m². Is dat wat er over is van uw internationale ambitie? Er is in grond gespeculeerd en er is verloren. Den Haag heeft bij het invullen van het Stedenbouwkundig Plan nog steeds twee opties:

1. Dit verlies wordt beschouwd als een diepte-investering in een residentiële wijk die er uiteindelijk toch moet komen, of
2. Dit verlies wordt krampachtig beperkt, met als resultaat een wijk die voor driekwart niets meer met internationale allure te maken heeft.

De verdichting naar 50% zal nu plaatsvinden in de gebieden welke in het ontwerp bestemmingsplan worden aangeduid als 'Nieuw Vroondaal' en 'Haagse Tuinen'. Ik ben van mening dat het huidige gebied van 'Vroondaal Bomen (1,2,3)' in zijn geheel de bebouwingspercentage van maximaal 25% moet blijven, wil men de hoge kwaliteit van het huidige woongebied blijven behouden.

Verkeer

Een verdubbeling van de bebouwing in dit gebied heeft ook een verdubbeling van het verkeer in het woongebied en de omgeving van Vroondaal tot gevolg. De Madesteinweg die in het nieuwe verkeersplan deel uitmaakt van de rondweg, wordt gewijzigd in een hoofdontsluitingsweg, categorie 'Verkeer-Straat'. Deze nieuwe ontwikkeling maakt van de huidige reeds gevaarlijke weg een permanent gevaarlijke weg in deze woonwijk en het recreatiegebied Madestein. Afgelopen zomer was er reeds een dodelijk verkeersslachtoffer op deze weg te betreuren. De Madesteinweg uit te voeren als 'Verkeer-Verblijfstraat' met een snelheidsbeperking van maximum van 30 km/h, zou de betere oplossing zijn.

Het wijzigen van de Madesteinweg in een 'Verkeer-Straat' heeft ook een verhoging van het geluidsniveau door de verdubbeling van het verkeer tot gevolg. Het geluidsniveau overschrijdt dan de toegelaten geluidsnorm. Ontheffing aanvragen en een hogere grenswaarde vaststellen (max 63 +5) is voor mij onacceptabel. Ik zal van het hogere geluidsniveau van het verkeer hinder ervaren. Van rustig wonen aan het natuur/recreatiegebied Madestein zal geen sprake meer zijn met waardevermindering en planschade tot gevolg.

De huidige infrastructuur van Vroondaal is op verdubbeling van het verkeer niet berekend. De voorgestelde verkeerskundige 'knip' tussen het 'Oud Vroondaal' en 'Nieuw Vroondaal' om het huidig woongebied te ontzien van de verkeerstoename is een symptoombestrijding en geen structurele oplossing. Dit soort maatregelen zijn in de praktijk meestal van tijdelijke aard. Immers de stedenbouwkundige structuur en het stratenpatroon blijven intact en het blijft een onnatuurlijke scheiding in een homogene leefomgeving.

M.E.R.

In de m.e.r. beoordeling, opgesteld door bureau Haskoning, wordt bij de berekeningen omtrent het maximale woningaantal het huidige reeds gerealiseerde aantal woningen buiten beschouwing gelaten. De norm komt lager uit door aftrek van de nieuwbouw van de afgelopen jaren. Dit om de milieueisen te ontwijken. De norm van een drempelwaarde van 2000 woningen zou moeten gelden voor het totale aantal woningen binnen het woongebied 'Vroondaal' en 'Haagse Tuinen', de huidige woonwijk is immers nog steeds in aanbouw. Door op deze wijze te handelen wordt wederom afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit in Vroondaal.

Max. woningaantal

In het gebied Vroondaal en Haagse tuinen zijn volgens het stedenbouwkundig plan en het ontwerp bestemmingsplan maximaal 2150 woningen toegestaan. Dit aantal is vervolgens verdeeld over de deelgebieden zijnde:

Haagse Tuinen 1 - max 630 wo

Haagse Tuinen 2 - max 470 wo

Nieuw Vroondaal - max 650 wo

Een snelle rekensom levert een max 400 woningen voor Oud Vroondaal. Dat is beduidend meer dan in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan waren ingepland. Er is dus ook in Oud Vroondaal sprake van verdichting in de totale bebouwing, ondanks de beloftes dat Oud Vroondaal van een verdichting zou worden ontzien.”

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

Verdichting

Het op 12 februari 2013 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags gaat uit van verdichting in verschillende delen van Vroondaal, met uitzondering van het deelgebied Oud Vroondaal (vanaf 1 januari Vroondaal Noord I geheten) dat tot op heden in ontwikkeling is genomen.

Oud Vroondaal wordt afgebouwd met de kwaliteiten zoals deze oorspronkelijk bedoeld zijn. De door reclamant bedoelde afwijkingsbevoegdheid die een verhoging tot vier bouwlagen en een (kap)verdieping mogelijk maakt in de bestemming Woongebied-1 was reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en betreft daarmee een vigerend recht. Dat het ontwerpbestemmingsplan Madestein een afwijkingsbevoegdheid introduceert die tot een verslechtering van het leefklimaat leidt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan is dus niet juist.

Vroondaal blijft bij uitstek luxueus wonen in het groen. Het beeld wordt bepaald door de uitgesproken en hoogwaardige architectuur en openbare ruimte. Het beeld dat reclamant schetst van de uitstraling van een Vinex-wijk, deelt het college niet.

Topmilieus

De veranderende marktomstandigheden maken een aanpassingen van de woningbouwprogramma's noodzakelijk. De nieuwe visie over de stedenbouwkundige invulling en het woningbouwprogramma voor Vroondaal is met alle betrokken overheden afgestemd.

Op basis van de ervaring de afgelopen tien jaren, zien de gemeente Den Haag (en Westland) minder mogelijkheden voor afzet van het topmilieu in de Westlandse Zoom. De nieuwe visie over de stedenbouwkundige invulling en het woningbouwprogramma voor Vroondaal is met de partners, die het Convenant Westlandse Zoom hebben getekend, afgestemd en zal aan het Convenant Westlandse Zoom worden toegevoegd bij de komende herijking.

Afstemming met de overige gemeenten in de regio Haaglanden heeft plaatsgevonden binnen het stadsgewest Haaglanden. Op 18 december 2013 heeft het Dagelijks Bestuur van Haaglanden positief besloten over de aangepaste afspraken over het regionale woningbouwprogramma, waarvan de aangepaste visie van de gemeente Den Haag voor Vroondaal onderdeel uitmaakt. Op deze manier heeft Haaglanden ingestemd met het gewijzigde woonprogramma van de locaties die deel uitmaken van de afspraken in het kader van het Convenant Westlandse Zoom, waaronder Vroondaal, en alle onderdelen hiervan (zie ook de zienswijze opgenomen onder Ra 2014.042 van Stadsgewest Haaglanden).

Het besluit van Haaglanden over de regionale woningbouwprogrammering is aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangeboden.

In december 2013 heeft tevens afstemming plaatsgevonden met de Zuidvleugelpartners over aanpassing van de programmering voor het topmilieu in de Zuidvleugel aan de gewijzigde woningmarkt. De Provincie Zuid-Holland en Zuidvleugelpartners hebben ingestemd met de aanpassing van de programmering voor de Westlandse Zoom. De gewijzigde afspraken over de

realisering van het topmilieu zullen door de Provincie Zuid-Holland worden opgenomen in de –in procedure zijnde- Visie Ruimte en Mobiliteit.

Beeldkwaliteitsplan en 'Handvatten voor uw architect'

Het beeldkwaliteitsplan en 'Handvatten voor uw architect' maken geen onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan: Madestein 2001, eerste en tweede herziening maar zijn civielrechtelijk vastgelegd bij de uitgifte of verkoop van de kavels door de GEM Vroondaal, waarvan de gemeente voor 50 % eigenaar is. Deze stukken maken eveneens geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Gelijk aan de werkwijze op basis van het vigerende bestemmingsplan Madestein, eerste en tweede herziening, geeft de GEM Vroondaal als eigenaar van de gronden percelen uit ten behoeve van diverse typologieën woningen op basis van een nadere uitwerking voor het gebied. Voor deze nadere uitwerking wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de omgeving. Op deze wijze zal, gelijk aan de eerste ontwikkeling voor het gebied, ondanks dat er sprake is van een hogere bebouwingsdichtheid, vastgehouden worden aan het huidige hoge kwalitatieve woonmilieu in Vroondaal.

Het bebouwingspercentage van 50% voor de overige deelplannen (Vroondaal Noord II, voorheen Nieuw Vroondaal en Vroondaal Zuid, voorheen Haagse Tuinen) is een maximum. Ook een lager bebouwingspercentage, bijvoorbeeld gelijk aan dat van de kavels in het deelgebied Oud Vroondaal, is mogelijk. Gezien de huidige woningmarkt waarin vraaggestuurd bouwen het credo is geworden, vraagt dat een flexibel bestemmingsplan waarin geanticipeerd kan worden op veranderingen in de woningmarkt.

Het college is van mening dat met de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags, dat in onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch is vertaald, nog steeds een luxe woonmilieu kan worden ontwikkeld met internationale allure. Dat is immers niet alleen afhankelijk van het bebouwingspercentage, maar vooral ook van de daadwerkelijke vorm van de bebouwing, architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

Verkeer

De toekomstige hoofdstructuur is een binnenring, opgespannen tussen de Nieuweweg en de Monsterseweg. De wijkonstluting verloopt dan enerzijds over de Oorberlaan via de Madepolderweg naar de Van Elswijkbaan en anderzijds over de 'verlengde' Madesteinweg (voormalige Madepolderweg). De binnenring wordt ingericht volgens een 50km/h-regime. Vanaf de binnenring worden de buurtwegen (ingericht volgens 30km/h-regime) ontsloten zodat er een autoluwe en kindvriendelijke woonwijk ontstaat. Tussen Oud- en Nieuw Vroondaal komt een afsluiting voor autoverkeer, zodat evenwichtige verdeling van het verkeer over de wegen in het gebied wordt bereikt. De onderbouwing van de verdichting van Vroondaal op verkeersgebied is onderbouwd met het verkeersonderzoek Vroondaal Revisited.

De Madesteinweg behoudt de huidige verkeersfunctie uit het vorige bestemmingsplan. De inrichting van de Madesteinweg zal in de komende jaren wel worden aangepast. Voor deze aanpassing is reeds het ontwerpproces gestart. De Madesteinweg krijgt een veiligere inrichting en aparte fietsvoorzieningen. De herinrichting van de Madesteinweg is als ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De verkeersintensiteiten op de hoofdstructuur rondom Vroondaal liggen tussen de 4.000 mvt/etmaal (Madepolderweg, Oorberlaan) en de 25.000 mvt/etmaal (Nieuweweg). Dit zijn verkeersintensiteiten die passen bij de functie van deze wegen (gebiedsontsluitingsweg 50 km/h). Van oost naar west, dus vanaf Den Haag richting Westland, nemen de verkeersintensiteiten op de Monsterseweg en de Nieuweweg af.

Op vrijwel alle wegen van het raamwerk rondom Vroondaal neemt de verkeersintensiteit met zo'n 500 tot 2.000 mvt/etmaal toe in vergelijking met het oorspronkelijke ruimtelijke programma. De verkeerskundige knip leidt tot een evenwichtige verdeling van de verkeersintensiteiten over het gebied. In het verkeersonderzoek Vroondaal Revisited is dit weergegeven.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat alle wegen geschikt zijn voor de toekomstige verkeersintensiteiten. Op enkele kruispunten zijn aanpassingen op termijn noodzakelijk.

De wijziging van de bestemming naar 'Verkeer-Straat' brengt op zichzelf geen toename van de verkeersintensiteit met zich mee. De ontwikkeling van de verkeersintensiteit door het bestemmingsplan, zoals zich dit in de bestaande situatie en toekomstige situatie over de infrastructuur zal afwikkelen, is onderzocht door Goudappel Coffeng. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport met kenmerk VDO001/Nhn/0004 dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.. Dit blijkt ook uit hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek, waarin is aangegeven dat de wijziging van de Madesteinweg niet tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder leidt.

M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht. Hiervan is voor onderhavig plan geen sprake.

Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Volgens het Besluit-m.e.r. is de vaststelling van een bestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit wanneer met dat plan de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is een drempel van 2000 woningen opgenomen. De ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags valt onder deze categorie (D 11.2).

Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Ondanks dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gehanteerd zijn nog steeds alle relevante milieuaspecten bekeken, die ook in het kader van een m.e.r.-beoordeling zouden zijn bekeken.

Het gaat hierbij om de herbestemming van activiteiten die wel bestemd, maar niet benut zijn en het realiseren van nieuwe bestemmingen. De milieueffecten van bestaande woningen komen reeds tot uiting in de bestaande milieusituatie. Indien deze ook in de m.e.r.-beoordeling zouden worden bekeken, zouden de milieueffecten van de bestaande woningen zowel in de bestaande als toekomstige situatie worden onderzocht en daarmee een vertekend en onjuist beeld van de te verwachten milieueffecten geven. Indien de reeds bestaande woningen al zouden leiden tot negatieve milieueffecten, zou uit de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal zijn uitgevoerd, blijken dat de toevoeging van woningen en voorzieningen eveneens tot belangrijke negatieve milieueffecten zouden leiden. Hiervan is geen sprake.

Het gaat hierbij dus nadrukkelijk niet om het ontwijken van milieuregels. Er wordt voldaan aan de wettelijke regels van het Besluit m.e.r.

Onduidelijk is waarom reclamant van mening is dat door het hanteren van een vormvrije-m.e.r-beoordeling afbreuk wordt gedaan aan de woonkwaliteit van Vroondaal. In de vormvrije m.e.r-beoordeling is wel degelijk bekeken wat de te verwachten milieueffecten zijn van de woningen en voorzieningen die op basis van het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal mogelijk worden gemaakt.

Maximum aantal woningen

In het onderhavige bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags vertaald. In dit stedenbouwkundig plan is per deelgebied indicatief aangegeven hoeveel woningen in de deelgebieden gerealiseerd kunnen worden. De daadwerkelijke woningaantallen per deelgebied zijn afhankelijk van de bouwplannen die door de markt gerealiseerd zullen worden. In het bestemmingsplan is wel het maximum aantal te realiseren woningen uit het stedenbouwkundig plan overgenomen. Dit maximum aantal is opgenomen om de uitgangspunten uit de milieuonderzoeken ook juridisch bindend in het bestemmingsplan op te nemen.

Mede naar aanleiding van overleg van de GEM Vroondaal met de bewonersvereniging Vroondaal is voor Oud Vroondaal de vigerende bestemmingsplanregeling overgenomen. In Oud Vroondaal is een verdichting ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Het door reclamant gestelde maximum aantal woningen voor deelgebied Oud Vroondaal is met dit bestemmingsplan niet te ontwikkelen.

Conclusie

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

Ra 2014.040 Gasunie Transport Services B.V.

Gasunie Transport Services B.V. heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 4 december 2013, nr. 34132, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het kader van het vooroverleg hebben wij een reactie ingezonden. Gebleken is, dat niet alle opmerkingen volledig zijn overgenomen in het nu voorliggende ontwerp.

In het plangebied ligt een tweetal gastransportleidingen met toebehoren welke in eigendom zijn van ons bedrijf. Ter informatie wijzen wij u erop dat met ingang van 1 januari 2014 de eigendommen van N.V. Nederlandse Gasunie onder algemene titel zijn overgedragen aan Gasunie Transport Services B.V.

Verbeelding

Op de verbeelding is de ligging van de gastransportleidingen niet overeenkomstig onze gegevens weergegeven. De digitale leidinggegevens zijn als bijlage toegevoegd, wij verzoeken u de verbeelding conform deze gegevens aan te passen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving daarvan, dienen de leidingen bestemd te worden met een belemmeringenstrook. De breedte van de belemmeringenstrook wordt bepaald door de ontwerpdruk en kan 4 of 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding bedragen. Wij verzoeken u daarom een differentiatie aan te brengen tussen de 40 bar en 66,2 bar leidingen. De breedte van de belemmeringenstrook voor de 40 bar leiding dient teruggebracht te worden tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, deze leiding is in rood weergegeven in de bijlage. De belemmeringenstrook van de 66,2 bar leiding is juist op de verbeelding weergegeven. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, eerste lid Bevb in samenhang met artikel 5 van de Revb.

Planregels

In artikel 19 'Leiding-Gas' zijn onjuiste verwijzingen opgenomen. Het bevoegd gezag afwijkingen toestaan voor de bouwregels in lid 3, onder a. Hierin wordt echter verwezen naar het bepaalde in lid 2, onder 2, dit moet onder b zijn. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen dient er schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. In lid 4, onder d waarin dit wordt geregeld wordt verwezen naar lid 3, onder c, dit dient echter lid 4, onder c te zijn. Wij verzoeken u deze verwijzingen aan te passen.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijzigingen voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.”

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

Plankaart

Overeenkomstig de door reclamant toegestuurde digitale leidinggegevens is de verbeelding aangepast en is de juiste ligging van de gastransportleidingen op de verbeelding opgenomen. Eveneens is voor de 40 bar leiding de juiste breedte van de belemmeringenstrook opgenomen.

Regels

Conform de reactie van de Gasunie wordt de verwijzing in artikel 19.3 onder a naar het tweede lid onder 2 vervangen door het tweede lid onder b. In artikel 19.4 onder d wordt de verwijzing naar lid 3 onder c gewijzigd in lid 4 onder c.

Op 17 januari zijn de aangepaste verbeelding en de voorgestelde aanpassing van de regels toegestuurd en ter akkoord voorgelegd aan reclamant.

Conclusie

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

Ra 2014.041

H. Van der Lek

H. Van der Lek heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Ik heb kennis genomen van de bestemmingsplannen Madestein-Vroondaal, op de onlangs georganiseerde voorlichtingsavond.

De plannen zien er in algemeen goed uit. Waar wij ontzettend blij mee zijn, is dat de Madepolderweg een 30 km begrenzing krijgt. Dit was hard nodig omdat er vaak veel te hard gereden worden (snelheden ver boven de 80 km) en er al een aantal dodelijke ongelukken zijn gebeurd in de 5 jaar dat wij wonen op de [adres].

Waar wij echter minder blij mee zijn, is dat er een ontsluitingsweg is ingetekend vlak langs ons huis ([adres]). Dit zal voor ons flink wat overlast gaan bezorgen omdat wij al het afslaande verkeer dan vlak langs onze tuin en huis zal gaan rijden. Met name verwachten wij overlast van afslaand en wachtend verkeer (geluid van draaiende motoren met uitstoot) en 's-avonds de autolichten die in onze woonkamer zullen gaan schijnen. Ook is het een inbreuk op onze privacy, omdat iedereen passant onze woonkamer en tuin in kijkt.

Daarom vragen wij U :

- om de ontsluitingsweg te verplaatsen
- de afstand tot ons huis te vergroten
- en te zorgen voor een natuurlijke afrastering tegen licht en geluid

Wij gaan er vanuit dat hiermee, nu een en ander nog niet gerealiseerd is, rekening gehouden wordt met onze zienswijze.”

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

De Madepolderweg, alsmede de ontsluitingsweg die op de verbeelding is opgenomen naast de woning van reclamant, maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van Vroondaal. Deze is vastgelegd in het ‘Stedenbouwkundig plan Vroondaal: Aangenaam Haags’. De verkeersintensiteiten op de Madepolderweg nemen na de herinrichting tot 30 km per uur-straat sterk af. De verkeersintensiteiten zijn dusdanig laag dat er in ieder geval geen opstoppen van wachtende auto's op de kruispunten te verwachten zijn. De kruispunten worden ingericht als een 30 km per uur plateau.

De ontsluitingsweg die op de plankaart is opgenomen naast de woningen aan de Madepolderweg 29 en 31 zullen twee woongebieden ontsluiten, waarbinnen ongeveer 113 woningen gerealiseerd kunnen worden..

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

Het college bekijkt met Haaglanden en de regiogemeenten in de komende maanden hoe in diverse gebiedsontwikkelingen recht gedaan kan worden aan de behoefte aan meer dorps en rustig stedelijke woonmilieus. Haaglanden ontwikkelt hiervoor een handreiking en organiseert enkele workshops. Ook voor onderhavig plangebied wordt bekeken of invulling gegeven kan worden aan deze behoefte.

Conclusie

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ra 2014.043

Z.R. Ramjankhan en N.A. Ramjankhan-Choenni

Z.R. Ramjankhan en N.A. Ramjankhan-Choenni hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):
“Als jonge bewoners van Vroonndaal hebben wij met belangstelling kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan Madestein Vroonndaal en maken hierbij van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze in te dienen en aldus kenbaar te maken.

Wij hebben destijds voor de aankoop van een perceel in Vroonndaal gekozen vanwege het exclusieve, ruimtelijke en rustieke karakter, welke toegezegd en beloofd is door zowel vertegenwoordigers van de gemeente Den Haag (o.a. de commissie Esthetiek) als ook de verkopers van Vroonndaal ontwikkeling, Frisia makelaars. In overeenstemming met dat karakter en de toekomstige verwachtingen, vastgelegd in het toen en thans geldende bestemmingsplan is daar ook de grondprijs op afgesproken en bij notariële akte d.d. 1 december 2009 voldaan.

De bezwaren richten zich voornamelijk op:

1. De voorgenomen verdichting doet afbreuk aan het ruimtelijke karakter en daarmee ook aan de waarde van de grond en de thans gebouwde woningen
2. Door de planwijzigingen zullen de prijzen zich minder positief ontwikkelen dan bij het reeds geldende plan. Immers de investeringen die wij gedaan hebben in de keuze en kosten van de bouw van de woning is hier eveneens op gebaseerd geweest. Door deze planwijzigingen zal dat een negatief effect hebben op de waarde ontwikkeling van de reeds gerealiseerde woningen. Daarmee kunnen de gedane investering niet meer worden verantwoord.
3. De toezeggingen ten tijde van de aankoop worden nu zonder enige compensatie voorstellen lijken te verdampen. Wij hadden immers ons huidige perceel niet verworven en niet bebouwd als wij kennis genomen hadden van deze door u beoogde ontwikkelingswijziging. Mochten de wijzigingen doorgaan, dan menen wij dat wij door uw toedoen, minst genomen, hebben gedwaald bij het aangaan van de overeenkomst, terwijl u naar wij menen mogelijk ook toerekenbaar te kort zult schieten.

Daarnaast onderschrijven wij de zienswijze van de Bewonersvereniging, welke u separaat is toegezonden. Tevens maak ik u erop attent dat wij reeds in ons schrijven van 28 september 2011 aan Rabo Vastgoed, Ontwikkelingscombinatie V.O.F., Grondexploitatie maatschappij Vroonndaal C.V. en Synchron BV bezwaar hebben aangetekend. Gelet hierop kunnen wij niet met de voorgenomen planwijziging instemmen en behouden wij ter zake alle rechten en wettelijke aanspraken. Indien de plannen doorgaan, stellen wij u hierdoor aansprakelijk voor de door ons als gevolg van de planwijziging te lijden schade hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook. Ook om te voorkomen dat door verjaring rechten verloren gaan, doen wij u deze mededeling. De mededeling geschiedt mitsdien ter inroeping, verwezenlijking en bewaring van onze rechten en meer in het bijzonder teneinde te verhinderen dat onze aanspraken getroffen zouden worden door verjaring.”

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

Het op 12 februari 2013 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags gaat uit van verdichting in verschillende delen van Vroonndaal, met uitzondering van het deelgebied Oud Vroonndaal (vanaf 1 januari 2014 Vroonndaal Noord I geheten) dat tot op heden in ontwikkeling is genomen. Oud Vroonndaal wordt afgebouwd met de kwaliteiten zoals deze oorspronkelijk bedoeld zijn. Het blijft bij uitstek luxueus wonen in het groen. Het beeld wordt bepaald door de uitgesproken en hoogwaardige architectuur en openbare ruimte. Het beoogde eindbeeld in het verleden is bestemmingsplantechnisch nog steeds mogelijk. Echter, door veranderingen in de woningmarkt is de vraag naar een woonmilieu in het exclusieve top-segment afgenomen. Dergelijke veranderingen zijn niet te voorspellen.

De waarde van de grond in Vroondaal wordt bepaald door ontwikkelingen op de woningmarkt. Het ontwerpbestemmingplan Madestein-Vroondaal bevat in vergelijking met vigerende bestemmingsplan Madestein 2001, eerste en tweede herziening slechts enkele wijzigingen. Ook in het vigerende bestemmingsplan was het mogelijk woningen te realiseren waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet. De belangrijkste wijziging in dit bestemmingsplan met betrekking tot het direct aan Oud Vroondaal grenzende Nieuw Vroondaal (vanaf 1 januari Vroondaal Noord II geheten) is het vervallen van De Brink in Nieuw Vroondaal en de nieuwe ontsluitingswegen en het hogere bebouwingspercentage. Echter zal ook voor Nieuw Vroondaal en Vroondaal Zuid worden vastgehouden aan het luxueus wonen in het groen. Het beeld wordt bepaald door de uitgesproken en hoogwaardige architectuur en openbare ruimte. Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade ondervinden door het wijzigen van het planologisch regime kunnen zij, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, bij het college een verzoek doen om tegemoetkoming in planschade.

Conclusie

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

Ra 2014.046

FDJ Advocaten namens WTZi-Vastgoed PBG BV en Parnassia

Groep

FDJ Advocaten heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Namens WTZi-Vastgoed PBG BV en Parnassia Groep, beiden gevestigd aan de Monsterseweg 93 (2553 RJ) te Den Haag, dien ik hierbij als advocaat-gemachtigde een zienswijze in met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "Madestein-Vroondaal", zoals dat ter inzage ligt van 5 december 2013 t/m 15 januari 2014 (hierna: het Ontwerp).

Inleiding

WTZi-Vastgoed PBG BV is eigenaar van een stuk grond van tientallen hectaren aan de Monsterseweg. Het grootste kadastrale perceel dat van dit terrein onderdeel uitmaakt is kadastraal bekend Loosduinen K1978 (hierna: het Terrein). Op het Terrein is Parnassia Groep gevestigd. Het Terrein wordt gebruikt voor de verlening van geestelijke gezondheidszorg met alle bijbehorende voorzieningen. Cliënten voeren regelmatig constructief overleg met de gemeente over zaken met betrekking tot hun activiteiten, onder meer over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van diverse stukken grond. Cliënten merken het volgende op met betrekking tot het Ontwerp.

De Plankaart

Cliënten stellen vast dat op de plankaart, zoals deze ter inzage ligt bij het Informatiecentrum op het stadhuis, geen bestemmingen zijn weergegeven, althans niet met letters.

Cliënten nemen aan dat met het Ontwerp beoogd wordt het Terrein de bestemming "Maatschappelijk-2" te geven, maar de aanduiding "M-2" ontbreekt op het desbetreffende deel van de plankaart, althans op de plankaart zoals deze bij het informatiecentrum ter inzage ligt.

Omwille van de rechtszekerheid verzoeken cliënten u de aanduiding "M-2" binnen het onderhavige bestemmingsvlak op de plankaart weer te geven.

De bestemming "Maatschappelijk-2"

In artikel 8.1 van het Ontwerp wordt een reeks functies genoemd die in overeenstemming zijn met de bestemming "Maatschappelijk-2". Het betreft de volgende functies.

- a. gezondheidszorg;
- b. onderwijs;
- c. zorgboerderij;
- d. drugsopvang;
- e. zorg en welzijnsinstelling;
- f. praktijkruimte;
- g. bedrijfswoningen;
- h. religie;
- i. jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
- j. verenigingsleven; een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, tuin en overig groen, water en overige voorzieningen.

Cliënten constateren dat alle hierboven genoemde begrippen niet zijn gedefinieerd in artikel 1 van het Ontwerp. Artikel 1 bevat wel een definitie van het begrip "welzijnsvoorzieningen". Deze definitie luidt als volgt.

"Voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, onderwijs, kunst en sociaal cultureel werk, waaronder begrepen peuterspeelzalen en kindercentra (kinderopvang en buitenschoolse opvang); onder welzijnsvoorzieningen worden niet begrepen algemene en categorale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuigelijk gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria, gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening, alsmede levensbeschouwelijke voorzieningen."

Teneinde de duidelijkheid van het Ontwerp te bevorderen verzoeken cliënten u in artikel 1 van het Ontwerp het begrip "gezondheidszorg" te definiëren en daarbij rekening te houden met het bestaande gebruik van het Terrein.

Het bestaande gebruik van het Terrein c.q. de gebouwen op het Terrein omvat de functies genoemd in artikel 8.1 van het Ontwerp, maar het omvat ook een aantal functies, die niet in artikel 8.1 worden genoemd. Het betreft de volgende functies.

- 1 In het pand aan de Monstersweg 12 is onder meer een koffiehoeke en een snackbar. Ook is in dit pand een mini supermarkt gevestigd, een fietsenmakerij en een kledingwinkel.
- 2 In het pand aan de Fenny ten Boschstraat 24 is het bedrijfsrestaurant gevestigd.
- 3 Een aantal panden, waaronder het pand aan de Fenny ten Boschstraat 25, Monsterseweg 83 en Monsterseweg 93 wordt gebruikt voor kantoordeeleinden.
- 4 Aan de Fenny ten Boschstraat 23 is een sporthal gevestigd. Hetzelfde geldt voor het pand aan de Johan van der Bruggenstraat 1.
- 5 Aan de Elias Steinstraat 36 is een Technische Dienst gevestigd.

Cliënten verzoeken u het bestaande gebruik positief te bestemmen. Dit kan door de hierboven beschreven functies onder punt 1 t/m 4, te weten "horeca", "detailhandel", "kantoor" en "sportvoorzieningen" toe te voegen aan artikel 8.1 van het Ontwerp.

In dat geval zal het begrip "detailhandel", zoals gedefinieerd in artikel 1.36 moeten worden gewijzigd. Een alternatieve oplossing voor het wijzigen van de definitie van het begrip "detailhandel" is dat de functies (mini) supermarkt, fietsenmakerij en kledingwinkel afzonderlijk in artikel 8.1 van het Ontwerp worden genoemd.

Cliënten vertrouwen erop dat de technische dienst aan de Elias Steinstraat 36 kan worden beschouwd als een "overige voorziening", zoals bedoeld in de laatste zin van artikel 8.1 van het Ontwerp. Mocht u het daarmee niet eens zijn, dan vernemen cliënten dat graag vóórdat een besluit wordt genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bebouwingspercentage

Op grond van artikel 8.2.1 sub a van het Ontwerp mogen de gronden binnen de bestemming "Maatschappelijk-2" volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage op de plankaart is aangeduid. Op de plankaart, zoals deze ter inzage ligt bij het Informatiecentrum op het stadhuis, ontbreekt een bebouwingspercentage.

Cliënten nemen aan dat per abuis geen bebouwingspercentage op de betreffende plankaart is opgenomen. Op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt bij de daar raadpleegbare digitale plankaart een bebouwingspercentage van 14% genoemd. Dit sluit aan bij het geldend planologisch regime. Cliënten zijn graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten."

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

De plankaart

Het college betreurt het dat een plankaart bij het Informatiecentrum ter inzage is gelegd, waarop niet alle aanduidingen ('M-2', bebouwingspercentages, bouwhoogtes) waren weergegeven.

Wel is het zo dat de digitale verbeelding (plankaart), zoals deze was opgenomen op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening 'www.ruimtelijkeplannen.nl', de enige rechtsgeldige verbeelding is. Reclamant geeft aan deze landelijke voorziening wel geraadpleegd te hebben, zodat hij zich wel op de hoogte heeft kunnen stellen van de inhoud van het bestemmingsplan en dat aldaar de bestemming 'Maatschappelijk-2' van toepassing is. Bij de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt een plankaart ter inzage gelegd, waarop wel de relevante aanduidingen zijn opgenomen. Dat betreft voor het perceel van WTZi-Vastgoed PBG BV en Parnassia Groep de aanduiding 'M-2' en een aanduiding voor het bebouwingspercentage van 14%.

De bestemming 'Maatschappelijk-2'

Omwille van de duidelijkheid stelt het college voor om de term 'gezondheidszorg' te vervangen door 'medische en paramedische voorzieningen met bijbehorende voorzieningen waaronder zorgwoningen, kantoren en horeca'. Medische en paramedische voorzieningen wordt daarbij gedefinieerd als 'een instelling zoals een ziekenhuis c.a., kliniek, gezondheidscentrum, centrum voor dagbehandeling' en/of zorgwoningen.

Zorgwoning wordt daarbij gedefinieerd als: 'woonfunctie waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg'. Daarmee zijn 'burgerwoningen' die bewoond worden door mensen die geen behandeling ondergaan bij Parnassia niet toegestaan, maar kan wel invulling worden gegeven aan scheiding van wonen en zorg, een trend die steeds meer in opkomst is binnen de zorg.

Reclamant heeft per e-mail op 20 januari 2014 aangegeven dat de genoemde horecavoorzieningen, detailhandel, kantoren en sportvoorzieningen daar gevestigd zijn ten behoeve van de patiënten en het personeel van Parnassia Groep. Deze voorzieningen worden, conform het verzoek van reclamant, positief bestemd. In artikel 8.1 wordt toegevoegd dat ook detailhandel en sportvoorzieningen ten behoeve van medische en paramedische voorzieningen zijn toegestaan. Daartoe wordt ook de definitie van detailhandel in artikel 1.36 aangepast. Het letterlijk als zodanig bestemmen van de functies (mini)supermarkt, fietsenmakerij en kledingwinkel betreft een branchering op economische gronden en is daarmee in strijd met de Europese Dienstenrichtlijn en Wet ruimtelijke ordening.

Om uitbreiding van detailhandel, hetgeen in strijd is met het gemeentelijk en regionaal detailhandelsbeleid en de Verordening Ruimte, te voorkomen, wordt in artikel 8 toegevoegd dat detailhandel is toegestaan, zoals dat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan legaal aanwezig was. Een technische dienst valt eveneens onder de omschrijving van 'medische en paramedische voorzieningen met bijbehorende voorzieningen'.

Conclusie

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

Ra 2014.047 Varese Investerings IV B.V. namens NEBRO Ontwikkelingsbedrijf B.V.

Varese Investerings IV B.V heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Namens de besloten vennootschap 'NEBRO Ontwikkelingsbedrijf B.V: (hierna te noemen: Ontwikkelaar), ontvangt u hierbij een zienswijze tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal, met kenmerk: NL.IMRO.0518.BP0252AMadeVroondl-400N (hierna: Bestemmingsplan) alsmede het ontwerpexploitatieplan Vroondaal, met kenmerk: NL.IMRO.0518.EX0252AMadeVroondl-400N (hierna: Exploitatieplan).

Vanaf 5 december 2013 ligt gedurende zes weken het bestemmingsplan en exploitatieplan ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken over het bestemmingsplan. Tevens ligt gedurende deze periode het exploitatieplan ter inzage, waarover door belanghebbenden een zienswijze kenbaar kan worden gemaakt. Van deze mogelijkheid wordt hier namens Ontwikkelaar gebruik gemaakt.

Ondanks dat Ontwikkelaar dezelfde mening als de gemeente is toegedaan voor wat betreft het verbreden van het woningbouwprogramma van uitsluitend villawoningen naar een mix van financieringscategorieën met uitzondering van sociale woningbouw, kan Ontwikkelaar zich niet verenigen met de inhoud van zowel het Bestemmingsplan als het Exploitatieplan.

De plannen zijn niet conform de daartoe geldende regels en systematieken opgesteld en de belangen van Ontwikkelaar worden onevenredig geschaad.

Ontwikkelaar

1. Binnen het plangebied van het Bestemmingsplan en binnen het exploitatiegebied van het Exploitatieplan is het perceel grond, kadastraal bekend als gemeente LOOSDUINEN, sectie K, nummer 1491 gesitueerd, plaatselijk bekend als het voormalige kassencomplex achter de Westmadeweg 59 (hierna: Ontwikkellocatie). Ontwikkelaar is eigenaar van deze gronden. Ontwikkelaar wordt bestuurd door Varese Investerings IV B.V. Het statutaire doel van beide ondernemingen is het ontwikkelen en realiseren van vastgoedprojecten.

2. Ontwikkelaar heeft inmiddels diverse pogingen ondernomen om zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau te komen tot een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling voor de Haagse gemeenschap.

Zo heeft Ontwikkelaar onder andere:

- op 18 juli 2013 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal;
- op 9 september 2013 een aanvraag ingediend voor een beginseluitspraak voor de bouw van 78 grondgebonden woningen;
- op 13 december 2012 uw College bericht inzake het Stedenbouwkundig plan zoals opgemaakt door de PPS Vroondaal. Bovenstaande betreft geen limitatieve opsomming. In de tussentijd is diverse malen gesproken met diverse ambtenaren. Vooral nog wordt vanuit de gemeente niet inhoudelijk gereageerd op voorstellen en argumenten van Ontwikkelaar. Ook enig overleg om te komen tot een anterieure overeenkomst heeft niet plaatsgevonden, ondanks aandringen vanuit de zijde van Ontwikkelaar. Deze houding bevreemdt Ontwikkelaar ten zeerste, daar zij hetzelfde doel heeft als uw Gemeenteraad, namelijk: het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige nieuwe woonwijk voor Den Haag.

HET BESTEMMINGSPLAN

Milieuzonering

3. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat met het gewenste bestemmingsplan wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Ontwikkelaar stelt zich op het standpunt dat er van een goede ruimtelijke onderbouwing noch van een goede ruimtelijke ordening nog geen sprake is.

Aan het ontwerpbestemmingsplan is wel een milieuonderzoek ten grondslag gelegd. Dit onderzoek ziet slechts op de effecten van politiemanege de 'levende Have' en externe veiligheid. Ten onrechte is geen onderzoek verricht naar de milieueffecten van bedrijven die buiten het plangebied -al dan niet in de aanpalende gemeente -zijn gesitueerd. Wij wijzen uw Gemeenteraad erop dat ten westen van de Oorberlaan diverse bedrijven gevestigd zijn. Bijvoorbeeld het bedrijf Haegheflor, gevestigd aan de Oorberlaan 43 te Monster. In deze handelskwekerij en tuinbouwservice werken ruim 300 medewerkers aan verschillende activiteiten. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen van invloed zijn op de woningbouwontwikkeling in Vroondaal. Ontwikkelaar stelt zich op het standpunt dat op het ontwerpbestemmingsplan op dit punt onzorgvuldig tot stand is gekomen en het bestemmingsplan niet in deze vorm kan worden vastgesteld.

Wat de geluidscontour betreft merkt Ontwikkelaar op dat de 45 dB(A) contour "Levende Have" ter plaatse van de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Westmadeweg behoort te lopen. Ontwikkelaar heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs gevraagd om een notitie te schrijven naar welke inhoudt wordt verwezen. Zowel deze notitie als een bespreekverslag met uw ambtelijke dienst zijn als bijlage bijgevoegd (bijlage 1).

Verkeersafwikkeling en -veiligheid

4. Ontwikkelaar is niet principieel tegen de geïntroduceerde rondwegstructuur, maar de voor deze weg gebruikte bestemmingsmethodiek is te rigide. De verkeersbestemming beperkt in redelijkheid en billijkheid de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Ontwikkelaar verzoekt uw gemeenteraad expliciet om dit bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen.

Er zijn flexibelere bestemmings-methodieken mogelijk waarbij de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan eveneens gewaarborgd blijft, alsmede het de daadwerkelijke uitwerking en bedoelde realisatie van woningbouw vergemakkelijkt.

5. Voorts stelt Ontwikkelaar zich op het standpunt dat de afwikkeling van het verkeer vanuit en naar het plangebied niet afdoende is onderzocht. Door de voorziene woningbouw zal een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen plaatsvinden. Reeds in het onderzoek van GoudAppel Coffeng (Verkeersonderzoek Vroondaal Revisited, rapportnummer VD001/Nhn/004, 23 juli 2012) wordt een forse verkeerstoename voorspeld op de Westmadeweg -zeker nabij de Ontwikkellocatie -en de Oorberlaan. Ontwikkelaar stelt dat ten onrechte geen nader onderzoek is gedaan naar de ontsluitingsconstructie en eventueel benodigde verkeersvoorzieningen. Niet is aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is zonder verdere verkeerskundige maatregelen. Het bevreemd Ontwikkelaar overigens dat het rapport van GoudAppel Coffeng niet bij het bestemmingsplan is gevoegd, waardoor verdere beoordeling onmogelijk is.

6. De hierboven aangehaalde verkeerstoename zal waarschijnlijk leiden tot opstoppen en filevorming op de Westmadeweg en de Oorberlaan. Dit leidt niet alleen tot een beperking van het woon-en leefklimaat, maar ook tot onveilige situaties en een beperking van de woonkwaliteit door onder andere geluidshinder. Ontwerprichtlijnen uit CROW en ASVV pleiten voor het vergroten van de afstand tussen de kruising 'Westmadeweg-Oorberlaan' en de kruising 'Westmadeweg-Boslaan'. Door het vergroten van deze afstand tot circa 150 meter ontstaat een meer acceptabele inrichting van de wijkontsluitingsweg met meer opstelruimte. Ontwikkelaar verzoekt wederom om de flexibelere bestemmingsmethodiek, zodat dit tijdens de planvorming kan worden uitgewerkt.

7. Het bevreemd Ontwikkelaar dat de nieuwe -ten zuiden van de Westmadeweg gelegen - wijkontsluitingsweg (Parklaan) in het bestemmingsplan een smaller verkeersprofiel kent dan de Boslaan. Dit is onlogisch daar de beoogde intensiteit op de Parklaan gelijk zal zijn op die van de Boslaan. Hiertoe blijkt wederom het gemis van het verkeersrapport van GoudAppel Coffeng. Wellicht dient het verkeersprofiel van de Boslaan te worden aangepast.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

8. Blijkbaar is de rondweg een belangrijke pijler geworden onder het stedenbouwkundig plan. Ontwikkelaar wijst uw Gemeenteraad erop dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is wat betreft de milieusituatie en de verkeerssituatie, mede omdat nog geen overeenstemming is bereikt met Ontwikkelaar over aankoop en/of realisatie.

In het kader van de belangenafweging is tevens de economische uitvoerbaarheid van belang. Ontwikkelaar stelt zich op het standpunt dat onvoldoende is aangetoond dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Uit de toelichting van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden afgeleid dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan een belangrijk toetsingscriterium is. De vertrouwelijke grondexploitatie waaruit, de financiële haalbaarheid wordt geconcludeerd, hanteert het uitgangspunt van actief grondbeleid ten behoeve van planrealisatie. Ontwikkelaar betwist de robuustheid van deze grondexploitatie. Immers blijkt het uitgangspunt van het taxatierapport voor de inbrengwaarde dat onteigening niet is berekend. Dit zou een extra kostenpost vormen binnen de grondexploitatie.

Ontwikkelaar is in beginsel niet voornemens om tot verkoop over te gaan en heeft de kennis en middelen om tot zelfrealisatie over te gaan.

Ontwikkelaar verzoekt uw Gemeenteraad om het bestemmingsplan ten minste zodanig aan te passen dat het ontwikkelen en realiseren van 78 woningen overeenkomstig het stedenbouwkundig voorstel dat Ontwikkelaar op 9 september 2013 bij uw gemeente heeft ingediend mogelijk wordt. Dit betekent onder meer dat aan de bestemming "Groen" c.q. "Waterstaat-beschermingszone" dient te worden toegevoegd aan "bruggen ten behoeve van voet-en fietspaden" de zin: "alsmede houten bruggen ten behoeve van de ontsluiting van woningen". Voorts ziet Ontwikkelaar de gevelrooilijn op gemiddeld 5 meter in een woonstraat in plaats van op dwingend minimaal 5 meter per woning én ziet Ontwikkelaar opgenomen dat aangebouwde bijgebouwen gelijk vrijstaande bijgebouwen mogen worden uitgevoerd met een kap tot maximaal 6 meter.

HET EXPLOITATIEPLAN

Inbrengwaardetaxatie algemeen

9. In gevolge de Wro dient het Exploitatieplan te worden voorzien van een raming van de inbrengwaarden van alle gronden binnen het exploitatieplangebied. Deze taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige. De gemeente heeft de gronden in november 2012 laten taxeren door SAOZ uit Rotterdam, welke blijkens het concept taxatierapport onafhankelijk is. Ontwikkelaar merkt overigens op dat de peildatum van deze taxatie zo dicht mogelijk op de vaststellingsdatum dient te liggen van het Exploitatieplan. Ontwikkelaar verwacht nog een actualisatie, waarin de volgende opmerkingen verwerkt behoren te worden. De inbrengwaardemethodiek omvat een tweetal taxaties per perceel of eigenaar (deelcomplex). Enerzijds betreft dit de complexwaarde op basis van de ontwikkelingsmogelijkheden van het ruimtelijk besluit. Anderzijds betreft dit de gebruikswaarde op basis van de vigerende bestemming. Het perceel van ontwikkelaar is door uw taxateur als volgt gewaardeerd:

Complexwaarde: € 3.736.042,-(exclusief btw)

Gebruikswaarde: € 1.600.000,-(exclusief btw)

Ontwikkelaar stelt zich op het standpunt dat deze waardering niet op de juiste wijze tot stand is gekomen:

Onjuiste gegevens binnen de complexwaarde-berekening

10. Ontwikkelaar merkt op dat uw taxateur gebruik maakt van andere gegevens dan vermeld in het Exploitatieplan. Zo gaat de plankostenscan uit van een component aan bouw-en woonrijp maken van circa € 35 miljoen, terwijl uw taxateur rekent met € 39 miljoen. Beide posten zijn overigens fors te noemen. Een post van € 22 miljoen benaderd naar mening van Ontwikkelaar meer de werkelijkheid. Tevens betwist Ontwikkelaar de gebruikte methodiek om de complexwaarde te berekenen van een dergelijk groot en complex project. Geen rekening wordt namelijk gehouden met enige fasering, alsmede de kosten-en opbrengstenstijgingen wordt volledig buiten beschouwing gelaten. Een dynamische eindwaardeberekening zou een passende methodiek zijn voor deze ontwikkeling. Daarnaast wordt gerekend met een renteparameter die -binnen de fictie dat de gemeente alles ontwikkeld -buiten proportioneel hoog is. Ontwikkelaar verzoekt om de gegevens in overeenstemming te brengen; in overeenstemming met elkaar zodat tussen het Exploitatieplan en taxatierapport geen verschillen meer bestaan en in overeenstemming met de marktomstandigheden en projectomvang. Voorts merkt Ontwikkelaar op dat de in het Exploitatieplan opgenomen oppervlakte niet correct is overgenomen voor de Ontwikkellocatie. Hiertoe wordt verwezen naar het Kadastraal bericht van de Ontwikkellocatie. Ontwikkelaar verzoekt deze onvolkomenheid te corrigeren. Tot slot geeft Ontwikkelaar aan dat de beoogde woningbouw pas ontwikkeld kan worden als de infrastructuur is gerealiseerd. De beoogde rondweg is een belangrijke pijler in het stedenbouwkundig plan. Het is logisch dat de gronden langs deze rondweg, vooruitlopend op de rest van het plan, als eerste worden ontwikkeld. Gelet op de complexwaarde-systematiek zouden hierdoor twee complexen moeten worden geïntroduceerd in het taxatierapport. Eén voor de gronden langs de randweg met een laag risicoprofiel en dus hogere complexwaarde en de ander voor de overige gronden die later in ontwikkeling worden genomen, met een hoger risicoprofiel en dus lagere complexwaarde. Ontwikkelaar verzoekt om dit onderscheidt op te nemen in de taxatie en de fasering van het Exploitatieplan.

Onjuiste gebruikswaardetaxatie

11. Ontwikkelaar begrijpt niet op welke wijze uw taxateurs zijn gekomen tot de gebruikswaardetaxatie; iedere onderbouwing ontbreekt daarvoor in het taxatierapport. Het vigerende bestemmingsplan voor de plan locatie betreft het bestemmingsplan 'Madestein 2001 Tweede herziening (Brink)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld, goedgekeurd en onherroepelijk. De vigerende bestemming is 'Stadsuitbreiding', welke bestemming het juridisch kader biedt voor de ontwikkeling van woningen met bijbehorende voorzieningen. Het betreft een globaal eindplan en heeft deels een uitwerkingsplicht. De gebruikswaardetaxatie correspondeert niet met deze planologische gebruiks-en bouw mogelijkheden.

DTZ Zadelhoff heeft in opdracht van Ontwikkelaar op 26 september 2008 de Ontwikkellocatie getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde van € 15.370.000,-. (bijlage 2). Ontwikkelaar verzoekt nadrukkelijk aan uw gemeenteraad om deze taxatie te verwerken in uw inbrengwaardetaxatie alsmede het Exploitatieplan. Uiteraard dient de waarde dan te worden teruggebracht naar het juiste prijspeil.

Irreële taxatie van de opbrengstpotentie

12. Uw taxateur gaat daarnaast uit van een grondprijs van EUR495,-per vierkante meter exclusief btw voor de woningbouwontwikkeling. Ontwikkelaar heeft in december 2013 Schieland Borsboom Makelaars en Taxateurs uit Den Haag gevraagd om de VON-prijs te bepalen van elke woning in het door Ontwikkelaar bij de gemeente ingediende plan voor 78 woningen. Gebaseerd op deze 78 VON-prijzen is door Schieland Borsboom een VON--prijs van elk woningtype afgegeven (gebaseerd op gbo's).

Uw Gemeente heeft een Grondprijzenbrief vastgesteld (juni 2013) en in paragraaf 4.2.2.2.

(grondprijzen marktkoopwoningen) worden indicatieve grondquotes voor marktkoopwoningen (inclusief btw) vermeld. Gebaseerd op deze door de gemeente opgestelde Grondprijzenbrief (juni 2013) komt Ontwikkelaar op een uitgeefbare grondwaarde van gemiddeld circa 365 euro per vierkante meter, exclusief btw voor woningbouwontwikkeling.

In het plan van Ontwikkelaar is er ca. 20.500 m2 uitgeefbaar (bijlage 3).

Ontwikkelaar heeft de afgelopen weken Schieland Borsboom gevraagd om de waarde van het perceel grond te taxeren. In haar brief van 14 januari 2014 komt de heer Borsboom sr. op een grondwaarde van indicatief 360,-per vierkante meter exclusief btw, uitgeefbaar (bijlage 4). Voornoemde twee grondwaarden (de waarde op basis Grondprijzenbrief en de taxatie van het bouwplan) komen aldus redelijk overeen, maar sluiten niet aan bij de taxatie uit uw taxatierapport. Per vierkante meter plangebied mist u ruim € 135,- opbrengstpotentie. Gerekend over het gehele exploitatieplangebied levert dit een tekort op van circa € 53 miljoen euro. Ontwikkelaar betwist derhalve de opgenomen opbrengstpotentie, de haalbaarheid en realiteit van het Exploitatieplan, maar tevens ook de grondexploitatie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Wederom staat de economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling en het ruimtelijke besluit onder druk. Ontwikkelaar vraagt zich af op welke wijze dit potentiële verlies is voorzien.

Toerekening van bovenplanse kosten

13. In het Exploitatieplan worden forse bovenplanse kosten toegerekend aan het exploitatiegebied. Dit is toegestaan, mits de drie cumulatieve toetsingscriteria: profijt, causaliteit en toerekenbaarheid op de juiste wijze worden toegepast.

Zowel voor de capaciteit van het riool, als voor de reconstructie voor de omliggende wegen en parkeerterreinen is het profijtbeginsel niet gemotiveerd, laat staan dat het causale verband tussen de voorzieningen en de ontwikkeling is aangetoond. Tot slot is bij de toerekening vergeten dat ook de bestaande bebouwing profijt heeft van de voorzieningen, welke deel ten laste moet komen van het regulier onderhoudsbudget of de algemene reserve. Oud Vroondaal dient daarbij ook te worden aangeduid als bestaande omgeving. Ontwikkelaar verzoekt om de bovenplanse kosten buiten de exploitatie te laten, dan wel te zorgen dat het Exploitatieplan wordt voorzien van een correcte onderbouwing, inclusief een rioolcapaciteitsberekening en verkeersgegevens.

De oplossing rondom de politiemanege 'de Levende Have' is enkel draconisch te noemen, zijnde een muur van 8,5 meter hoogte rondom de bron. Niet duidelijk is of deze voorziening de beste oplossing is binnen de mogelijkheden van de Best Beschikbare Technieken. Binnen het huidige exploitatieplan zijn op dit moment al enkele woningen gesitueerd. Los van deze woningbouwontwikkeling, ondervinden deze bestaande woningen ook hinder van deze inrichting (bijlage 1). De gemeente heeft hier een beginselplicht tot handhaving. Slechts de kosten die daarboven nog benodigd zijn en toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling, kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

Berekening van de plankasten

14. De aan het Exploitatieplan toegevoegde plankostenscan bevat onjuiste inputgegevens, waarmee de plankosten te hoog zijn geraamd. Ontwikkelaar noemt een paar van deze onjuiste gegevens:

- de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit kan niet meer zijn dan de planperiode van 10 jaar en is niet in overeenstemming met de fasering in het Exploitatieplan;
- het project betreft volgens de systematiek geen herstructureringsopgave;
- er wordt volgens het raadsbesluit, Bestemmingsplan, Exploitatieplan en taxatierapport niet uitgegaan van een onteigeningsprocedure;
- er is naar kennis van Ontwikkelaar geen voorkeursrecht gevestigd;
- er is geen nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit blijkens het bestemmingsplan;

- niet uit de stukken blijkt dat (partiële) ophoging of voorbelasting noodzakelijk is;
- de gemeente draagt de gronden over aan de gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij. Ontwikkelaar veronderstelt dat de deze overdracht plaatsvindt via één (raam)overeenkomst;
- er is geen prijsvraag gehouden voor deze ontwikkeling;
- voor een zijn geen wijzigingsplannen nodig.

Per saldo resulteren deze opmerkingen in een aanzienlijk lager aandeel aan plankosten, namelijk € 8.451.993,-(bijlage 5). Ontwikkelaar verzoekt om de juiste uitgangspunten op te nemen in de plankostenscan en deze plankosten te verwerken in zowel het Exploitatieplan als het taxatierapport.

CONCLUSIE

Gelet op de hiervoor genoemde punten is zowel het Bestemmingsplan als het Exploitatieplan onvoldoende en onjuist onderbouwd. Ondanks dat Ontwikkelaar het eens is met de verbreding van het woonprogramma van uitsluitend villawoningen naar een mix van financieringscategorieën met uitzondering van sociale woningbouw, is de inhoud van beide plannen niet conform de daartoe strekkende regels opgesteld.

Zowel het Bestemmingsplan als het Exploitatieplan kunnen niet in de voorgenomen vorm worden vastgesteld, omdat in deze vorm de belangen van Ontwikkelaar onevenredig worden geschaad. Uw Gemeenteraad is ingevolge de Algemene wet bestuursrecht verplicht om alle relevante feiten en omstandigheden te onderzoeken en een evenredige belangenafweging te maken. In zowel het Bestemmingsplan als het Exploitatieplan wordt er geen blijk van gegeven dat de belangen van Ontwikkelaar voldoende zijn onderzocht en dat Ontwikkelaars belangen zijn afgewogen. Ook de afweging ten aanzien van andere ontwikkelaars in het plangebied is niet inzichtelijk gemaakt. Concreet zal moeten worden aangegeven op welke wijze betrokkenen geraakt zullen worden door het Bestemmingsplan en Exploitatieplan en om welke reden bepaalde belangen dienen te prevaleren.

Ontwikkelaar is graag bereid om deze zienswijze nader toe te lichten alsmede alsnog met uw gemeente tot overeenstemming te komen middels een anterieure overeenkomst.

Wij zijn altijd bereid om te zoeken naar dé weg -in zowel letterlijke als spreekwoordelijke zin- die leidt naar de oplossing voor beide partijen. Samen met uw gemeente heeft Ontwikkelaar namelijk hetzelfde doel; het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige nieuwe woonwijk voor Den Haag”.

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

Bestemmingsplan

Milieuzonering

Reclamant geeft aan dat het onderzoek naar de milieu-invloeden op het bestemmingsplan onvolledig is. Daarbij wordt gewezen op bijvoorbeeld de invloed van de handelskwekerij van Haegeflor aan de Oorberlaan 43. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de invloed van het zoneringsplichtige wegverkeer binnen en in de omgeving van het plangebied en de invloed van de hoge druk aardgasleiding die het plangebied begrensd. Daarnaast is de invloed door Levende Have aanvullend nogmaals in detail onderzocht, gelet op het bijzondere karakter van deze inrichting. Binnen deze inrichting wordt immers geschoten, vuurwerk afgestoken en hondengeblaf ten gehore gebracht. Van deze bronnen is binnen het milieuspoor algemeen onderkend dat daarmee een aanzienlijke beïnvloeding van de omgeving samenhangt.

Zoals reclamant terecht opmerkt, zijn de overige binnen en in de omgeving van het plangebied gelegen inrichtingen niet nader onderzocht. Reden hiervoor is enerzijds dat deze inrichtingen (zoals de door reclamant genoemde handelskwekerij) een geringere invloed op hun omgeving uitoefenen dan Levende Have. Ter illustratie; Levende Have brengt een minimale afstand tot omliggende woningen met zich mee van 280 meter. Daarmee is deze inrichting gelijk te stellen aan een inrichting van categorie 5, zoals bedoeld in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.

De binnen het plangebied en daarbuiten gevestigde kwekerijen zijn gelijk te stellen aan categorie 3 volgens deze brochure, met een beïnvloedingsafstand van 100 meter. Bovendien geldt van de door reclamant bedoelde Haegflor dat daar op kortere afstand dan het plangebied reeds woningen aan de Oorberlaan 41 en Westmadeweg 50 gelegen zijn, die maatgevend zijn voor de milieuruimte die de inrichting toekomt. De met het bestemmingsplan vastgelegde woonbestemmingen doen daaraan niet af.

Ter verduidelijking wordt de toelichting aangevuld met een paragraaf waarin bovenstaande is opgenomen.

Geluid

Naast het voorgaande, geeft reclamant aan dat de geluidbelasting door Levende Have ter hoogte van de op kortste afstand aan de Westmadeweg gelegen woningen, in de bestaande situatie al groter is dan de vergunde geluidruimte. Reclamant geeft aan dat, als de geluidbelasting ter hoogte van deze woningen in overeenstemming wordt gebracht met de vergunde geluidruimte, voor het realiseren van woningen op het kavel van belanghebbende geen aanvullende geluidbeperkende maatregelen getroffen hoeven te worden.

Hierover wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een koppeling tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer, op basis waarvan bij het vaststellen van het bestemmingsplan de naleving van de milieuvergunning kan worden afgedwongen. Met het bestemmingsplan kan dan ook niet worden afgedwongen dat er binnen Levende Have maatregelen worden getroffen, zodat daarmee de feitelijke overschrijding van de geluidgrenswaarden ter hoogte van de dichtstbij gelegen woningen teniet wordt gedaan.

Daarnaast wordt opgemerkt dat bij het verlenen van de vergunning op grond van de Wet milieubeheer d.d. 15 maart 1999, blijkens jurisprudentie, niet zozeer een zekere geluidsruimte alswel de aangevraagde bedrijfsvoering is vergund. Ten tijde van het verlenen van deze vergunning lagen er kassencomplexen tussen de door reclamant bedoelde op kortste afstand van de inrichting gelegen woningen aan de Westmadeweg. Het is aannemelijk dat door deze kassen een zodanige afscherming optrad, dat door Levende Have ter hoogte van deze woningen aan de vergunde geluidgrenswaarden kon worden voldaan. Inmiddels zijn in verband met het nu vigerende bestemmingsplan, deze kassen – en daarmee de daarmee gepaard gaande geluidafscherming – geamoveerd.

Als zoals door reclamant wordt gesuggereerd door het bevoegde gezag zou worden geacteerd op een overschrijding van de geluidgrenswaarde, dan zou daarop het handhavingsregime van toepassing zijn. Dit regime bestaat daaruit dat allereerst vast dient komen te staan dat sprake is van een overtreding van de geluidgrenswaarden. De door de gemeente uitgevoerde berekeningen duiden erop dat daarvan sprake zal zijn ter hoogte van de bedoelde woningen. Dit is echter nog niet feitelijk vastgesteld doormiddel van een daarop gerichte geluidmeting. Als uit een dergelijke vaststelling zou blijken dat de geluidgrenswaarden worden overschreden, dan moet worden nagegaan in hoeverre zicht is op de legalisatie van deze overtreding. In dat kader wordt gewezen op het ontwerpbestemmingsplan, op grond waarvan de realisatie van woningen binnen het plangebied slechts wordt toegelaten, mits geluidreducerende maatregelen worden getroffen binnen en rond Levende Have. Feitelijk wordt daarmee tegemoet gekomen aan de door reclamant ingediende zienswijze.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat met de Wet ruimtelijke ordening geen middelen samenhangen waarmee naleving van de geluidgrenswaarden op grond van de Wet milieubeheer kan worden afgedwongen en dat de handhaving van deze geluidgrenswaarden binnen dit milieuspoor leidt tot het treffen van maatregelen die met het bestemmingsplan in kwestie zijn geborgd.

Verkeersafwikkeling en veiligheid

Het Stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags is vertaald in onderhavig bestemmingsplan. Dat is met name voor Nieuw Vroondaal (vanaf 1 januari 2014 Vroondaal Noord II geheten) en Vroondaal Zuid (tot 1 januari 2014 Haagse Tuinen) gedaan met een grote mate van flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen op de woningmarkt.

Zo zijn er veel afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee nog flexibiliteit geboden wordt ten aanzien van bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte en aan te houden afstand tot de perceelsgrens.

De rondwegstructuur zoals reclamant deze noemt, is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Verkeer-Verblijfsstraat. Het vastleggen van de ruimtelijke hoofdstructuur waarborgt de stedenbouwkundige samenhang in het gebied, draagt bij aan het groene beeld van de woonwijk en draagt zorg voor een veilige verkeersafwikkeling. Om ook hier extra flexibiliteit te bieden voor de realisatie van het stedenbouwkundig plan is voor de ligging van de verkeersstructuur een afwijkingsregeling opgenomen. Met deze regeling kan het college de grenzen van de verkeersbestemming 15 meter verschuiven, mits de verschuiving van de bestemmingsgrens stedenbouwkundig verantwoord is. Daarmee is de bestemmingsplanmethodiek in het ontwerpbestemmingsplan voldoende flexibel.

Reclamant geeft niet aan waarom de verkeersbestemming in redelijkheid en billijkheid de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zou beperken en welke flexibelere bestemmingsmethodieken dan wel gebruikt zouden moeten worden.

Verkeersintensiteiten

De verkeersafwikkeling is voldoende onderzocht getuige het verkeersonderzoek 'Vroondaal Revisited' van 6 september 2012 uitgevoerd door het adviesbureau Goudappel Coffeng. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het opstellen van het 'Stedenbouwkundig plan Vroondaal: Aangenaam Haags'.

De verkeersintensiteiten op de hoofdstructuur rondom Vroondaal liggen tussen de 4.000 mvt/etmaal (Madepolderweg, Oorberlaan) en de 25.000 mvt/etmaal (Nieuweweg). Dit zijn verkeersintensiteiten die passen bij de functie van deze wegen (gebiedsontsluitingsweg 50 km/h). Van oost naar west, dus vanaf Den Haag richting Westland, nemen de verkeersintensiteiten op de Monsterseweg en de Nieuweweg af. Op vrijwel alle wegen van het raamwerk rondom Vroondaal neemt de verkeersintensiteit toe in vergelijking met het oorspronkelijke ruimtelijke programma met zo'n 500 tot 2.000 mvt/etmaal. De verkeerskundige knip leidt tot een evenwichtige verdeling van de verkeersintensiteiten over het gebied. In het verkeersonderzoek Vroondaal Revisited is dit weergegeven. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat alle wegen geschikt zijn voor de toekomstige verkeersintensiteiten. Op enkele kruispunten en wegen zijn aanpassingen op termijn noodzakelijk.

Reclamant stelt dat de verkeerstoename als gevolg van de woningbouwontwikkeling leidt tot opstoppingen en file op de Westmadeweg en de Oorberlaan. Onduidelijk is waarop deze stelling is gebaseerd. Uit het verkeersonderzoek Vroondaal Revisited blijkt dat alle wegen geschikt zijn en de verkeersintensiteiten kunnen verwerken. Op enkele kruispunten zijn aanpassingen op termijn noodzakelijk. De verwachte verkeersintensiteiten op zowel de Oorberlaan als de Westmadeweg liggen ruim binnen de verwerkingscapaciteit van deze wegen. In de directe omgeving van dit punt is enkel op het kruispunt Oorberlaan met de Madepolderweg op termijn een kleinschalige aanpassing aan het kruispunt noodzakelijk om de doorstroming op de Oorberlaan te kunnen waarborgen (aanleg tweede opstelstrook).

Het verkeersrapport van Goudappel Coffeng was als zodanig niet bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit rapport is, zoals gezegd opgesteld ten behoeve van het 'Stedenbouwkundig plan Vroondaal: Aangenaam Haags'. De resultaten van het onderzoek zijn in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan verwerkt. Daarnaast was het rapport op aanvraag beschikbaar tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant stelt dat op basis van CROW en het ASVV de kruisingen Westmadeweg – Oorberlaan en Westmadeweg – Boslaan te dicht op elkaar zijn gesitueerd. Hij stelt hierbij dat zowel de Oorberlaan als de Westmadeweg in de hiërarchie van wegen beide de status van wijkontsluitingsweg hebben. Dit is onjuist. De Westmadeweg is een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km per uur. De Oorberlaan is wel een wijkontsluitingsweg. Dit verschil is ook in het bestemmingsplan tot uiting gekomen. De Oorberlaan is bestemd als Verkeer-Straat, de Westmadeweg als Verkeer-Verblijfsstraat.

De kruispuntafstand op de Westmadeweg tussen de Oorberlaan en de Boslaan is voor een erftoegangsweg afdoende, snelheden en intensiteiten zijn namelijk lager op de erftoegangswegen.

In het bestemmingsplan wordt slechts de breedte van de verkeersruimte aangegeven waarbinnen de weg kan worden aangelegd. De uiteindelijk breedte van de weg wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar in de uitwerking van de bouwplannen van de wijk.

Reclamant geeft daarnaast aan dat de toename van het verkeer door de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing tot onder andere geluidhinder zal leiden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek opgesteld. Uit dit akoestisch onderzoek komt naar voren dat binnen het plangebied voor een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Voor deze woningen is een hogere grenswaarde in voorbereiding. Daarnaast blijkt dat de wijzigingen aan de Madesteinweg uitsluitend ter hoogte van het Wellandcollege tot een reconstructie van de weg in de zin van de Wet geluidhinder leidt. Niettemin blijft ook hier de geluidbelasting lager dan de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. Daarmee is de akoestische kwaliteit van de leefomgeving binnen en rond het plangebied voldoende gewaarborgd.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Op dit moment is nog geen overeenstemming over aankoop en/of realisatie van alle gronden binnen het plangebied. Wel heeft reclamant kennis en middelen tot zelfrealisatie. Wanneer met reclamant geen overeenstemming wordt bereikt over aankoop van de gronden voor de aanleg van het betreffende deel van de rondweg en reclamant uiteindelijk zou besluiten niet tot zelfrealisatie van dat deel over te gaan, zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten voor verwerving van de betreffende gronden.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in het onderdeel economische uitvoerbaarheid een aanvullende passage opgenomen waarin het bovenstaande tot uitdrukking is gebracht. In de grondexploitatieberekening is vanwege de mogelijke zelfrealisatie door reclamant geen volledige schadeloosstelling opgenomen, maar is hiervoor een risicovoorziening opgenomen.

Onteigening van de gronden is niet aan de orde voor eigenaren die beroep doen op zelfrealisatie: Bij zelfrealisatie van uitgifbare gronden is er voor de gemeente geen reden om tot onteigening over te gaan.

In het exploitatieplan wordt geen rekening gehouden met een volledige schadeloosstelling. In het exploitatieplan wordt een passage toegevoegd dat wanneer mocht blijken dat onteigening nodig is, bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de volledige schadeloosstelling wordt opgenomen in het exploitatieplan.

Verzoek

Bruggen ten behoeve van de ontsluiting van woningen aan de Oorberlaan zijn ongewenst. De bruggen sluiten dan namelijk aan op de Oorberlaan, een wijkontsluitingsweg (gebiedsontsluitingsweg). Een directe aansluiting van een erf van een woning op een gebiedsontsluitingsweg is ongewenst. De ontsluiting van een erf moet altijd geschieden via een erftoegangsweg naar een gebiedsontsluitingsweg. Deze methodiek is onderdeel van duurzaam veilig en wordt aanbevolen in de richtlijnen door het CROW om de verkeersveiligheid op wegen te bevorderen. Het aanbrengen van deze hiërarchie heeft tot doel een veiliger, continu en rustig wegbeeld te creëren door het beperken van het aantal aansluitingen op een gebiedsontsluitingsweg, de Oorberlaan. Gezien het bovenstaande is het opnemen van de gevraagde bepaling ongewenst.

Rooilijnen

Het verzoek om in het bestemmingsplan op te nemen dat de gevelrooilijn op gemiddeld 5 meter afstand moet zijn gelegen is juridisch te onbepaald en kan om die reden niet worden opgenomen. Wel is in artikel 18.3 onder d een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan kan worden afgeweken van de minimale afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens. In dat zelfde artikel onder d zijn de daarbij in acht te nemen voorwaarden opgenomen.

Hoogte bijgebouwen 18.2.4

Het college wil aan het verzoek van reclamant om ook voor aangebouwde bijgebouwen een kap met een maximale bouwhoogte van 6 meter (inclusief onderbouw) toe te staan, tegemoet komen. Op deze wijze wordt de mogelijkheid geboden hoofd- en bijgebouwen in een zelfde stedenbouwkundige typologie en architectuur te realiseren. Dit draagt bij aan de gewenste ruimtelijke uitstraling in Vroondaal.

Exploitatieplan

Inbrengwaardetaxatie algemeen

De taxatie van de inbrengwaarden wordt, zoals reclamant stelt, zo dicht mogelijk bij de vaststelling van het exploitatieplan geactualiseerd.

Onjuiste gegevens binnen de complexwaarde-berekening

Bij het invullen van vraag 17 van de plankostenscan wordt gevraagd om de kosten voor bouw- en woonrijpmaken op te geven exclusief o.a. de kosten van bodemsanering en infrastructurele kunstwerken. Reden hiervoor is dat die bijbehorende plankosten op een andere plek dienen te worden opgevoerd in het exploitatieplan, namelijk bij onderzoeken (art. 6.2.4.a Bro) respectievelijk kunstwerken (art. 6.2.5.c Bro). De kosten van bodemsanering en kunstwerken (bruggen) zijn totaal geraamd op € 4 mln. Hierdoor ligt het bedrag voor bouw- en woonrijp maken in de plankostenscan op € 35 mln., terwijl de totale kosten van bouw- en woonrijp maken op € 39 mln. zijn geraamd.

Reclamant geeft aan dat hij een post van 22 miljoen redelijker vindt. Onduidelijk is waarom reclamant dit vindt. Het bedrag is niet verder onderbouwd door een raming.

- Oppervlakte

De oppervlakte van het perceel klopt inderdaad niet. De exacte kadastrale oppervlakte wordt meegenomen in het exploitatieplan.

- Renteparameter

Taxateurs associëren de term renteparameter met een dynamisch complexwaarde berekening zoals genoemd in hoofdstuk 11 van het taxatierapport. Taxateur heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke parameters. Taxateurs hebben in hoofdstuk 10 bij het begroten van de kosten bij het onderdeel financiering wel een begroting gemaakt van de financieringslasten. Taxateurs zijn van mening dat het gehanteerde percentage van 5% past bij het onderhavige project.

Verder merken taxateurs op dat een taxatie zoals die door taxateurs is opgesteld niet gelijk is te stellen aan een exploitatiebegroting. Het doel van de taxatie is een onafhankelijke beoordeling van de waarde op de peildatum. Wanneer alle gegevens zondermeer zouden worden overgenomen kan niet worden gesproken van een onafhankelijke taxatie.

- Complexwaardesystematiek

Zoals genoemd in paragraaf 7.4 van het concepttaxatierapport kan bij het taxeren van inbrengwaarden in de praktijk worden gekozen tussen de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode. De methoden zijn in het conceptrapport toegelicht. Beide methoden zijn in de rechtspraak geaccordeerd. Voorheen werd regelmatig de voorkeur gegeven aan de vergelijkende methode. Voor de toepassing van de vergelijkende methode is het essentieel dat transactiegegevens beschikbaar zijn en dat deze representatief zijn. Zoals uitgelegd in het conceptrapport, zijn de taxateurs van mening dat met betrekking tot het onderhavige project, de transacties niet goed bruikbaar zijn. De reden hiervoor is onder ander het tijdsverloop, de prijsontwikkeling en de aard van de transacties. Daarbij was ook van belang dat voldoende gedetailleerde informatie over de relevante kosten beschikbaar was.

Ten aanzien van de opmerking dat er geen rekening wordt gehouden met fasering, alsmede kosten- en opbrengstenstijging wijzen wij op de uitleg in hoofdstuk 11. In het rapport richten taxateurs zich op de basis berekening met kosten, opbrengsten en een enkelvoudige renteberekeningen. Reden hiervoor: de beschikbare referentiegegevens, de huidige economische situatie, de doorlooptijd van het project en de daarmee samenhangende onzekerheden.

- Onderscheid in gronden voor randweg en overige gronden

Taxateurs hebben geen rekening gehouden met dergelijke faseringen. Anders dan door reclamant genoemd, bestaat het exploitatieplan uit één exploitatieplangebied. Het is niet aan de taxateur om het exploitatieplangebied aan te passen of te wijzigen. Het realiseren van meerdere complexen is niet aan de orde. Bij het bepalen van de waarden in het plangebied hebben taxateurs de theorie betreffende voorstroken in aanmerking genomen. Vervolgens hebben taxateurs beoordeeld of toepassing van de theorie effect zou hebben op de waarderingen in het plangebied. Uit de tekeningen blijkt dat nagenoeg alle in het exploitatieplangebied gelegen percelen zijn ontsloten op bestaande infrastructuur. Voor nagenoeg alle percelen is de voorstroken theorie van toepassing. Rekening houdend met dit gegeven zijn taxateurs tot de conclusie gekomen dat een aparte berekening de voorstroken geen onderscheidend effect heeft binnen de taxatie.

Onjuiste gebruikswaardentaxatie

Uitgangspunt bij het bepalen van de gebruikswaarde is de bestaande bebouwing, welke taxateurs hebben gebaseerd op de beschikbaar gestelde informatie. Verder verwijzen taxateurs ook naar het antwoord onder “de gebruikswaarde taxatie correspondeert niet met de planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden van een globaal eindplan

De gebruikswaardetaxatie correspondeert niet met de planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden van een globaal eindplan met deels uitwerkingsplicht

Zoals in het taxatierapport is opgenomen moet de gebruikswaarde worden bepaald. Bij de gebruikswaarde wordt verwezen naar de onteigeningswet. Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de “**vigerende**” **bestemming** (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de togedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Bij het bepalen van de gebruikswaarde zijn de bestemmingsplannen die vigeren in het plangebied relevant.

Volgens de verstrekte informatie gelden voor het exploitatiegebied de bestemmingsplannen:

Bestemmingsplannen

1. Verordening bestemmingsplan Madestein uit 1969.
2. Bestemmingsplan Madestein 2001;
3. Bestemmingsplan Madestein 2001 (Nieuw Madestein), eerste herziening;
4. Bestemmingsplan Madestein 2001 (Nieuw Madestein), tweede herziening (De Brink).

In wezen zijn maar twee regimes relevant voor de bepaling van de gebruikswaarde, namelijk Madestein 1969 plus overgangsrecht en Madestein 2001 (al dan niet inclusief de herzieningen). De complexwaarde dient te worden gebaseerd op het nieuwe plan dat vorm is gegeven in het bestemmingsplan “Madestein – Vroondaal”.

Voor de gebruikswaarde zou de basistaxatie in eerste instantie gebaseerd kunnen zijn op het bestemmingsplan “Madestein 2001”. Echter het aan dit bestemmingsplan gerelateerde bouwplan zou naar mening van taxateurs leiden tot een negatief exploitatieresultaat. Dit is een belangrijke reden waarom het Stedenbouwkundigplan Madestein 2001 is herontwikkeld.

Het vorenstaande in aanmerking genomen hebben taxateurs bij het bepalen van de gebruikswaarde, rekening houdend met de systematiek van het bepalen van de werkelijke waarde bij onteigening, ook rekening gehouden met het bestemmingsplan “Madestein 1969”. Dit konden taxateurs doen omdat het overgangsrecht van toepassing is en de gronden van de desbetreffend eigenaar bebouwd waren met kassen met bijbehorende voorzieningen en opstanden, welke een aanzienlijke waarde vertegenwoordigden. Taxateurs zijn van mening dat op deze wijze de gebruikswaarde op een correcte manier is bepaald.

Gemeente neemt de taxatie die is opgesteld door DTZ Zadelhoff niet over, omdat deze te gedateerd is.

Irreële taxatie van de opbrengstpotentie

De opbrengstpotentie van het exploitatieplan is door taxatiebureau Saoz zelfstandig uitgevoerd en door de gemeente op basis van de grondprijzenbrief 2013 getoetst op marktconformiteit. De taxatie is uitgevoerd met het oog op het gehele exploitatieplangebied en derhalve is sprake van een gemiddelde grondprijs. Bij toepassing van de Grondprijzenbrief 2013, uitgaande van het gehele programma, acht de gemeente de door SAOZ opgegeven waarde van € 495,- per m² ex btw marktconform. De taxatie van Schieland Borsboom betreft alleen de percelen grond achter Westmadeweg 53 t/m 59. Deze taxatie bevat voorts enkele onduidelijkheden: zo wordt gesproken over 'de huidige verkoopprijzen' zonder dat is aangegeven welke objecten dit zijn en wat de huidige verkoopprijzen van deze objecten zijn.

Toerekening van bovenwijkse kosten

Reclamant stelt terecht dat voor enkele investeringen in het exploitatieplan de bestaande, te handhaven woningen niet in de beschouwing over proportionaliteit zijn betrokken, terwijl deze wel profijt hebben van een deel van de investeringen. Dit betreffen onder andere de percelen aan de Boomaweg.

Dit wordt in het exploitatieplan als volgt aangepast.

Bij de toerekening van de herprofilering Madesteinweg, inclusief parkeerterrein en de werkzaamheden aan de Monsterseweg is rekening gehouden met de toerekening van geheel Vroondaal, inclusief te handhaven woningen.

Daarnaast zal in de toelichting duidelijker aangegeven worden waarom de werkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

De aanpassing van de Van Elswijkbaan wordt toegerekend ten opzichte van het exploitatieplangebied plus de te handhaven woningen in Nieuw-Vroondaal en Haagse Tuinen I en II.

De aanpassing van de riolering en het plaatsen van het geluidsschermbaan zijn maatregelen die ten laste komen van het exploitatieplangebied, omdat deze maatregelen uitsluitend nodig zijn om de nieuwbouw binnen het exploitatieplangebied mogelijk te maken.

Kosten politiemanege:

Er is een overeenkomst met de politie. De politiemanege wordt bovendien niet belemmerd door de ontwikkeling van Vroondaal. Via het exploitatieplan zorgt de gemeente voor het dragen van de kosten. Dit betreffen geen historische kosten, maar zijn kosten vanwege het bouwen in het exploitatieplangebied en daarom toe te rekenen aan het exploitatieplan.

Berekening van de plankosten

Per onderdeel geven wij een reactie op de plankosten

- Looptijd

De looptijd van een exploitatieplan kan in principe langer zijn dan de planperiode van het ruimtelijk plan. De plankostenscan gaat uit van de periode van het vaststellen van het exploitatieplan, tot en met het woonrijp maken, opleveren en overdragen van de openbare ruimte. Deze periode vindt plaats tussen 2014 en 2025, en is daarmee 12 jaar.

In het laatste deel van deze periode vinden voornamelijk afrondende werkzaamheden plaats in het woonrijp maken van het plangebied.

- Het project betreft geen herstructureringsopgave

Volgens de regeling plankosten exploitatieplan is herstructurering aan de orde als voor een gebied voor meer dan 50% van de uitgeefbare gronden sprake is van vernieuwing van bestaande bebouwing of van sloop-nieuwbouw. Binnen Vroondaal bestaat meer dan 50% van het uitgeefbare gebied uit kassen die moe(s)ten worden gesloopt. Het betreft daarom volgens de plankostenscan een herstructureringsopgave.

- Er wordt volgens het raadsbesluit, bestemmingsplan, exploitatieplan en taxatierapport niet uitgegaan van een onteigeningsprocedure

Er wordt inderdaad niet uitgegaan van een onteigeningsprocedure. De plankostenscan wordt op dit punt gewijzigd. Mocht blijken dat onteigening nodig is, dan wordt dit bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan gewijzigd.

*- Er is naar kennis van ontwikkelaar geen voorkeursrecht gevestigd
De gemeente Den Haag heeft voor het gebied een voorkeursrecht gevestigd, maar heeft dat inderdaad niet bestendigd. De plankosten wordt op dit punt gewijzigd.*

*- Er is geen nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit blijkens het bestemmingsplan
Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is inderdaad niet nodig. De plankostenscan wordt op dit punt gewijzigd.*

*- Niet uit de stukken blijkt dat (partiële) ophoging of voorbelasting noodzakelijk is
In het exploitatieplan is geen rekening gehouden met ophoging of voorbelasting in het gebied. In de plankostenscan is daarom bij vraag 16 nee ingevuld. De onderdelen a t/m d worden in dat geval overgeslagen. Bij onderdeel a is bij partieel ja ingevuld. Dit heeft echter geen financieel effect op de plankosten. Het betreft puur een opmaakkwestie in de plankostenscan.*

*- De gemeente draagt de gronden over aan de gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij.
Ontwikkelaar veronderstelt dat de deze overdracht plaatsvindt via één (raam)overeenkomst
Deze vraag betreft de uitgifte van de gronden. Dit is anders dan de raamovereenkomst die de reclamant bedoelt. Bovendien moet volgens de regeling plankosten uitgegaan worden vanuit de fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant. Op basis daarvan heeft de gemeente een schatting gemaakt van de uitgiftecontracten.*

*- Er is geen prijsvraag gehouden voor deze ontwikkeling
Dit klopt en dit wordt aangepast in de plankostenscan.*

*- Er zijn geen wijzigingsplannen nodig.
Dit is correct en dit wordt aangepast in de plankostenscan. Dit heeft overigens geen effect op de hoogte van de plankosten.*

De kosten van 35 miljoen aan bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op ca. 65 ha exploitatiegebied. Dit betekent een kostprijs van ca. 54 euro/m². Reclamant heeft in bijlage 5 een alternatieve invulling van de scan geboden. Daarin is voor het bouw- en woonrijp maken uitgegaan van € 22 miljoen. Niet is aangegeven hoe reclamant aan dat invulbedrag komt. De gemeente kan er daarom niet op in gaan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande acht de het college de zienswijze op het bestemmingsplan gegrond ten aanzien van het toevoegen van een paragraaf milieuzonering in de toelichting op het bestemmingsplan, het opnemen van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng in de bijlage bij de toelichting en de hoogte van bijgebouwen in artikel 18.2.4 en ongegrond ten aanzien van de overige punten. Op grond van het bovenstaande acht de het college de zienswijze op het exploitatieplan gegrond ten aanzien van de actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarden, de oppervlakte van het perceel, de onderbouwing van de toerekening van bovenwijkse kosten en de berekening van plankosten, specifiek de onderdelen onteigeningsprocedure, voorkeursrecht, onderzoek luchtkwaliteit, prijsvraag en wijzigingsplan.

Ra 2014.048 Park Madestein BV io / M. Plug e.a.

*Park Madestein BV io / M. Plug e.a. heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):
“Mijn naam is [naam] en ik ben met mijn familie eigenaar van circa 20.000m² grond in het plan Vroondaal/Madestein. Kavels betreffen [nummers].*

*In aanvulling op de zienswijze die mij advocaat (Mr. Geelhoed) heeft ingediend het volgende:
Sinds 2008 ben ik in gesprek met de gemeente over mijn wens om zelf een villawijk te realiseren met hoge ambitie en ik heb, buiten 3 reeds bestaande woningen, 19 woningen gepland te bouwen op onze grond.*

Na diverse gesprekken met de gemeente en Vroondaal hebben we signaal gekregen om bouwaanvragen in te dienen en hebben we dat in 2010 ook gedaan, aangezien het bestemmingsplan hier ruimte voor geeft en de gemeente heeft aangegeven zelfrealisatie te erkennen als mogelijkheid in de wet en hier niet voor zal gaan liggen. Inmiddels heb ik 8 vergunningen verkregen, zijn er nog 3 in behandeling en 6 nog aan te vragen.

Concept voorontwerp bestemmingsplan 2014

Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben we overleg gehad met oa [naam ambtenaar] en hebben we duidelijk gemaakt dat we onze plannen doorzetten onder de regels van het oude bestemmingsplan. De voornaamste hiervan is dat kavels minimaal 600m² moeten zijn. De oude bestemming krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de naam WG 1. De nieuwe bestemming die de gemeente op haar gronden wenst wegens dichtere bebouwingmogelijkheden heet in het nieuwe bestemmingplan WG2.

Bij oud Vroondaal hebben de nog te ontwikkelen percelen de bestemming WG 1 wel behouden, hetgeen bij ons ook heel logisch zou zijn. In dat gesprek hadden wij de keuze WG1 of WG2. Waarbij onder WG1 geen exploitatiebijdrage verschuldigd was en onder WG2 wel. We hebben duidelijk WG 1 aangegeven, aangezien wij onze ingezette plannen onder de oude bestemming doorzetten (geconserveerde bestemming) , en ook duidelijk gemaakt dat wij zelf alle kosten (infra, bouwrijp etc.) voor ons project op ons terrein voor eigen rekening nemen of al reeds hebben genomen zodat hierover geen misverstanden ontstaan. In het concept voorontwerp zijn wij ook ingetekend als bestaand project met bestemming WG I (zie bijlage I).

Naar aanleiding van het concept voorontwerp hebben we in onze zienswijze nogmaals aangegeven dat wij onze plannen onder de oude bestemming doorzetten en WG 1 dus terecht juist is opgenomen in het concept voorontwerp.

Voorontwerp bestemmingsplan 2014

Toen we vervolgens het voorontwerp bestemmingplan Madestein inzagen tijdens inloop avond in Vroondaal bleek tot onze verbijstering dat de bestemmingskaart er bij ons ineens heel anders uit zag. Onze bestaande woningen 3 stuks, de vergunde kavels 8 stuks en de nog in behandeling zijnde vergunningen 3 stuks. Totaal 14 kavels zijn opgenomen met bestemming WG1 echter allen ook met een strook WG2. Alle 14 kavel hebben nu dus 2 bestemmingen bij de ene kavel een oprit, bij de andere kavel een strookje van de sloot, bij weer andere kavels een stuk weg. Onze bestaande kavels worden dus op het eerste gezicht gerespecteerd maar vervolgens belast met 2 bestemmingen wat groot nadeel is voor de kavels (zie kaart bijlage II en III).

Bijvoorbeeld van de bestaande woning Madepolderweg [nr] de kavel totaal is 1.295 m² met een WOZ waarde van circa € 900.000,= hiervan wordt 297 m² bestemd onder WG2 zijnde een onlogische strook van deze kavel. (zie bijlage2). Vervolgens taxeert de gemeente de 297 m² met een inbrengwaarde van €139,=/m². Deze waarde correspondeert absoluut niet met de werkelijke waarde! Dit levert schade op omdat als ik de kavel nu wil verkopen de koper alle informatie wil hebben over hoe en waarom 2 bestemmingen, vervolgens wat WG2 dan inhoud en wat de consequenties zijn. Consequenties dat de gemeente als je bouwvergunning aanvraagt een bijdrage van circa € 450,=/m² vraagt om bij te dragen in het kader van exploitatieplan etc. In de huidige markt zal de koper of van de woning niet willen kopen of een dusdanig hoge korting bedingen omdat er een hoge bijdrage moet worden betaald als er vergunning voor iets moet worden aangevraagd. Dit is bij alle 14 kavels het geval dit lijkt op burger pesten omdat mij totaal niet duidelijk is wat de planologische noodzaak is van het gedeeltelijk bestemming van al die 14 kavels.

Op de 6 kavels waar nog vergunning op aangevraagd moet worden zou ik nu een ruimere bestemming hebben WG2 waar ik echter niets mee kan aangezien mijn opzet al vast ligt. Met andere woorden ik krijg een nieuw bestemmingsplan terwijl ik niet anders ga bouwen dan wat ik al mocht bouwen onder het oude bestemmingsplan terwijl ik € 450,=/m² moet betalen voor kosten die niet voor mijn project zijn. En dat terwijl ik de oorspronkelijke ambitie van de gemeente, ruime kavels, uitvoer terwijl de gemeente die ambitie heeft losgelaten om financiële redenen.

Samenvatting zienswijze/wensen:

1. Allerbelangrijkste is dat mijn kavels waar WG1 op staat ook helemaal WG1 worden ingetekend en niet allemaal belasten met strookje WG2 bestemming (14 keer). De gemeente zelfrealisatie erkend en gerespecteerd dan moeten ze dat ook in de bestemming tot uiting laten komen. Net zoals bij OudVroondaal is gedaan.
 2. Nog aan te vragen 6 vergunningen WG 1 bestemming van maken.
 3. Op al mijn percelen WG 1 aangezien dit oorspronkelijke ambitie van de gemeente als internationale stad was die ik onverminderd ga uitvoeren.
 4. Haagsche tuinen II suggereert een tweede fase van Haagsche tuinen I terwijl deze gebieden los van elkaar staan mede door stuk van de Madepolderweg wat er tussen ligt en waar 50km per uur mag worden gereden en verkeersbelasting verdubbeld door de plannen van de gemeente.
 5. Als WG2 erop blijft vind ik alle kosten die jullie over zelfrealisatoren willen verdelen te hoog. Al die kosten die genoemd worden hebben wij zelf al voor onze eigen rekening genomen voor onze eigen grond.
 6. Als WG2 op mijn percelen blijft vind ik dat nagenoeg alle kosten die de gemeente wil verdelen over grondeigenaren, niet van toepassing op Haagsche Tuinen II (zie ook punt 4). Wat wij al 10 jaar lang mogen bouwen willen we nog steeds bouwen en geeft geen extra druk op kosten. Wij dragen onze eigen kosten.
 7. Als WG2 op mijn percelen blijft vind dat er kosten door de gemeente zijn opgenomen die al worden betaald in een afspraak die los staat van dit bestemmingsplan (denk aan geluidsscherm Politie manege) en dus niet mogen worden meegenomen in dit exploitatieplan.
 8. Als WG2 op mijn percelen blijft vind ik alle inbrengwaarde te laag getaxeerd
 9. In het voorontwerp bestemmingsplan zie ik de naam Park Madestein opduiken. Deze naam is door de gemeente nooit eerder gebruikt en ik gebruik deze naam al lange tijd voor mijn project en heb deze ook reeds lang geleden vast laten leggen. De gemeente is hiervan op de hoogte aangezien ik mijn vergunningen ook onder deze naam aanvraag. Ik wil dat de gemeente deze naam niet meer gebruikt en de oude naam die de gemeente altijd heeft gebruikt was "recreatiegebied Madestein" .
 10. Manege moet mogelijk blijven en in bestemming worden opgenomen net zoals in het vorige bestemmingsplan is gebeurt. Graag overleg!
 11. In mijn zienswijze op concept voorontwerp bestemmingsplan heb ik aangegeven dat er een afspraak over de manege is met Westlandse zoom. Deze afspraak gaat over verplaatsing van manege van Madestein naar Westlandse zoom. De gemeente stelt in haar reactie dat er wel gesprekken zijn geweest maar geen afspraak is. Dit is wel degelijk het geval. In bestemmingsplan Poeldijk noord wordt deze afspraak genoemd.
- Ik wil graag dat ambtenaren die mijn gesprekspartner zijn zich op de hoogte stellen van deze afspraak. Zodat in overleg tussen gemeente Den Haag en Westland gefaciliteerd kan worden in eventuele verplaatsing van de manege. Mijn uitdaging is om een locatie in het Westland te vinden met aansluiting op Madestein zodat bewoners hier profijt van kunnen hebben.
12. In gesprek met de gemeente op zeer korte termijn en voordat termijnen voor het bestemmingsplan zijn verlopen. Doel tot reële afspraken te komen die recht doen aan ingezette weg voor ons en voor de gemeente."

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

Bestemmingsplan

Verschil Woongebied-1 en Woongebied-2

Op 12 februari 2013 is door het college van burgemeester en wethouders het Stedenbouwkundig Plan Aangenaam Haags vastgesteld. Dit plan gaat uit van verdichting in verschillende delen van Vroondaal, met uitzondering van het deelgebied Oud Vroondaal (vanaf 1 januari 2014 Vroondaal Noord I) dat tot op heden in ontwikkeling is genomen. Het stedenbouwkundig plan is vertaald in het bestemmingsplan. De gronden in het bestemmingsplan hebben de bestemming Woongebied-2 of Gemengd gekregen.

De Wro verplicht in artikel 6.12 gemeenten om tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen als in het bestemmingsplan bouwplannen worden aangewezen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Het bouwen van woningen vormt één van deze bouwplannen.

De gemeente heeft in beginsel de verplichting een exploitatieplan vast te stellen voor het gedeelte van het bestemmingsplan waar sprake is van een andere bestemmingsregeling en artikel 9.1.20 IWro niet van toepassing is. Uitzondering hierop is wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk wordt geacht locatie-eisen te stellen aan het plan. Bij locatie-eisen gaat het om eisen omtrent de fasering, de kwaliteit van het bouwrijp maken en de openbare ruimte, de uitvoeringsregels over de aanleg etc. Voor die delen van Vroondaal die nog niet ontwikkeld zijn en waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend, is dus sprake van een ontwikkeling, waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld.

Die delen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend die verleend moeten worden, is de bestemming Woongebied-1 opgenomen. Ondanks dat reclamant sedert enige jaren over omgevingsvergunningen beschikt en daar tot op heden geen gebruik van heeft gemaakt, respecteren wij deze rechten. Dit geldt niet voor zogenaamde beginselplannen. Dit zijn geen officiële aanvragen op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

De bestemming Woongebied-2 biedt ten opzichte van de bestemming Woongebied-1 extra bouw mogelijkheden en extra flexibiliteit. Alle bouwplannen die pasten binnen de regels van de bestemming Woongebied-1 zijn ook mogelijk binnen de regels van de bestemming Woongebied-2. De bestemmingsregels van het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal staan reclamant niet in de weg om alsnog zijn oorspronkelijke plannen te realiseren.

Voor wat betreft het genoemde bedrag van € 450,- merken we op dat reclamant niet duidelijk maakt hoe reclamant tot dit bedrag komt. Het bedrag van € 438 is het bedrag per gewogen eenheid voor de bruto exploitatiebijdrage.

Oppervlakte kavels

Het is correct zoals reclamant stelt dat kavels waar een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor verleend is op basis van het vigerende bestemmingsplan Madestein 2001 niet geheel onder de bestemming Woongebied-1 vallen. Dat is niet de bedoeling. De plankaart wordt aangepast door voor de gehele kavels waarvoor een omgevingsvergunning verleend is, of zal worden verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan Madestein 2001, binnen de bestemming Woongebied 1 op te nemen. Dit geldt niet alleen voor reclamant maar ook voor de overige verleende vergunningen binnen Vroondaal-Zuid. Verder is aan reclamant een omgevingsvergunning verleend die geheel als Woongebied-2 is bestemd. Ook deze vergunning zal als Woongebied-1 worden opgenomen.

Exploitatieplan

Zelfrealisatie

Zelfrealisatie door reclamant staat voor het college niet ter discussie. Ongeacht de toegekende bestemming of het opstellen van een exploitatieplan kan reclamant tot zelfrealisatie overgaan. Onduidelijk is waarom het erkennen van zelfrealisatoren zou moeten leiden tot andere bestemmingen. Zoals aangegeven kan reclamant nog steeds de door hem gemaakte plannen realiseren. De regels van de bestemming Woongebied-2 bieden extra bouw mogelijkheden en flexibiliteit.

Haagse Tuinen

Bij de ontwikkeling van Vroondaal is ook in het vorige bestemmingsplan en het daarbij behorende stedenbouwkundig plan uitgegaan van één ontwikkeling van de wijk Vroondaal. Dat gezien de grootte van deze wijk er diverse deelplannen zijn, maakt dit niet anders. Overigens is de naam Haagse Tuinen sinds 1 januari 2014 gewijzigd in Vroondaal Zuid. Van een onderscheid tussen de delen die voorheen Haagse Tuinen 1 en Haagse Tuinen 2 werden genoemd, is geen sprake meer.

Hoge kosten bij WG-2 bestemming

Reclamant heeft niet onderbouwd welke kosten hij te hoog vindt. Reclamant stelt dat ze op haar eigen grond de kosten heeft gemaakt die zijn genoemd in het exploitatieplan. De Wet ruimtelijke ordening gaat uit van de fictie van de gemeente als enige exploitant.

Dit betekent dat de gemeente volgens deze systematiek alle kosten draagt. In de praktijk kunnen zelfrealisatoren een deel van de kosten maken voor de ontwikkeling van de gronden. De kosten die de zelfrealisator zelf maakt worden, in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning, op basis van artikel 6.19 sub b Wro in mindering gebracht op de door de gemeente berekende exploitatiebijdrage.

Kosten zijn niet van toepassing voor Haagse Tuinen II

De systematiek van het exploitatieplan slaat alle te maken kosten om naar de percelen in het exploitatieplangebied. Dat bewerkt een binnenplanse verevening. De basis hiervoor ligt in artikel 6.13 lid 6 Wro dat er toe leidt dat kosten in het exploitatieplan worden opgenomen ook als ze voor een gedeelte van het exploitatiegebied profijt hebben.

Voor zover reclamant hier doelt op de ruimtelijke en functionele samenhang binnen het exploitatieplangebied wordt verwezen naar de beantwoording van het college op de zienswijze met nummer Ra 2014.049.

Kosten gemaakt voor de politiemanege niet toe te rekenen

Reclamant geeft wel aan dat de kosten worden betaald, op grond van een afspraak, maar geeft niet aan waarom de kosten niet verhaalbaar zijn. Wij achten deze kosten wel verhaalbaar omdat het een post betreft die valt onder de verhaalbare kosten van de kostensoortenlijst van art. 6.2.4 en 6.2.5.

Inbrengwaarde te laag getaxeerd

Naar aanleiding van deze zienswijze is de taxatie van de gebruikswaarde opnieuw bezien. Deze blijkt op één onderdeel hoger uit te komen. Deze overstijgt de complexwaarde. De zienswijze is gegrond en de inbrengwaarde wordt aangepast conform de hogere gebruikswaarde.'

Park Madestein

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt zowel over park Madestein als recreatiegebied Madestein gesproken. In verband met eenduidigheid wordt dit aangepast naar recreatiegebied Madestein.

Bestemming Manege

In het stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags dat is opgebouwd ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling voor woningbouw, is de manege niet opgenomen als te handhaven bebouwing. De geurcontour van deze manege maakt woningbouw onmogelijk en beperkt daarmee de realisatie van het stedenbouwkundig plan. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan de manege niet langer bestemd. Op basis van de wettelijke vereisten van de Wet Milieubeheer is de geurcontour ten behoeve van de manege op de plankaart aangebracht, zodat de instandhouding van de manege geborgd is. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat ook op grond van het overgangsrecht de exploitatie van de manege kan worden voortgezet

Verplaatsing Manege

Reclamant geeft aan dat er een afspraak is over de manege met de Westlandse Zoom en dat in bestemmingsplan Poeldijk Noord deze afspraak bevestigd wordt.

De Westlandse Zoom is een ontwikkelingsbedrijf waar de gemeente Den Haag niet in participeert, ook het bestemmingsplan Poeldijk-Noord betreft geen Haags grondgebied. Ondanks dat reclamant spreekt over afspraken met een derde partij, waar de gemeente Den Haag geen verplichtingen naar heeft, heeft de gemeente Den Haag wel navraag gedaan bij het ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom om te vragen of zij op de hoogte zijn van een afspraak met reclamant over verplaatsing van de manege. De Westlandse Zoom geeft aan dat er oriënterende gesprekken zijn gevoerd medio 2006 in het kader van de gevestigde Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) op de percelen van reclamant. De vestiging van de Wvg op zijn percelen is in de loop van 2010 opgeheven.

Daarnaast heeft het college contact opgenomen bij de gemeente Westland over het bestemmingsplan 'Poeldijk Noord', waarnaar reclamant verwijst. Binnen de gemeente Westland is geen bestemmingsplan Poeldijk-Noord van kracht. Vermoedelijk doelt reclamant op het bestemmingsplan 'Boomawatering'. Dit bestemmingsplan betreft het grondgebied van de gemeente Westland en grenst aan het perceel van reclamant. Ook hierin duidt niets op een expliciete afspraak tussen de Westlandse Zoom en verplaatsing van de manege van reclamant.

Gesprek

Aan het verzoek van reclamant voor een gesprek op korte termijn wordt voldaan, met hem wordt spoedig contact opgenomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande acht de het college de zienswijze gegrond ten aanzien van de punten 'oppervlakte kavels', 'Park Madestein' en 'inbrengwaarde te laag getaxeerd' en ongegrond ten aanzien van de overige punten

Ra 2014.049

EHB Elshof Advocaten namens Nederpelt Holding B.V. e.a.

EHB Elshof Advocaten heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Namens de heren M. Plug, J.L. Knijnenburg, mevrouw K.T. Batist en de erven A. Plug, allen wonende te Den Haag, de heer G. Nederpelt en mevrouw J.W. Plug-De Wilde, beide wonende te Monster, en de besloten vennootschappen Nederpelt Holding BV, Jan Knijnenburg Exploitatiemaatschappij B.V. en Park Madestein B.v, i.o., gevestigd te Den Haag, en de besloten vennootschap Rotterdamse Ontwikkelings Maatschappij B.V., gevestigd te Rotterdam, dien ik hierbij een zienswijze in gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Madestein-Vroondaal" en tegen het ontwerp-exploitatieplan "Vroondaal" welke beide plannen door de Gemeente Den Haag vanaf 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014 ter inzage zijn gelegd.

1) Algemeen m.b.t. het bestemmingsplan

De bovengenoemde cliënten zijn alle juridisch en/of economisch eigenaar van percelen in het deelgebied "Haagse Tuinen II" gelegen in het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan en gelegen in het exploitatieplangebied van het ontwerp-exploitatieplan.

In het bestemmingsplan Madestein dat in 2001 voor het gebied "Haagse Tuinen II" aan de Madepolderweg door de Gemeenteraad van Den Haag is vastgesteld, is aan de percelen binnen dit gebied een woonbestemming met een directe bouwtitel toegekend.

Door dit geldende bestemmingsplan is het de eigenaren binnen dit gebied bij recht toegestaan om hoogwaardige villa's te realiseren. De geldende bestemming van dat bestemmingsplan is vergelijkbaar met de bestemming "Woongebied-1" zoals die binnen het ontwerp-bestemmingsplan aan de percelen binnen het deelgebied "Oud-Vroondaal" is toegekend,

Het is het College van Burgemeester en Wethouders en uw Gemeenteraad sinds 2008 bekend dat de eigenaren binnen het gebied doende zijn om de betreffende woon bestemming zelf te gaan realiseren. In afwijking van een groot deel van het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan, is uw Gemeente geen eigenaar van het grootste deel van de percelen in dit deelgebied. Dat is ook niet onlogisch omdat dit deelgebied behoudens het geval van zelfrealisatie pas in de jaren 2025 en 2030 zou worden ontwikkeld.

Gedurende de bovengenoemde zes jaar heeft uw Gemeenteraad nooit concrete voornemens gehad om hetgeen het bestemmingsplan bij recht toestaat te onteigenen om de bovengenoemde opzet gedurende de planperiode als Gemeente te gaan realiseren.

Blijkens paragraaf 1.1. van de toelichting van het bestemmingsplan is het sinds het uitbreken van de crisis in 2008 niet goed mogelijk gebleken om binnen het deelgebied "Nieuw-Vroondaal" van het bestemmingsplan "Madestein" alle woningen te gaan realiseren. De afzet van kavels binnen het deelgebied "Oud-Vroondaal" die eigendom zijn van de Gemeente en haar private partners binnen de PPS blijft achter op de planning, zodat de rentelasten zwaar drukken op hun exploitatie. Sinds 2008 tot en met heden zijn cliënten actief doende met de ontwikkeling van de betreffende percelen en hebben zij in overleg met de handelend ambtenaren sinds 2010 een negentiaal bouw(omgevings-)vergunningen aangevraagd,

Uit de bovengenoemde paragraaf van het bestemmingsplan blijkt dat sinds 2010 bij de Gemeente echter wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan hetgeen op dat moment voor cliënten nog niet bekend was.

In dit nieuwe bestemmingsplan gaan aan alle eigenaren binnen het nog niet ontwikkelde deel van het plangebied extra mogelijkheden worden toegekend voor een vernieuwd en verbreed woningaanbod. Kort gezegd komt dit erop neer dat aan alle eigenaren binnen het nog niet ontwikkelde deel van het plangebied naast de realisering van de eerdere opzet ook wordt toegestaan om te gaan verdichten.

Uiteindelijk hebben alle ambtenaren waarmee cliënten sinds 2008 in overleg zijn nimmer aangegeven dat hetgeen cliënten doende zijn te gaan realiseren niet wenselijk was. In tegenstelling; bij de behandelend ambtenaren was eenieder juist uitermate content dat door cliënten gekozen werd voor de kwaliteit van "Oud-Vroondaal".

Dit blijkt ook wel: De Gemeenteraad er in de periode 2010 tot en met 2014 niet eerder voor gekozen om de nieuwe opzet met extra mogelijkheden voor verdichting dwingend op te leggen aan alle eigenaren van de nog niet ontwikkelde percelen. Gedurende die periode is pas in juni 2013 een voorbereidingsbesluit door de Gemeenteraad genomen dat in 2013 is opgevolgd door het ter inzage leggen van een ontwerp-bestemmingsplan.

Uit de rechtspraak blijkt dat uit een dergelijke manier van handelen kan worden afgeleid dat daardoor de expliciete of impliciete keuze door de Gemeenteraad om toe te blijven staan dat gedurende die periode van in dit geval vier jaar door de eigenaren gebruikt blijft worden gemaakt van de bouwtitels met de oorspronkelijke opzet.

Ook in het voor-ontwerp van dit nieuwe bestemmingsplan heeft de Gemeenteraad er voor gekozen om de eigenaren van dit deel van de "Haagse Tuinen II" toe te blijven staan om hun percelen te blijven ontwikkelen volgens de oorspronkelijke opzet. In het voorontwerp was aan de percelen van cliënten nog de bestemming "Woondoeleinden-1" toegekend.

Gelet op die expliciete en impliciete keuzes van de Gemeenteraad hebben de betreffende eigenaren er voor gekozen villa's volgens de oorspronkelijke opzet "Woondoeleinden-1" te realiseren.

In 2010 zijn de eerste zes aanvragen om omgevingsvergunning aangevraagd voor de randen van hun percelen als om uitvoering te gaan geven aan de betreffende oorspronkelijke opzet. Deze zijn gevolgd door dertien aanvragen in 2013.

Ondanks al het bovenstaande heeft het College van Burgemeester en Wethouders er in het ontwerp voor gekozen om ongevraagd in afwijking van hetgeen in het overleg met de betreffende eigenaren het uitgangspunt was en zonder overleg daaromtrent voor het middelste deel van hun percelen toch ook die extra verdichtingsmogelijkheden door middel van de bestemming "Woondoeleinden-2" te gaan bieden waarvan het College maar al te goed weet dat die door de betreffende eigenaren binnen deelgebied "Haagse Tuinen II" niet zullen worden gebruikt.

De vraag rijst op basis van welk onderzoek en welke motivering de huidige keuze door het College van Burgemeester en Wethouders is gemaakt om af te wijken van hetgeen het College en de Gemeenteraad door het bovenstaande eerder hebben gemaakt omtrent een "goede ruimtelijke ordening" als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Uit het ontwerp blijkt dat niet dat voorafgaand aan het ter inzage leggen daarvan is onderzocht of voor de percelen van de bovengenoemde eigenaren waarvan sinds jaar en dag bekend was dat deze zelf zouden worden gerealiseerd überhaupt wel een dergelijke noodzaak zou bestaan om bovenop de bestaande rechten de extra verdichtingsmogelijkheden te bieden. Het College wist of zou moeten weten dat dergelijke verdichtingsmogelijkheden door bovengenoemde eigenaren niet zouden worden gebruikt.

Gelet daarop is tot op heden evenmin gemotiveerd waarom het bieden van dergelijke extra verdichtingsmogelijkheden bovenop de bestaande rechten voor de oorspronkelijke opzet planologisch alsnog noodzakelijk zou zijn. In dit kader is evenmin gemotiveerd waarom geen rekening gehouden is met de uitvoering die daaraan reeds is gegeven voor de randen van de percelen. De keuze om voor het middelste deel van de percelen een extra verdichtingsmogelijkheid toe te kennen in afwijking van de eerdere keuzes de afgelopen jaren voor een goede ruimtelijke ordening wordt op geen enkele wijze onderbouwd.

Naar het inzicht van cliënten zou aan hun percelen alsnog evenals in het voorontwerp stond opgenomen en evenals waaraan in het deelgebied "Oud-Vroondaal" wel is vastgehouden uitsluitend de te realiseren bestemming "Woondoeleinden-1" moeten worden toegekend,

2) Algemeen m.b.t. het exploitatieplan

Ook voor wat betreft het exploitatieplan worden volgens cliënten in het ontwerp door Burgemeester en Wethouders keuzes gemaakt waarmee zonder enig onderzoek en enige motivering wordt afgeweken van de bovengenoemde keuzes die de afgelopen jaren eerder door het College van Burgemeester en Wethouders worden gemaakt.

In alle van belang zijnde recent vastgestelde stedenbouwkundige beleidsstukken voor het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan wordt een strikt onderscheid aangebracht tussen de deelgebieden "Nieuw Vroondaal", "Haagse Tuinen I" en "Haagse Tuinen II". Stedenbouwkundig bestaat er dan ook geen enkele samenhang tussen de delen aan weerszijden van het recreatiegebied binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan.

Ook functioneel wordt er door het gemiddeld omstreeks vierhonderd meter brede water van de plas in het recreatiegebied Madestein en het in totaal negenhonderd meter brede recreatiegebied een strikte ruimtelijke scheiding aangebracht.

Letterlijk bestaat er geen enkele fysieke verbinding tussen de beide los van elkaar functionerende delen van het plangebied, Gelet op het bovenstaande valt niet te begrijpen waarom aan de percelen van de bovengenoemde eigenaren ongemotiveerd, ongevraagd en in afwijking van de eerdere planologische keuzes en verleende omgevingsvergunningen bovenop de bestaande bouwtitels een extra verdichtingsmogelijkheid moet worden geboden waarvan zo goed als vaststaat dat die ongebruikt zal blijven.

Evenmin valt te begrijpen waarom het gebied "Nieuw Vroondaal" ondanks het bovenstaande tesamen met het gebied "Haagse Tuinen" één exploitatiegebied zou moeten vormen. Er bestaat geen enkele stedenbouwkundige samenhang: In alle van belang zijnde recent vastgestelde stedenbouwkundige beleidsstukken worden dit als separate stedenbouwkundige gebieden gezien. Er bestaat niet of nauwelijks functionele samenhang.

Gelet op het ontbreken van enige verklaring voor de bovengenoemde vreemde en ongemotiveerde keuze om af te wijken van eerdere planologische keuzes, gaan de gedachten bij cliënten terug naar eerdere tijdens het overleg en de eerdere correspondentie met de behandelend ambtenaren van uw Gemeente aan hen verstrekte informatie die hen in eerste instantie vreemd voorkwam.

Tijdens dit overleg is aan cliënten bericht dat er in 2001 voor de realisering van dit plangebied ten behoeve van de bestemmingswijziging naar woningbouw door de Gemeente Westland en de Provincie Zuid-Holland in totaal voor een bedrag van € 40 miljoen kosten zijn gemaakt die thans bij de Gemeente Den Haag in rekening zijn gebracht en die uw Gemeente dertien jaar later alsnog op basis van de gewijzigde wetgeving op de eigenaren in het plangebied zou willen verhalen (bijlage 2).

Zulks zou niet toegestaan zijn: op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Regeling Plankosten Exploitatieplan wordt aangenomen dat het slechts toegestaan is om de kosten tot een periode van twee jaar voor de vaststelling van een bestemmingsplan aan een exploitatiegebied toe te rekenen, Cliënten weten niet hoe het precies zit. Een feit is wel dat de bedragen die cliënten eerder hebben vernomen achteraf bezien verrassend precies overeen blijken te stemmen met het in het exploitatieplan in totaal voor een post opgenomen bedrag van € 40 miljoen dat op geen enkele wijze is gespecificeerd of onderbouwd.

Ook valt het hen op dat in het projectdocument gebiedsontwikkeling Vroondaal van 12 februari 2013 van het College van Burgemeester en Wethouders blijkt dat op de besluitenlijst van het College van Burgemeester en Wethouders ook wordt gesproken over afspraken uit het verleden op basis waarvan de Gemeente Den Haag vanwege de ontwikkeling van Madestein gehouden is om bedragen te betalen: *"Hier in te stemmen met de gewijzigde samenwerkingsafspraken inhoudende dat bij eventuele verlaging van de bijdrage aan de Westlandse Zoom, vrijvallen budgetten worden ingezet voor de verbetering van de (gebruiks)kwaliteit van het park Madestein. Hiertoe zal dan een apart college voorstel worden gevormd. "*

3) Het bestemmingsplan voldoet niet aan de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening'

Strijd met de Verordening Ruimte, de Structuurvisie en de Verstedeliikingsstrategie Zuidvleugel In paragraaf 3.2.2. van het ontwerp-bestemmingsplan staat opgenomen:

"Op basis van het convenant Westlandse Zoom is Vroondaal/Madestein in het bestemmingsplan Nieuw Madestein als specifieke woningbouwlocatie vastgesteld."

Op grond daarvan wordt vervolgens aansluitend in die paragraaf geconcludeerd:

"Op basis van het voorgaande en blijkend uit de verwijzende paragrafen wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan Madestein-Vroon daal in overeenstemming is met het provinciale beleid zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte."

Uit paragraaf 5.3 van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt echter dat er kennelijk op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp nog geen nieuwe regionale overeenstemming bestaat omtrent de verdichte opzet van het plangebied:

"Op basis van het huidige langzame ontwikkeltempo en de gewijzigde vooruitzichten in de vastgoedsector is afgesproken dat er op korte termijn een actualisatie Van het convenant zal plaatsvinden. Verder wordt op dit moment door Haaglanden gewerkt aan een regionale woonvisie, waar het bijgestelde woonprogramma voor Vroondaal een plek zal krijgen. Met de Provincie vindt overleg plaats over de aanpassing van het onderdeel topmilieu uit de Verstedelijkingstrategie Zuidvleugel."

En:

"Nadat overeenstemming is bereikt met de regio zal het bestemmingsplan worden vastgesteld zodat daarmee zal worden voldaan aan de voorwaarden (...)"

Uit het bovenstaande blijkt dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan nog niet werd voldaan aan artikel 2, eerste lid, van de Verordening Ruimte. Het bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen was in ieder geval zes weken geleden nog niet gebaseerd op een regionale visie en/of afstemming.

Indien zulks op dit moment niet anders is, kan uw Gemeenteraad vanwege strijd met de Verordening Ruimte niet over gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Op dat moment bestaat ook strijd met de Structuurvisie en de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel.

Verdichting staat op gespannen voet met zelfrealisatie

In paragraaf 1.2 van het ontwerp-bestemmingsplan staat omtrent het doel van het bestemmingsplan opgenomen:

"Het doel van het bestemmingsplan is om enerzijds het vertalen van het stedenbouwkundige plan Vroondaal 'Aangenaam Haags' in het bestemmingsplan om voor het nog niet ontwikkelde deel een vernieuwd en verbreed woningaanbod mogelijk te maken. Anderzijds wordt het voor het overige deel van het bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke structuur in een nieuw juridisch planologisch kader vastgelegd."

In paragraaf 2.4 van het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde projectdocument Gebiedsontwikkeling Vroondaal staat opgenomen:

"In de nota van uitgangspunten is aangegeven dat het stedenbouwkundig plan de flexibiliteit moet bevatten dat, indien de afzet van grondgebonden woningen op grote kavels weer verbetert, een lager aantal woningen in Vroondaal mogelijk blijft."

Naar hierboven aan de orde kwam, heeft het College er in het ontwerp voor gekozen om ongevraagd en in afwijking van het voor-ontwerp voor het middelste deel van hun percelen voor gekozen toch ook die extra verdichtingsmogelijkheden te gaan bieden. Zulks terwijl het College weet dat die extra verdichtingsmogelijkheden door de eigenaren niet zullen worden gebruikt.

De vraag rijst op basis van welk onderzoek en welke motivering de huidige keuze in het ontwerp is gemaakt om af te wijken van de keuzes die het College en de Gemeenteraad eerder hebben gemaakt omtrent een "goede ruimtelijke ordening" als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Uit het ontwerp blijkt dat niet dat voorafgaand aan het ter inzage leggen daarvan is onderzocht of voor de percelen van de bovengenoemde eigenaren waarvan sinds jaar en dag bekend was dat deze zelf zouden worden gerealiseerd überhaupt wel een dergelijke noodzaak zou bestaan om bovenop de bestaande rechten de extra verdichtingsmogelijkheden te bieden. Het College weet of zou moeten weten dat dergelijke verdichtingsmogelijkheden door bovengenoemde eigenaren niet zouden worden gebruikt.

Gelet daarop is tot op heden evenmin gemotiveerd waarom het bieden van dergelijke extra verdichtingsmogelijkheden bovenop de bestaande rechten voor de oorspronkelijke opzet planologisch noodzakelijk en/of gewenst zou zijn.

In dit kader is evenmin gemotiveerd waarom geen rekening gehouden is met de Uitvoering die daaraan reeds is gegeven voor de randen van de percelen. De keuze om voor het middelste deel van de percelen een extra verdichtingsmogelijkheid toe te kennen in afwijking van de eerdere keuzes die afgelopen jaren voor een goede ruimtelijke ordening wordt op geen enkele wijze onderbouwd.

De keuze in het ontwerp om in afwijking van het voorontwerp een met de oorspronkelijke opzet die de zelfrealisatoren willen ontwikkelen strijdige bestemming op te leggen, is naar het inzicht van mijn cliënten niet mogelijk zonder in staat en bereid te zijn om tot onteigening over te gaan,

Uit de reactie op de zienswijze van cliënten gericht tegen het voorontwerp en uit het ontwerp-exploitatieplan blijkt evenwel dat een dergelijke keuze ook niet wordt gemaakt. Een dergelijk samenstel van opties is niet mogelijk; wanneer de bestemming dwingend wordt opgelegd behoort de Gemeenteraad in staat en bereid te zijn om tot onteigening over te gaan,

Op dit punt kan worden verwezen naar de literatuur (annotatie in Bouwrecht onder 4,2 bij aangehaalde uitspraak omtrent het exploitatieplan Beverwijk):

"Het betekent ons inziens dat gemeenten, als zij vinden dat (verwerving op basis van) onteigening) nodig is, zelf een oordeel zullen moeten vormen over de vraag of zelfrealisatie in principe mogelijk is. Voor de percelen waarvan dat oordeel positief is, volgt een tweede vraag: zijn de eigenaren bereid tot zelfrealisatie? Die vraag kan alleen worden beantwoord door overleg of correspondentie. Dit betekent feitelijk dat, wanneer de gemeente via actieve grondpolitiek zo nodig tot onteigening zou willen overgaan, een exploitatieplan het beste in twee stappen kan worden voorbereid. Eerst wordt een concept-exploitatieplan opgesteld. Op basis van dit concept wordt gesproken met de eigenaren van de (op onteigeningsbasis) te verwerven gronden indien dat in een eerder stadium van de plan vorming nog niet is gebeurd. Blijkt dat zij, overeenkomstig de vorm van de planuitvoering die de gemeente in hef publieke belang voor ogen heeft (zoals weergegeven in hef concept-exploitatieplan), niet bereid zijn tot zelfrealisatie, dan kan de gemeente met recht de aanname doen dat gronden worden onteigend, dan wel dat zij worden verworven op basis van onteigening." (Annotatie in Bouwrecht onder 4.2 bij vaker aangehaalde uitspraak Beverwijk)

4) Een exploitatieplan mogelijk? Eén exploitatieplangebied?

Artikel 9.1.20 van de Invoeringswet

Op grond van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening blijven, voor zover op grond van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 of artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning had kunnen worden verleend, voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na dat tijdstip geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, de artikelen 6.12 tot en met 6.22 ten aanzien van een dergelijk bouwplan buiten toepassing.

De wetsgeschiedenis van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Tweede Kamerstukken 11 2008/2009, 31750, nr. 8, p. 5 en 6) vermeldt dat het niet redelijk is om de kosten voor onderzoek en planvorming te verhalen op al bestaande en gehandhaafde bouwtitels.

Daarom is in de IWro een overgangsrechtelijke bepaling opgenomen, die de bestaande bouwtitels uitzondert van toepassing van het verplichte kostenverhaal via de artikelen 6,12 tot en met 6,22 van de Wro. Indien bouwmogelijkheden in een bestemmingsplan op grond van de Wro worden gewijzigd of uitgebreid, is wel het nieuwe regime van toepassing.

In het onderhavige geval staat vast dat cliënten sinds de bevestiging door het College door middel van de brief uit 2008 voornemens zijn om de oorspronkelijke opzet te gaan realiseren en het ontwerp-bestemmingsplan laat een dergelijk realiseren van de oorspronkelijke opzet ook uitdrukkelijk toe. Ook staat voor deze percelen vast dat cliënten de realisering reeds in gang hebben gezet door aanvragen om vergunning in te dienen, te verkrijgen en te zijn gaan bouwen,

Gelet daarop staat in dit bijzondere geval op voorhand vast dat geen gebruik zal worden gemaakt van de aanvullende bouwmogelijkheden die in het ontwerp-bestemmingsplan ongevraagd en zonder achterliggende visie lijken te zijn opgelegd.

Naar het inzicht van cliënten staat in een dergelijk geval om die reden vast dat geen sprake is van significante wijzigingen ten opzichte van de eerdere bouwtitels. In dit geval zullen de eerdere bouwtitels gewoon kunnen worden gebruikt wanneer door de planwetgever alsnog de bestemming "Woondoeleinden 1" aan de percelen van cliënten wordt toegekend en in dat geval zou geen sprake zijn van een gewijzigde of significant gewijzigde bestemmingsregeling,

Hetgeen in de wetsgeschiedenis uitgesproken over de onredelijkheid van het verhalen van kosten voor onderzoek en planvorming te verhalen op al bestaande en gehandhaafde bouwtitels geldt naar hun inzicht bij uitstek in het onderhavige geval.

Geen duidelijke functionele of planologische samenhang tussen de deelgebieden Nieuw Vroondaal, Haagse Tuinen I en Haagse Tuinen II

In één alinea van het ontwerp-exploitatie wordt onderbouwd waarom de deelplannen "Nieuw-Vroondaal" enerzijds en "Haagse Tuinen I en II" anderzijds als één exploitatieplangebied zouden moeten worden gekwalificeerd:

"Oud Vroondaal en Nieuw Vroondaal en Haagse Tuinen I en II liggen om het recreatiegebied Madestein. Dit gebied heeft een verbindende functie tussen de verschillende deelgebieden."

De aansluiting tussen de deelgebieden wordt onder meer verbeterd door aanleg en verbeteringen van de voetpaden en fietspaden. In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling als één samenhangend geheel beschouwd. Tussen de deelgebieden is daarom sprake van een ruimtelijke en functionele samenhang, waardoor sprake is van één exploitatieplan gebied en daarmee één exploitatieplan."

De planologische en functionele samenhang tussen de deelgebieden is volgens het College in het ontwerp gebaseerd op de verbindende functie van het recreatiegebied tussen de deelgebieden, de verbeterde voet-en fietspaden in dat recreatiegebied en de omstandigheid dat de deelplannen aan weerszijden van het recreatiegebied als samenhangend worden gezien.

De vaste rechtspraak van de Afdeling (uitspraak van 1 juni 2011 van de Afdeling 200905555/1/R1) houdt in dat:

"... gelet op de geschiedenis van de Wro en de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6. 13 van de Wro, de raad bij de vaststelling van een exploitatieplan het exploitatiegebied zodanig dient te begrenzen dat planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen de delen van het exploitatiegebied bestaat."

In tegenstelling tot hetgeen door het College van groot belang wordt geacht volgt de vereiste duidelijke functionele of planologische samenhang niet uit de omstandigheid dat de beide deelgebieden deel uitmaken van éénzelfde bestemmingsplangebied.

Op dit punt kunnen de bovengenoemde drie argumenten van het College goed worden gelegd naast de overwegingen uit de uitspraak van 25 juli 2012 van de Afdeling (www.rechtspraak.nl: LJN:BX2561, Kerkdriel).

In dat geval ging het er dat groenvoorzieningen in het oostelijke deel van het plangebied uitsluitend ten dienste stonden van de beoogde woningbouw in het oostelijke deel. Omdat de recreatiegebied in dit geval geen onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied, moet de rol van dat recreatiegebied in dit geval buiten beschouwing blijven.

Buiten debat daarnaast moeten blijven dat de groenvoorzieningen binnen het deelgebied "Nieuw-Vroondaal" niet ten dienste zullen staan van woningbouw in de "Haagse Tuinen II" en andersom. Evenals in het geval dat in de laatstgenoemde uitspraak aan de orde was bestaat er zeker ten opzichte van deelgebied "Haagse Tuinen 11" een strikte ruimtelijke scheiding door middel van een lange waterplas van gemiddeld meer dan 500 meter breedte en een recreatiegebied van gemiddeld 1000 meter breedte waartussen geen enkele fysieke verbinding bestaat. Op dit punt kan worden verwezen naar hetgeen in paragraaf 2.4,1 van het ontwerp-bestemmingsplan omtrent het recreatiegebied Madestein staat opgenomen:

"Gezien de ligging tussen de deelplannen Oud en Nieuw Vroondaal en Haagse Tuinen heeft het de potentie om de beide woonmilieus te koppelen, doch in de huidige situatie vormt het eerder een scheidend element. Doorgaande routes ontbreken en er zijn geen mogelijkheden het water over te steken, waardoor de waterpartij gezien zijn omvang werkt als een barrière. Dit wordt versterkt door de gesloten structuur van de beplanting, die dichte wanden vormt en het gebied isoleert Van haar omgeving."

Van enige duidelijke functionele samenhang tussen de deelgebieden is blijkens het ontwerp bestemmingsplan geen sprake. In paragraaf 2,5 "Functionele structuur" van het ontwerp bestemmingsplan worden de twee deelgebieden als te onderscheiden deelgebieden behandeld. Uit paragraaf 3,2,5,3 van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat voorts een strikt onderscheid wordt aangebracht tussen de stedenbouwkundige principes voor het deelplangebied Nieuw Vroondaal en voor het deelplangebied Haagse Tuinen,

Gelet op deze omstandigheden voldoet de motivering van de gekozen begrenzing niet aan de daaraan te stellen eisen. Naar het inzicht Van cliënten zou alsnog moeten worden gekozen voor aparte exploitatieplannen voor de beide deelgebieden aan weerszijden van de ruimtelijk barrière,

5) Het ontwerp-exploitatieplan is onvoldoende controleerbaar vanwege het ontbreken van specificaties, onderbouwingen en informatie

Op het punt van de inbrengwaarden, de aan de exploitatieopzet toegerekende kosten en de opbrengsten, zijn onvoldoende stukken ter inzage gelegd om de in het ontwerp-exploitatieplan vastgestelde bedragen daadwerkelijk te kunnen controleren.

Voor wat betreft de inbrengwaarden ontbreekt het desbetreffende taxatierapport bij de ter inzage gelegde stukken,

Cliënten kunnen thans dan ook niet of nauwelijks nagaan op welke elementen de voor hun percelen vastgestelde inbrengwaarden zijn gebaseerd. Voor wat betreft de kosten ontbreken bij het concept-taxatierapport de achterliggende stukken waaruit de specificaties, onderbouwingen en informatie volgt waardoor de gemaakte keuzes in het kader Van eisen van profijt, toerekening en proportionaliteit kunnen worden gecontroleerd.

Naar het inzicht van cliënten zullen die stukken alsnog ter beschikking moeten worden gesteld. Op dit punt verwijzen zij naar hetgeen in rechtsoverweging 2.1 van de uitspraak van 9 februari 2011 (aangehaalde uitspraak exploitatieplan Beverwijk) omtrent de inbrengwaarden is overwogen. Deze redenering geldt naar hun inzicht evenzeer voor wat betreft de onderbouwing van het betoog dat tegen de in het ontwerp-exploitatieplan opgenomen kosten en opbrengsten is gericht:

"Daartoe heeft de Afdeling overwogen dat de stukken door de Raad zijn gebruikt bij de vaststelling van het exploitatieplan, in het bijzonder voor de raming van de hoogte Van de inbrengwaarde, en dat de vaststelling van het exploitatieplan een besluit is waartegen beroep kan worden ingesteld. Voorts kan hetgeen is bepaald in het exploitatieplan financiële consequenties hebben voor de grondeigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling heeft het belang van grondeigenaren bij de mogelijkheid een beroep tegen een exploitatieplan te onderbouwen vanwege hun daarmee gemoeide financiële belangen, gegeven de wettelijke voorziene mogelijkheid van rechtsbescherming tegen het exploitatieplan, groter geacht dan het financiële belang van de gemeente dat is gediend met beperking van de kennisneming van voornoemde stukken. "

6) Inbrengwaarden

Complexwaarde of onteigeningswaarde?

Uit paragraaf 7,3 van het concept-taxatieplan blijkt dat geen van de percelen binnen het exploitatiegebied op grond van verwerving op onteigeningsbasis is gewaardeerd:

"Wanneer percelen door de gemeente zijn onteigend of worden onteigend moet bij het taxeren van de inbrengwaarde worden uitgegaan van de schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet (vermogenswaarde plus persoonlijk schade of bijkomende vergoedingen). In deze zaak is geen sprake van een onteigeningsbesluit af onteigening, zodat wij deze situatie Verder buiten beschouwing kunnen laten."

Op kunnen cliënten een dergelijke waardering plaatsen wanneer er geen sprake behoeft te zijn van onteigeningen. Op dit punt blijkt uit de rechtspraak (bovengenoemde uitspraak) dat wanneer percelen niet behoeven te worden onteigend deze niet op onteigeningsbasis behoeven te worden gewaardeerd: *"2.24.3 De Afdeling stelt voorop dat de inbrengwaarden in het exploitatieplan, de onteigeningsrechter die over de daadwerkelijke schadeloosstelling oordeelt, in geen enkel opzicht binden. De Afdeling overweegt dat uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden, dan wel gronden op onteigeningsbasis zullen worden verworven, de inbrengwaarden van gronden niet alleen bestaat uit de verkeerswaarde (artikelen 40p t/m 40f van de Onteigeningswet) maar eveneens uit bijkomende schades (artikel 40 van de Onteigeningswet). In dit geval heeft de Raad niet aannemelijk gemaakt dat alle gronden die niet eigendom zijn van de gemeente zullen worden onteigend, dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven. De enkele veronderstelling van de Raad dat dit het geval zou zijn, is hiervoor onvoldoende. Daarbij is van belang dat in het exploitatiegebied sprake is van eigenaren die stellen zelf te zullen ontwikkelen. In ieder geval voor wat betreft die gronden is derhalve niet zonder meer aannemelijk dat deze zullen worden onteigend dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven..."*

Hierboven kwam aan de orde dat het College van Burgemeester en Wethouders er in het ontwerp-bestemmingsplan voor heeft gekozen om -ongevraagd en in afwijking van hetgeen omtrent de zelfrealisatie door de betreffende eigenaren was bevestigd-voor het middelste deel van hun percelen onnodige extra verdichtingsmogelijkheden te gaan bieden.

Uit het ontwerp blijkt dat niet dat voorafgaand aan het ter inzage leggen daarvan is onderzocht of voor de percelen van de bovengenoemde eigenaren waarvan sinds jaar en dag bekend was dat deze zelf zouden worden gerealiseerd überhaupt wel een dergelijke noodzaak zou bestaan om bovenop de bestaande rechten de extra verdichtingsmogelijkheden te bieden. Het College wist of zou moeten weten dat dergelijke verdichtingsmogelijkheden door bovengenoemde eigenaren niet zouden worden gebruikt.

Op basis van hetgeen aan cliënten omtrent de zelf-realisatie is bevestigd waarvan het College weet dat die door de eigenaren niet zullen worden gebruikt. Wanneer uw Gemeenteraad de extra verdichtingsmogelijkheden van de bestemming "Woondoeleinden-2" desondanks tijdig wenst te realiseren, bestaat geen andere keuze dan tot onteigening over te gaan. Gelet op het bovenstaande zijn de betreffende percelen in het kader van de inbrengwaarde ten onrechte niet op onteigeningsbasis gewaardeerd.

Schade en onmogelijk maken 'zelf-realisatie'

In hoofdstuk 7 van het ontwerp-bestemmingsplan staat opgenomen:

"Een en ander houdt in dat betrokkenen als zijnde zelfrealisatoren, nog steeds het gebied kunnen ontwikkelen op basis van de ontwikkelingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Madestein 2001 (Nieuw Madestein)". Voor het gebied waar reeds omgevingsvergunningen om te bouwen zijn aangevraagd en verleend maar nog niet gebouwd, zal de bestemming Woongebied 1 (WG1) worden opgenomen."

In paragraaf 2.1 van het ontwerp-exploitatieplan staat opgenomen dat buiten het exploitatiegebied blijven:

"De percelen waarvoor op het moment van ter visie legging van het ontwerp van het exploitatieplan en van het bestemmingsplan reeds bouwomgevingsvergunningen zijn verleend of waarvoor bouw aanvragen zijn ingediend waarvan de bouwomgevingsvergunning op grond van de wet moet worden verleend voor de geplande vaststelling van het exploitatieplan. Aan die vergunningen kunnen geen betalingsvoorschriften op basis van art. 6.17 Wro meer worden verbonden en blijven daarom buiten het kostenverhaal op basis van het exploitatieplan."

In het bovengenoemde onderdeel van het ontwerp-bestemmingsplan heeft het College van Burgemeester en Wethouders bevestigd dat het eerder gekozen beleid om zelf-realisatie op deze percelen mogelijk te maken nog steeds van kracht is.

Op grond daarvan zou normaliter mogen worden aangenomen dat er door het bestemmingsplan bij cliënten geen schade of planschade kan ontstaan. Ook zou mogen worden aangenomen dat daardoor de ontwikkeling en realisatie van de woningen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend niet wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt.

De praktijk is echter een andere. In afwijking van hetgeen in het ontwerp-exploitatieplan staat aangegeven, zijn in het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte delen van de bouwkavels voor de woningen Waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en welke ontwikkeling door uw Gemeente zou worden toegestaan, niet bestemd als "Woongebied-1".

In afwijking van het uitgangspunt dat in de afgelopen jaren door het College is bevestigd, heeft het College er voor gekozen om de bouwkavels zoals die in de omgevingsvergunning staan opgenomen uitdrukkelijk niet te respecteren.

Hierdoor kan schade in de ontwikkeling ontstaan en wordt de ontwikkeling van de percelen waarvoor de omgevingsvergunningen zijn verleend bemoeilijkt of zelfs onmogelijk gemaakt. Een aspirant-koper zal niet tot aankoop van een bouwkafeel overgaan wanneer op basis van een ontwerp of vastgesteld bestemmingsplan blijkt dat de Gemeente voornemens is om tot onteigening van een deel van de bouwkafeel over te gaan.

Gelet hierop is er geen sprake van dat de ontwikkeling van de bouwkavels waarvoor omgevingsvergunningen zijn verleend wordt gerespecteerd. Integendeel. Door relevante delen van die bouwkavels anders te bestemmen, dreigt aanzienlijke schade en dreigt de zelfrealisatie onmogelijk te worden gemaakt.

Naar het inzicht van cliënten dient uw Gemeenteraad een keuze te maken. Wanneer het beleid zou worden gerespecteerd dat zelfrealisatie van die bouwkavels wordt toegestaan, zouden deze bouwkavels volledig de bestemming "Woongebied-1" moeten verkrijgen evenals binnen het deelgebied "Oud-Vroondaal" plaatsvindt.

Indien uw Gemeenteraad in afwijking van dat eerdere beleid een andere planologische keuze zou willen maken, moet hij bereid en in staat zijn om tot onteigening van die delen van de bouwkavels over te gaan. In dat geval moet in het kader van de inbrengwaarde niet alleen voor de onteigeningswaarde worden gekozen. Op dat moment is voor de resterende bouwkavels daarenboven sprake van een forse schade als gevolg van het bestemmingsplan die planschade of als nadeelcompensatie moet worden vergoed. Ook die vergoedingen moeten in dat geval als inbrengwaarden worden gekwalificeerd.

Waarde van opstallen die moeten worden gesloopt

Hierboven kwam reeds aan de orde dat het "taxatierapport inbrengwaarde", dat als bijlage 6 bij het ontwerp-exploitatatieplan ter inzage zou moeten worden gelegd, ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken.

Ook op dit onderdeel van de exploitatieopzet kunnen cliënten hierdoor de begroting van uw Gemeente op het punt van de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt niet controleren. Om die reden voldoen de ter inzage gelegde stukken niet aan de eisen zoals die in de wet en in de rechtspraak worden gesteld.

Kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied

Hierboven kwam reeds aan de orde dat het "taxatierapport inbrengwaarde", dat als bijlage 6 bij het ontwerp-exploitatatieplan ter inzage zou moeten worden gelegd, ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken.

Ook op dit onderdeel van de exploitatieopzet kunnen cliënten hierdoor de begroting van uw Gemeente op het punt van de kosten van sloop en verwijdering (e.d.) niet controleren en voldoen de ter inzage gelegde stukken niet aan de eisen zoals die in de wet en in de rechtspraak worden gesteld.

Financieel nadeel de vorm van planschade of nadeelcompensatie

In het ontwerp-exploitatatieplan had het financiële nadeel dat cliënten als gevolg van het ontwerp-bestemmingsplan gaan leiden vanwege de drukke wegen en de in verband daarmee te betalen planschade of nadeelcompensatie ook bij de inbrengwaarden moeten worden betrokken.

Hetzelfde geldt voor de bestemming "Water" en de aanduidingen binnen de bestemming "Woondoeleinden-1" en "Woondoeleinden-2" waardoor de uitgeefbare oppervlakten kleiner worden. Het daaruit voortvloeiende planologisch nadeel ten opzichte van de eerdere bestemming had eveneens bij de inbrengwaarden moeten worden betrokken

Kosten zelfrealisatie ten onrechte niet bij inbrengwaarde betrokken

Bij het bepalen van de inbrengwaarden lijkt te worden miskent dat ten behoeve van de ontwikkeling van de percelen van cliënten het overgrote deel van de te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling door hen zelf wordt gedragen. In dit kader gaat het om de kosten van het bouw- en woonrijp maken, de plankosten, onderzoekskosten, onvoorzien, financiering en vergoeding winst en risico. Feitelijk zijn zij, ook gelet op hun plannen voor 'zelf-realisatie', doende en voornemens om (nagenoeg) alle kosten te maken ten behoeve van hun ontwikkeling.

7 Kosten die aan het exploitatiegebied worden toegerekend

Algemeen

Hierboven is uiteengezet dat specificaties, onderbouwingen en informatie omtrent de in hoofdstuk 10 van het concept-taxatierapport Voor de toegerekende kosten opgenomen bedragen in het geheel ontbreken. In strijd met de rechtspraak op dit punt kan op basis van de ter inzage gelegde stukken ten onrechte door de grondeigenaren binnen het exploitatiegebied volstrekt niet worden gecontroleerd of bij de toerekening van de kosten wordt voldaan aan de wettelijke eisen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Cliënten worden op dit moment dan ook onaanvaardbaar benadeeld doordat de in het concept-taxatierapport opgenomen bedragen die worden toegerekend op dit moment volstrekt niet kunnen worden gecontroleerd,

In de rechtspraak wordt daarenboven aangenomen dat de 'bewijslast' bij een Gemeenteraad ligt om aannemelijk te maken dat de kosten toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan (uitspraak van 9 februari 2013 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, www.rechtspraak.nl: LJN:BP3699, Beverwijk):

"2.23.3 Ingevolge artikel 6.13, zesde lid van de Wro worden kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet. 2.23.4 De Afdeling overweegt dat, gelet op artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, de Raad onder meer aannemelijk dient te maken dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan."

Gelet hierop kunnen cliënten niet anders concluderen dan dat op het punt van de toerekening van kosten op dit moment niet is voldaan aan de op uw Gemeenteraad rustende 'bewijslast' om aannemelijk te maken dat de kosten inderdaad daadwerkelijk kunnen worden toegerekend. Uitsluitend om het debat tussen partijen in ieder geval verder te kunnen brengen, zullen cliënten hieronder reageren op de in de paragrafen van dit hoofdstuk van het concept-taxatierapport opgenomen bedragen voor zover dit op dit moment mogelijk is,

Kosten voor bouw- en woonrijp maken

In paragraaf 10.2 van het concept-taxatierapport staan de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied opgenomen. In het concept-taxatierapport staat hiervoor een bedrag van omstreeks € 39 miljoen opgenomen. Een dergelijk bedrag aan toegerekende kosten behelst ongeveer twee/derde van de totale kosten die aan het exploitatiegebied worden toegerekend.

Desondanks bevat het concept-taxatierapport op het punt van deze kosten voor het bouw- en woonrijp maken geen enkele informatie die kan worden gecontroleerd. Uit de betreffende paragraaf blijkt dat ook de taxateur de betreffende kosten niet heeft gecontroleerd en uitsluitend is afgegaan op een opgave van de opdrachtgever.

Omtrent de betreffende twee/derde van de totale kosten staan in totaal slechts drie zinnen opgenomen: *"Van de opdrachtgever hebben wij een kostenopgave ontvangen. Deze post heeft betrekking op het bouw-en woonrijp maken alsmede de kosten van het saneren van de bodem. De totale kosten van deze post bedragen afgerond. "*

Hierboven is ook uiteengezet dat tijdens het overleg door de behandelend ambtenaren reeds anderhalf jaar geleden aan hen is medegedeeld dat het grootste deel van de kosten die aan het exploitatiegebied worden toegerekend de historische kosten betreft die door de Gemeente Westland en de Provincie Zuid-Holland buiten de gemeentegrenzen van Den Haag zijn gemaakt.

Naar hen destijds reeds is medegedeeld zijn die historische kosten door die overheden op grond van een afspraak uit het verleden aan dit plangebied toegerekend en bij de Gemeente Den Haag in rekening gebracht. Volgens die mededeling wil deze Gemeente deze kosten thans alsnog op de private partijen verhalen.

Omdat iedere specificatie, onderbouwing of informatie ontbreekt kunnen cliënten op dit moment ten onrechte op geen enkele wijze controleren of dergelijke historische kosten die buiten de gemeentegrenzen van Den Haag zijn gemaakt in de exploitatieopzet staan opgenomen. Gelet op de bovengenoemde mededelingen en het feit dat de percelen binnen het exploitatiegebied nagenoeg bouwrijp zijn, gaan cliënten ervan uit dat de opgenomen kosten voor het bouw-en woonrijp maken historische kosten zijn die destijds buiten de gemeentegrenzen van Den Haag zijn gemaakt. Om de beide redenen kunnen dergelijke kosten niet aan dit exploitatieplangebied worden toegerekend.

Plankosten

In paragraaf 10.3 van het concept-taxatierapport staat opgenomen dat aan de hand plankostenscan een bedrag van omstreeks € 15 miljoen staat opgenomen voor de plankosten.

Ook voor wat betreft de onderdelen B, C, F van de plankostenscan is bij gebreke aan specificaties, onderbouwingen en informatie op dit moment niet te controleren of de daar opgenomen bedragen en aantallen correct zijn. Bij gebreke daarvan betwisten cliënten de gegevens die op deze onderdelen in de plankostenscan zijn ingevoerd.

Kosten buiten het plangebied

In paragraaf 10.4 van het concept-taxatierapport staan de kosten van buiten het plangebied opgenomen. Ook voor wat betreft deze kosten heeft de taxateur volstaan met een opgave van de opdrachtgever en valt opnieuw niet of onvoldoende te controleren of geen sprake is van historische kosten en of deze kosten buiten plangebied voldoen aan de wettelijke eisen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Ook op dit punt heeft uw Gemeenteraad vooralsnog niet voldaan aan de op hem rustende last om aannemelijk te maken dat de kosten integraal en volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend.

Gelet daarop stellen cliënten zich vooralsnog op het standpunt dat de herprofilering Madesteinweg, het opruimen van het parkeerterrein Madepolderweg, de herinrichting van het parkeerterrein aan de Madesteinweg, het aanpassen van de riolering Oud Vroondaal, de reconstructie kruispunt

Monsterseweg en de nieuwe brug Monsterseweg niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Cliënten kunnen thans niet controleren of het historische kosten betreft en of alle kosten gelet op de eisen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit wel uitsluitend aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend.

Op dit punt verwijzen cliënten naar de literatuur (annotatie in Bouwrecht behorende bij uitspraak exploitatieplan Beverwijk):

"Helder is bijvoorbeeld het oordeel dat de gemeenteraad aannemelijk moet maken dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan. Hierbij past de kanttekening dat dit voor binnenplanse kosten veelal een open deur is. (....) Voor bovenwijkse voorzieningen ligt dit anders, omdat hier het causaal verband (de toerekenbaarheid) duidelijk gemaakt moet worden. Ook moet worden beoordeeld of de betreffende investeringen profijt opleveren voor het exploitatiegebied en daarnaast ook profijt opleveren voor de andere gebieden. Is dit het geval, dan is een 100% toerekening niet proportioneel en zal nagegaan moeten worden wat per betreffende investering de meest geëigende verdeelsleutel is."

Aan die in de literatuur genoemde eisen aan de toerekening van bovenwijkse voorzieningen wordt niet voldaan in het ontwerp-exploitatieplan.

Gelet op de rol die de Elswijkbaan en het kruispunt Monsterseweg reeds in de bestaande situatie als doorgaande weg vervult, heeft de taxateur naar het inzicht van cliënten de kosten voor het aanpassen hiervan ten onrechte volledig aan het exploitatiegebied toegerekend.

Op dit punt is naar hun inzicht ten onrechte nagelaten om aan de hand van de verkeersgegevens en/of het mobiliteitsplan voor deze wegen en de daarop aansluitende wegen vast te stellen of deze aanpassingen niet slechts voor een gedeelte aan het exploitatiegebied moeten worden toegerekend.

Op dit punt verwijzen zij naar hetgeen in de uitspraak van 7 november 2012 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is overwogen (www.rechtspraak.nl: LJN:BY2502, Pijnacker-Nootdorp). In die uitspraak controleerde de Afdeling op basis van een mobiliteitsplan of en in welke mate een randweg aan een exploitatiegebied kon worden toegerekend:

"37.4. Uit het mobiliteitsplan en de toelichting blijkt dat de realisering van de weg reeds voor het onderhavige plan en derhalve los daarvan voorgenomen was en dat de weg dient om het verkeer dat wordt veroorzaakt door de bestaande glastuinbouwbedrijven en door de groei van het aantal inwoners uit de kernen te weren. Nu de weg is voorzien om de reeds bestaande verkeersproblemen op te lossen en de behoefte aan de weg niet het gevolg is van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het onderhavige bestemmingsplan, zijn de kosten van de [locatie sub 71 niet toerekenbaar aan het exploitatiegebied]."

Voor wat betreft het geluidsscherm Politie-manège Levende Have geldt dit nog temeer. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt namelijk dat de eerdere planologische besluiten reeds waren gebaseerd op de bouwen aanleg van een dergelijk geluidsscherm. Ook blijkt uit de ter inzage gelegde stukken dat er reeds een overeenkomst tussen die partijen bestaat omtrent de kosten voor de bouwen aanleg van een dergelijk geluidsscherm. Om die reden moet thans worden aangenomen dat deze kosten in ieder geval historische kosten betreffen die niet aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend.

Op dit punt verwijzen cliënten naar paragraaf 1.3 van het door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Projectdocument Gebiedsontwikkeling Vroondaal. Daarin staat omtrent de kosten voor het Bureau Levende Have opgenomen:

"In het gebied is ook de vestiging van de Levende Have van de Politie gelegen. Hier worden politiehonden en paarden gehuisvest en getraind. Met name het trainen zorgt voor veel geluid, wat bij een woonwijk tot geluidsoverlast wordt gerekend. De passende maatregelen (geluidsscherm) zoals die al eerder met de Politie overeen zijn gekomen, zijn integraal uit het bestaande plan overgenomen."

Dit wordt bevestigd door hetgeen in hoofdstuk 7 van het voorontwerp-bestemmingsplan staat opgenomen. Ook Politie Haaglanden heeft in haar zienswijze blijkbaar bevestigd dat er al een overeenkomst bestaat op grond waarvan uw Gemeente reeds in de bestaande situatie gehouden is om een geluidsscherm te bouwen of aan te leggen:

"Daarnaast heeft cliënte een overeenkomst met uw gemeente gesloten met als doel te voorkomen dat eventuele nieuwbouw negatieve effecten zou hebben op de exploitatie van cliënte. Na de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten, heeft uw College het bestemmingsplan "Madestein 2001 (Nieuw Madestein), Eerste Herziening" voorbereid. Dit bestemmingsplan voorzagt erin dat geen woningen worden opgericht binnen 200 meter van het trainingscentrum, overeenkomstig het eerdere besluit hieromtrent van gedeputeerde staten."

Na het indienen van zienswijzen door cliënte zijn in dit bestemmingsplan daarnaast bepalingen opgenomen die er onder andere in voorzagen dat een geluidsscherm zou worden opgericht."

Onderzoekskosten

In paragraaf 10.6 van het ontwerp-exploitatieplan staan de kosten voor onderzoeken ten behoeve Van het bestemmingsplan opgenomen. Zonder enige onderbouwing of specificatie worden die begroot op € 0,5 miljoen.

Ook op dit punt is het onderbreken van een onderbouwing of specificatie van groot belang omdat het plan slechts een verdichting inhoudt van de woningbouw die door middel van het bestemmingsplan "Madestein 2001" is mogelijk gemaakt. Reeds ten behoeve van dat bestemmingsplan zijn de onderzoeken zoals MER, bodemonderzoek en archeologie verricht.

8) Afronding

Voor wat betreft het ontwerp-bestemmingsplan, verzoeken cliënten uw Gemeenteraad om uitsluitend de bestemming "Woondoeleinden-1" aan hun percelen toe te kennen en op dit punt ten opzichte van hetgeen in het voor-ontwerp stond opgenomen niet alsnog wijzigingen door te voeren.

Voor wat het ontwerp bestemmingsplan betreft richten hun bezwaren zich daarenboven ook tegen alle andere beperkingen die in het plan voor hun percelen aan de Madepolderweg wordt voorzien waardoor de zelfrealisatie en ontwikkeling daarvan wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt.

Voor wat betreft het ontwerp-exploitatieplan richten hun bezwaren op de bovengenoemde punten zich daarenboven tegen al hetgeen nog gaat blijken uit de specificaties, onderbouwen en informatie die nog ter beschikking gaat komen. Hun bezwaren richten zich tegen alle onderdelen van dit plan waardoor de zelfrealisatie en ontwikkeling van hun percelen aan de Madepolderweg kan worden vertraagd, belemmerd of onmogelijk kan worden gemaakt.

Namens cliënten verzoek ik uw Gemeenteraad het bestemmingsplan en het exploitatieplan niet aldus vast te stellen en het bovenstaande bij uw besluitvorming te willen betrekken.

BIJLAGE 1: Betreft kennisgeving Staatscourant d.d. 4 december 2013 nr. 34132.

BIJLAGE 2

Betreft: samenvatting van onze gesprekken inzake de ontwikkeling [naam, adres] te Den Haag

Een aantal malen ben ik samen met mijn adviseurs bij jullie geweest om de voortgang van mijn gestarte ontwikkeling aan de [adres] te Den Haag te bespreken,

Doel van de besprekingen was om van mijn kant duidelijkheid te krijgen over de beperkingen die het voorbereidingsbesluit voor mijn plannen heeft. In ons laatste gesprek hebben we afgesproken dat ik een afspraak met de afdeling verwerving zou maken aangezien de dame van de gemeente onverwacht niet bij ons gesprek aanwezig kon zijn. In de mail die ik 2 weken na ons gesprek van [naam ambtenaar] kreeg begrijp ik dat ik contact op moet nemen met [naam ambtenaar] om met hem onze gesprekken voort te zetten.

Aangezien ik 4 keer bij jullie ben geweest (w.o. 4 september 2012, 2 oktober 2012, 31 oktober 2012) met adviseurs en dus tijd en geld heb geïnvesteerd in onze gesprekken heb ik de behoefte om hetgeen besproken is vast te leggen in deze brief die ik ook naar [naam ambtenaar] heb gestuurd zodat hij hiervan op de hoogte is en we niet opnieuw hoeven beginnen.

In onze gesprekken hebben we de intentie naar elkaar uitgesproken dat mijn ontwikkelingsplan aan de [adres] past binnen de ontwikkeling zoals die door de gemeente beoogt is, wat ook blijkt uit het feit dat mijn ontwikkeling in de bewonerspresentatie van staat ingetekend. Ik heb aangegeven dat ik door wil met mijn plan en jullie hebben aangegeven dat dat wat jullie betreft kan echter dat er wilt jullie betreft een kosten aspect om de hoek komt kijken, Uit dil berekening die we van jullie hebben ontvangen staat een bedrag van circa € 700.000,= exploitatiebijdrage die [naam] aan de gemeente moet betalen om alle grond die in bezit is van de familie [naam te ontwikkelen. Hier moet nog vanaf worden getrokken de vierkante meters waar reeds woningen op staan en/of waarvoor 6 lopende bouwaanvragen in behandeling zijn bij DSO.

De exploitatiebijdrage volgt uit kosten die ooit zijn gemaakt om in circa 2001 het bestemmingsplan te wijzigen van agrarisch naar woon (villa's) en is een bijdrage aan de provincie van circa 30 miljoen geweest die nu naar rato in de exploitatiebijdrage aan ons wordt doorberekend. Hiervan zouden we nog een kostenoverzicht ontvangen, zou u mij dat kunnen mailen. (...)"

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

Bestemmingsplan:

Algemeen

Op 12 februari 2013 is door het college van burgemeester en wethouders het Stedenbouwkundig Plan Aangenaam Haags vastgesteld. Dit plan gaat uit van verdichting in verschillende delen van Vroondaal, met uitzondering van het deelgebied Oud Vroondaal (sinds 1 januari 2014 Vroondaal Noord I geheten) dat tot op heden in ontwikkeling is genomen. Het stedenbouwkundig plan is vertaald in het bestemmingsplan. De gronden in het bestemmingsplan hebben de bestemming Woongebied-2 of Gemengd gekregen.

De Wro verplicht in artikel 6.12 gemeenten om tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen als in het bestemmingsplan bouwplannen worden aangewezen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Het bouwen van woningen vormt één van deze bouwplannen. De gemeente heeft in beginsel de verplichting een exploitatieplan vast te stellen voor het gedeelte van het bestemmingsplan waar sprake is van een andere bestemmingsregeling en artikel 9.1.20 IWro niet van toepassing is. Uitzondering hierop is wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk wordt geacht locatie-eisen te stellen aan het plan. Bij locatie-eisen gaat het om eisen omtrent de fasering, de kwaliteit van het bouwrijp maken en de openbare ruimte, de uitvoeringsregels over de aanleg etc. Voor die delen van Vroondaal die nog niet ontwikkeld zijn en waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend, is dus sprake van een ontwikkeling, waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld.

Die delen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend die verleend moeten worden, is de bestemming Woongebied-1 opgenomen. Dit geldt niet voor zogenaamde beginselplannen. Dit zijn geen officiële aanvragen op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

De bestemming Woongebied-2 biedt ten opzichte van de bestemming Woongebied-1 extra bouw mogelijkheden en extra flexibiliteit. Alle bouwplannen die pasten binnen de regels van de bestemming Woongebied-1 zijn ook mogelijk binnen de regels van de bestemming Woongebied-2. Ongeacht de extra flexibiliteit kunnen reclamanten wel degelijk de door hen gewenste bouwplannen, waarin geen gebruik wordt gemaakt van de geboden flexibiliteit, realiseren. Van het dwingend opleggen van verdichting is dus nadrukkelijk geen sprake.

Het niet opnemen van de bestemming Woongebied-2 voor alleen de gronden van reclamant, is bovendien in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Er zijn geen ruimtelijke gronden of verleende of te verlenen omgevingsvergunningen op basis waarvan expliciet voor de percelen van reclamant een beperktere bestemming zou moeten gelden.

Vorbereidingsbesluit

Het voorbereidingsbesluit voor de betreffende locatie voor Sloten (Haagse Tuinen, nu Vroondaal Zuid) liep van 21 juni 2012 tot 21 juni 2013. In deze periode zijn zes aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend, voor in totaal 13 woningen. Al deze vergunningen zijn voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan vergund. Hierna zijn er geen aanvragen meer ingediend voor een omgevingsvergunning. Van de verleende omgevingsvergunningen kan gebruik gemaakt blijven worden, zij zijn immers vertaald in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming Woongebied-1. Ook de eerder in 2010 ingediende aanvragen voor totaal zes woningen, zijn in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming Woongebied-1 vertaald.

Ruimtelijke samenhang

In het bestemmingsplan en in het exploitatieplan wordt het onderdeel ruimtelijke samenhang onderbouwd. De deelgebieden worden gezien als één ontwikkeling.

Reclamant ziet door de scheiding van de bebouwing door het recreatiegebied geen ruimtelijke samenhang tussen de deelgebieden. Het is echter geen ruimtelijk argument dat door het ontbreken van bouwplannen in het recreatiegebied geen ruimtelijke samenhang is tussen de deelgebieden. Het recreatiegebied is te beschouwen als kern van daaromheen beoogde bouwontwikkelingen.

De deelgebieden zijn door middel van het recreatiegebied functioneel met elkaar verbonden via voet- en fietspaden.

De wegen in het plangebied worden gereconstrueerd zodat hele gebied kan worden ontsloten, zoals beoogd in stedenbouwkundig plan. Er zijn geen redenen waarom twee exploitatieplannen zouden moeten worden vastgesteld in plaats van de vaststelling van één exploitatieplan.

In het exploitatieplan wordt onderscheid gemaakt in Haagse Tuinen I en II. Inmiddels gebruikt de gemeente Den Haag voor Haagse Tuinen I en II de naam Vroondaal Zuid, en wordt het onderscheid niet meer gemaakt. In het exploitatieplan is geen sprake van een strikte scheiding tussen gebieden, integendeel, het vormt één geheel.

Kosten 40 miljoen

Reclamant noemt een bedrag van 40 miljoen voor de Westlandse Zoom. Dit bedrag is echter voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De kosten zijn in de toelichting van het exploitatieplangebied onderbouwd en betreffen nog te realiseren kosten.

Het bestemmingsplan voldoet niet aan de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening'

De veranderende marktomstandigheden maken een aanpassingen van de woningbouwprogramma's noodzakelijk. De nieuwe visie over de stedenbouwkundige invulling en het woningbouwprogramma voor Vroondaal zijn met alle betrokken overheden afgestemd.

Op basis van de ervaring de afgelopen tien jaren, zien de Gemeente Den Haag (en Westland) minder mogelijkheden voor afzet van het topmilieu in de Westlandse Zoom. De nieuwe visie over de stedenbouwkundige invulling en woningbouwprogramma voor Vroondaal is met de partners, die het Convenant Westlandse Zoom hebben getekend, afgestemd en zal aan het Convenant Westlandse Zoom worden toegevoegd bij de komende herijking.

Afstemming met de overige gemeenten in de regio Haaglanden heeft plaatsgevonden binnen het stadsgewest Haaglanden. Op 18 december 2013 heeft het Dagelijks Bestuur van Haaglanden positief besloten over de aangepaste afspraken over de regionale woningbouwprogramma, waarvan de aangepaste visie van de gemeente Den Haag voor Vroondaal onderdeel uitmaakt. Op deze manier heeft Haaglanden ingestemd met het gewijzigde woonprogramma van de locaties die deel uitmaken van de afspraken in het kader van het Convenant Westlandse Zoom, waaronder Vroondaal, en alle onderdelen hiervan (zie ook de zienswijze opgenomen onder Ra 2014.042 van Stadsgewest Haaglanden).

Het besluit van Haaglanden over de regionale woningbouwprogrammering is ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangeboden. In december 2013 heeft tevens afstemming plaatsgevonden met de Zuidvleugelpartners over aanpassing van de programmering voor het topmilieu in de Zuid Vleugel aan de gewijzigde woningmarkt. De Provincie Zuid-Holland en Zuidvleugelpartners hebben ingestemd met de aanpassing van de programmering voor de Westlandse Zoom. De gewijzigde afspraken over de realisering van het topmilieu zullen door de Provincie Zuid-Holland worden opgenomen in de –in procedure zijnde- Visie Ruimte en Mobiliteit. Met het besluit van Haaglanden en de Zuidvleugelpartners is voldaan aan de bepaling in de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland ten aanzien van regionale afstemming.

Verdichting staat op gespannen voet met zelfrealisatie

De gemeente Den Haag heeft de bestemming van Woongebied-1 naar Woongebied-2 veranderd, om verdichting mogelijk te maken. De uitgangspunten voor de verdichting staan in het stedenbouwkundig plan. Zoals hiervoor aangegeven biedt de bestemming Woongebied-2 ten opzichte van de bestemming Woongebied-1 extra bouwmogelijkheden en extra flexibiliteit. Ongeacht de extra flexibiliteit kunnen reclamanten wel degelijk de door hen gewenste bouwplannen, waarin geen gebruik wordt gemaakt van de geboden flexibiliteit, realiseren. Van het dwingend opleggen van verdichting is dus nadrukkelijk geen sprake. Zelfrealisatie op basis van een ruimere opzet is nog steeds mogelijk.

Reclamant spreekt over het willen handhaven van de mogelijkheden van zelfrealisatie en verwijst in dat verband naar een annotatie in Bouwrecht naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling (hierna: de Afdeling) Bestuursrechtspraak van de Raad van State (in casus Beverwijk, 9 februari 2011). Annotaties kunnen geen grond opleveren om zich daar op te beroepen. Afgezien daarvan is in de aangehaalde casus iets anders aan de orde dan reclamant hier wil aangeven. De gemeente Beverwijk was juist uitgegaan van onteigening zonder zich te confronteren met bereidheid en mogelijkheid van de eigenaren tot zelfrealisatie. In Vroondaal is het niet de bedoeling om te onteigenen.

Het is correct zoals reclamant stelt dat kavels waar een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor verleend is op basis van het vigerende bestemmingsplan Madestein 2001 niet geheel onder de bestemming Woongebied-1 vallen. Dat is niet de bedoeling. De plankaart wordt aangepast door de gehele kavels waarvoor een omgevingsvergunning verleend is, of zal worden verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan Madestein 2001, binnen de bestemming Woongebied-1 op te nemen.

Exploitatieplan

Artikel 9.1.20 van de Invoeringswet

Terecht constateren reclamanten dat als de bestemming Woongebied-1 zou zijn gekozen, artikel 9.1.20 IWro van toepassing zou zijn. De gemeente Den Haag kiest echter voor de bestemming Woongebied-2, zoals hiervoor aangegeven. Dit is een andere bestemmingsregeling dan in het voorgaande bestemmingsplan waardoor beroep op dit artikel niet terecht is.

Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Afdeling in een zaak van het exploitatieplan Kerkdriel. Reclamant geeft echter niet aan waarom de uitspraak, dat in dat geval groenvoorzieningen uitsluitend ten dienste stonden van het oostelijke deel, voor Vroondaal zou betekenen dat de rol van het recreatiegebied buiten beschouwing moet blijven.

Ruimtelijke en functionele samenhang

In het exploitatieplan wordt voldoende aangegeven dat er ruimtelijke en functionele samenhang is. Wij zien het recreatiegebied, in tegenstelling tot reclamant, niet als scheiding, maar juist als verbindend element. Zoals reeds eerder opgemerkt worden de wegen in het plangebied gereconstrueerd zodat het hele gebied wordt ontsloten, zoals beoogd in het stedenbouwkundig plan. De zienswijze is niet gegrond, maar onze aanvullende opmerkingen worden wel opgenomen in de toelichting van het exploitatieplan als een ambtshalve wijziging.

Het ontwerp-exploitatieplan is onvoldoende controleerbaar vanwege het ontbreken van specificaties, onderbouwingen en informatie

De stukken waarnaar reclamanten verwijzen, hebben wel degelijk ter inzage gelegen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de gemeentelijke website: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/stadsdelen-en-wijken/loosduinen/to/Madestein-Vroondaal-1.htm>. Uit de zienswijzen blijkt bovendien dat reclamanten stukken wel degelijk hebben ingezien. In de kwestie Beverwijk konden de belanghebbenden in de zienswijzefase geen inzage in het taxatierapport hebben.

De onderbouwing van de gebruikswaarde wordt in de taxatie toegevoegd.

Complexwaarde of onteigeningswaarde?

Op dit moment is nog geen overeenstemming over aankoop en/of realisatie van alle gronden binnen het plangebied. Wel heeft reclamant kennis en middelen tot zelfrealisatie. Wanneer met reclamant echter geen overeenstemming wordt bereikt over aankoop van de gronden voor de aanleg van het betreffende deel van de rondweg en reclamant uiteindelijk zou besluiten niet tot zelfrealisatie van dat deel over te gaan, zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten voor verwerven van de betreffende gronden.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in het onderdeel economische uitvoerbaarheid een aanvullende passage opgenomen waarin het bovenstaande tot uitdrukking is gebracht. In de Grondexploitatieberekening is vanwege de mogelijke zelfrealisatie door reclamant geen volledige schadeloosstelling opgenomen, maar is hiervoor een risicovoorziening opgenomen.

Onteigening van de gronden is niet aan de orde voor eigenaren die beroep doen op zelfrealisatie: Bij zelfrealisatie van uitgeefbare gronden is er voor de gemeente geen reden tot onteigening over te gaan.

In het exploitatieplan wordt geen rekening gehouden met een volledige schadeloosstelling. In het exploitatieplan wordt een passage toegevoegd dat wanneer mocht blijken dat onteigening nodig is, bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de volledige schadeloosstelling wordt opgenomen in het exploitatieplan.

Waarde van opstallen die moeten worden gesloopt

Zoals in het taxatierapport op genomen hanteren taxateurs voor het bepalen van de gebruikswaarde “de werkelijke waarde op basis van artikel 40b van de onteigeningswet”. In voorkomende situaties maken taxateurs geen onderscheid tussen de waarde van de gronden en de opstallen. De werkelijke waarde heeft namelijk betrekking op de gehele onroerende zaak. In het geval van de onderhavige objecten hebben taxateurs de waarde bepaald op basis van de huurwaardemethode. In deze methode wordt geen onderscheid gemaakt tussen de waarde van de gronden of de opstallen. De bepaalde waarde is de waarde van de opstallen en de grond samen.

Kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, etc. in het exploitatiegebied

In het taxatierapport zijn bij de kadastrale percelen de kosten voor sloop en gebruiksvrij maken opgenomen. Deze kosten worden aangepast naar aanleiding van de gewijzigde oppervlakte alsmede de nadere informatie die is verstrekt.

Financieel nadeel de vorm van planschade of nadeelcompensatie

Reclamant maakt bewaar tegen bestemmingskeuzes vanuit de stelling dat ze planschade heeft. In principe is het echter mogelijk dat een nieuw bestemmingsplan tot planschade leidt. Uit planschaderisicoanalyse blijkt dit echter niet.

Kosten zelfrealisatie ten onrechte niet bij inbrengwaarde betrokken

De inbrengwaarde staat beschreven in de onderdelen 6.2.3. a t/m d van het Bro. De wet gaat uit van de fictie dat de gemeente alles zelf exploiteert. De kosten van de zelfrealisatie zijn geen onderdeel van inbrengwaarden. Ze worden afgetrokken van de hoogte van de exploitatiebijdrage conform artikel 6.19 aanhef sub b van de Wro.

Kosten die aan het exploitatiegebied worden toegerekend

Bij het bepalen van kosten voor de residuele berekening hebben taxateurs de door de gemeente aangeleverde gegevens over de te maken kosten in het exploitatieplangebied als uitgangspunt genomen. Vervolgens hebben taxateurs de kosten getoetst. Wanneer taxateurs van mening zijn dat de kosten die worden opgevoerd niet aan het plan kunnen worden toegerekend of dat de hoogte van de toegerekende kosten moet worden aangepast hebben taxateurs deze aanpassingen in de berekening doorgevoerd. In het advies is door taxateurs nader aangegeven of is afgeweken van de kosten in het exploitatieplan.

Reclamant heeft niet aangegeven waarom de aangehaalde kwestie ‘Beverwijk’ vergelijkbaar zou zijn.

- Kosten voor bouw- en woonrijp maken

Bij het invullen van vraag 17 van de plankostenscan wordt gevraagd om de kosten voor bouw- en woonrijpmaken op te geven exclusief o.a. de kosten van bodemsanering en infrastructurele kunstwerken. Reden hiervoor is dat die bijbehorende plankosten op een andere plek dienen te worden opgevoerd in het exploitatieplan, namelijk bij onderzoeken (art. 6.2.4.a Bro) respectievelijk kunstwerken (art. 6.2.5.c Bro). De kosten van bodemsanering en kunstwerken (bruggen) zijn totaal geraamd op € 4 mln. Hierdoor ligt het bedrag voor bouw- en woonrijp maken in de plankostenscan op € 35 mln., terwijl de totale kosten van bouw- en woonrijp maken op € 39 mln. zijn geraamd”

Reclamant gaat er van uit dat de opgenomen kosten voor het bouw- en woonrijp maken historische kosten zijn die destijds buiten de gemeentegrenzen van Den Haag zijn gemaakt.

Dat is niet het geval. Nog veel kosten zijn te maken. We verwijzen naar bijlage 7 van het exploitatieplan.

- Plankosten

Met betrekking tot de opmerkingen over de onderdelen B, C en F van de plankostenscan merken we op dat de plankostenscan is ingevuld, uitgaande van de oorspronkelijke situatie.

- Kosten buiten het plangebied

In de toelichting van het exploitatieplan wordt toerekening van het exploitatieplan nader onderbouwd.

In het exploitatieplan zijn de bestaande, te handhaven woningen onder meer aan de Boomaweg niet meegerekend. Dit wordt in het exploitatieplan als volgt aangepast.

Bij de toerekening van de herprofilering Madesteinweg, inclusief parkeerterrein en de werkzaamheden aan de Monsterseweg houden we rekening met de toerekening van geheel Vroondaal, inclusief te handhaven woningen. Dit wordt gewijzigd. Daarnaast zal in de toelichting duidelijker aangegeven worden waarom de werkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

De Van Elswijkbaan wordt toegerekend ten opzichte van het exploitatieplangebied plus de te handhaven woningen in Nieuw-Vroondaal en Haagse Tuinen I en II.

De aanpassing van de riolering in Oud Vroondaal en geluidsscherm zijn maatregelen die ten laste komen van het exploitatieplangebied. Daarvan gaat het alleen om de nieuw te vergunnen delen.

Het verkeersonderzoek, zoals dat is opgesteld voor het Stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hierin is opgenomen dat wegaanpassingen noodzakelijk zijn door de ontwikkeling van Vroondaal.

- Kosten politiemanege:

Er is een overeenkomst met de politie. De politiemanege wordt bovendien niet belemmerd door de ontwikkeling van de Vroondaal. Via het exploitatieplan zorgt de gemeente voor het dragen van de kosten. Dit betreffen geen historische kosten, maar zijn kosten vanwege het bouwen van Vroondaal en daarom toe te rekenen aan het exploitatieplan.

- Onderzoekskosten

Reclamant stelt terecht dat onderbouwing ontbreekt van de onderzoekskosten. In het exploitatieplan wordt dit punt aangevuld.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond ten aanzien van de punten: begrenzing van de bestemming Woongebied-1, een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan over aanpassing van het exploitatieplan (bij herziening) naar volledige schadeloosstelling in geval van onteigening, kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, etc. in het exploitatiegebied, kosten buiten het plangebied en onderzoekskosten en ongegrond ten aanzien van de overige punten.

P.W.J. Coenen en B. Bosschaart hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar ten aanzien van het Ontwerp Bestemmingsplan Madestein-Vroondaal (hierna het 'Ontwerp'). Wij zijn woonachtig op Oud Vroondaal, dat door het Ontwerp wordt geraakt. Voorts wordt onze zienswijze tijdig aan uw raad kenbaar gemaakt.

Allereerst past de opstellers van het Ontwerp een compliment voor de realistische benadering waarmee de herontwikkeling van het gebied Madestein-Vroondaal in economisch moeilijke tijden is vormgegeven. Gepoogd is op onderdelen de oorspronkelijke beoogde kwaliteit -met name op Oud Vroondaal-te handhaven.

Evenwel hebben wij op een drietal onderdelen bezwaren tegen het thans voorgelegde Ontwerp.

1. De buffer tussen Oud Vroondaal en Nieuw Vroondaal is te beperkt. De beide deelgebieden verschillen in het Ontwerp behoorlijk van opzet. Kopers op Oud Vroondaal is bij koopovereenkomst (zie o.a. de bijlage Handvatten) toegezegd een hoogwaardig kwalitatief niveau van opzet van de wijk (o.a. een minimale kavelgrootte van 600 m² per woning; 'twee-onder-een-kappers' op minimaal het dubbele, royale openbare ruimtes met groenvoorzieningen, bewust ontbreken van publieke voorzieningen zoals scholen, buurtcentra en winkelvoorzieningen etc.). Nu deze toezeggingen voor Nieuw Vroondaal worden verlaten dienen de beide wijken goed van elkaar te worden gescheiden opdat Nieuw Vroondaal esthetisch en anderszins niet interfereert met Oud Vroondaal. Wij zijn van mening dat een groene buffer met een breedte van 100 meter de ondergrens dient te zijn. Daarvan is in het Ontwerp geen sprake.
2. De criteria voor de inrichting van zowel Nieuw als Oud Vroondaal zijn -in vergelijking met het huidige bestemmingsplan en de vigerende civielrechtelijke verplichtingen jegens kopers- aanzienlijk opgerekt. Er zijn meer (o.a. juridische) mogelijkheden gecreëerd voor een vrije invulling van beide gebieden. Die gedachte is kennelijk ingegeven om beter te kunnen anticiperen op bewegingen in de woningmarkt. Dat zou onzes inziens niet zo moeten zijn. Juist bij een nieuw (ontwerp) bestemmingsplan passen meer duidelijkheid en vaste criteria voor de inrichting van beide gebieden jegens belanghebbenden, waaronder met name de huidige bewoners van Oud Vroondaal aan wie in het verleden andere toezeggingen zijn gedaan.
3. Wat ontbreekt in het Ontwerp is een heldere uitzondering voor het aantrekken van gekwalificeerde bedrijfsactiviteiten, voor zover gericht op internationale (non-profit) organisaties die op uiterst bescheiden schaal en passend binnen Vroondaal nieuwbouw zouden willen ontwikkelen voor hun activiteiten. Vroondaal is -mede door de aanwezigheid van een internationale school in het gebied - tevens gericht op de huisvesting van 'expats'. De aanwezigheid van een internationale organisatie (bij voorkeur op het gebied van 'vrede en recht') zou een behoorlijke stimulans voor (de ontwikkeling van) Vroondaal kunnen betekenen. Een dergelijk initiatief zou -juridisch en anderszins -alle ruimte moeten worden geboden, zelfs indien zulks (deels) ten koste gaat van de woonfunctie in het gebied.

Onder voorbehoud van nadere aanvulling en toelichting, ook op andere onderdelen van het Ontwerp.”

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

Buffer Oud en Nieuw Vroondaal

De genoemde 'Handvatten' en ook het beeldkwaliteitsplan maken geen onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan: Madestein 2001, eerste en tweede herziening maar zijn civielrechtelijk vastgelegd bij de uitgifte van de percelen (kavels) door de GEM Vroondaal. Ook van het onderhavige bestemmingsplan maken bovengenoemde stukken geen onderdeel uit. In samenwerking met de gemeente wordt gewerkt aan vergelijkbare extra civielrechtelijke regels, waar kopers van de percelen (kavels) zich aan dienen te houden. Dat deze civielrechtelijke voorwaarden tegenwoordig anders zijn zoals reclamant stelt, kan niet worden toegerekend aan het vigerende of in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Niet duidelijk is waarom reclamant van mening is dat de breedte van de buffer juist minimaal 100 meter moet bedragen en niet bijvoorbeeld 10, 20 of 50 meter. Bovendien is onduidelijk waarom een harde scheiding tussen Oud en Nieuw Vroondaal (vanaf 1 januari respectievelijk Vroondaal Noord I en II geheten) de stedenbouwkundige kwaliteit ten goede zou komen.

Zowel in Oud Vroondaal als Nieuw Vroondaal blijft bij uitstek luxueus wonen in het groen het uitgangspunt. Het beeld wordt bepaald door de uitgesproken en hoogwaardige architectuur en openbare ruimte, een buffer draagt hier naar het oordeel van het college niet aan bij. Overigens zijn architectuur en openbare ruimte geen zaken die in een bestemmingsplan worden geregeld.

Flexibiliteit

In overeenstemming met het Stedenbouwkundig plan is voor de nog niet ontwikkelde kavels in Oud-Vroondaal, met uitzondering van de kavels die grenzen aan de Vroonhoevelaan, Nederhoflaan en Westmadeweg, een maximaal bebouwingspercentage per kavel opgenomen van 25%. Dit is opgenomen in artikel 17.2.1 (Woongebied-1). De kavels die gelegen zijn rondom de reeds gerealiseerde woningen in Oud Vroondaal kennen daarmee dezelfde planologische regeling als in het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt juist rechtszekerheid geboden naar de bestaande bewoners van Oud Vroondaal.

Voor de nog niet in ontwikkeling gebrachte gronden van Nieuw Vroondaal en Vroondaal Zuid (voorheen Haagse Tuinen) is een ruimere bestemmingsregeling opgenomen om beter in te kunnen spelen op bewegingen in de woningmarkt. De bestemming Woongebied-2 maakt een maximaal bebouwingspercentage van 50% per kavel mogelijk.

Internationale organisaties

Binnen het bestemmingsplan wordt in de bestemming Gemengd ruimte geboden voor voorzieningen met een totaal bruto-vloeroppervlak van 10.000 m². Hieronder valt onder andere dienstverlening. In het ontwerpbestemmingsplan was dit beperkt tot 200 m², echter deze beperking is ambtshalve vervallen. Daarmee maakt het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal de vestiging van internationale organisaties mogelijk. Het beperken tot uitsluitend internationale organisaties is in bestemmingsplannen niet toegestaan. Dit betreft een niet-ruimtelijk argument en deze beperking zou in strijd zijn met de Europese Dienstenrichtlijn.

Daarnaast is binnen alle woningen een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep toegestaan, tot een maximum van 30% en 40 m² per pand.

Conclusie

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

Ra 2014.051

Ekelmans & Meijer Advocaten namens Politie Haaglanden

Ekelmans & Meijer Advocaten heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Als raadvrouw en gemachtigde van Politie Haaglanden, gevestigd te (2585 BG) Den Haag aan de Burgemeester Patijnlaan 35 (hierna ook: "cliënte") alsmede van de Nationale Politie, gevestigd te (2595 CL) Den Haag aan de Juliana van Stolberglaan 4-10 (hierna ook: "cliënte sub 2:), dien ik hierbij een zienswijze in naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroonendaal.

Bij brief van 22 juli 2013 heb ik namens cliënten een inspraakreactie ingediend naar Aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerp. De inspraakreactie gaat hier als bijlage 1 bij. Ik verzoek u de inhoud van deze inspraakreactie als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Inleiding

Met dit ontwerp worden woningen mogelijk gemaakt in de directe nabijheid van het trainingscentrum van cliënten. Cliënten zijn in beginsel op voorhand niet tegen de komst van woningbouw ter plaatse. Zij willen echter zeker stellen dat zij de exploitatie van het trainingscentrum ongestoord kunnen continueren op het huidige niveau en dat hun uitbreidingsmogelijkheden niet in gevaar komen. Dat cliënten hierbij een rechtens te respecteren belang hebben, blijkt onder meer uit de inmiddels vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin de Afdeling oordeelt dat het relativiteitsvereiste (het vereiste dat uitsluitend beroepsgronden kunnen worden aangevoerd die het eigen belang betreffen; dit vereiste was ingevoerd in artikel 1.9 Chw en thans per 1 januari 2013 in artikel 8:69a Awb) er niet aan in de weg staat dat bedrijven opkomen voor hun belang op een ongehinderde bedrijfsuitoefening indien woningbouw wordt opgericht in de nabijheid van hun bedrijf (Zie bijvoorbeeld: AbRvS 28 maart 2012, AB 2012/345).

Daarnaast is het voor cliënten van belang dat het bestaande trainingscentrum positief wordt bestemd conform de feitelijke vergunde situatie, hetgeen met het ontwerpplan niet volledig is gebeurd.

In het navolgende licht ik het standpunt van cliënten verder toe.

Achtergrond

1. Politie Haaglanden is eigenaar van het perceel aan de Oorberlaan 100, gelegen in het recreatiegebied Madestein te Den Haag, welk perceel in de nabije toekomst in eigendom zal worden overgedragen aan de Nationale Politie.
2. Politie Haaglanden exploiteert ter plaatse een trainingscentrum voor politiepaarden en politiehonden "De Levende Have" , die worden ingezet door de Politie. Het trainingscentrum omvat een manege voor de paarden, buitenkennels voor de honden, oefenvelden en een kantoorgebouw. Het complex wordt omsloten door het recreatiegebied.
3. In het verleden is op aandringen van de gemeente Den Haag het trainingscentrum verplaatst naar de huidige locatie. Uw gemeente achtte deze locatie uitermate geschikt voor de exploitatie van het trainingscentrum, omdat de locatie weinig bebouwing in de omgeving kent en omdat omvangrijke bebouwing op de locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt beslist ongewenst was. De toen al bekende geluidsoverlast van dag en nacht blaffende honden en oefeningen met geluid voor honden en paarden zou in dit redelijk verlaten gebied minder problemen opleveren ten opzichte van de toen in gebruik zijnde locaties. Verplaatsing van het trainingscentrum naar de huidige locatie is indertijd mogelijk gemaakt middels een vrijstelling ex artikel 19 WRO, omdat het centrum niet paste binnen de (vigerende) agrarische of recreatieve bestemming.
4. Politie Haaglanden heeft flink geïnvesteerd (zonder de aankoopkosten van de grond gaat het al snel om een bedrag van 20 miljoen gulden) om de exploitatie op de locatie mogelijk te maken. Nadat zij de grond van de gemeente Den Haag had gekocht, heeft cliënte de grond zelf bouwrijp moeten maken en het nodige moeten investeren om te kunnen voldoen aan de eisen van de gemeente voor de exploitatie ter plaatse (er moest onder meer rekening worden gehouden met de bestaande voorzieningen).
5. Nog geen jaar nadat het trainingscentrum op de huidige locatie was gevestigd, werd cliënte geconfronteerd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Madestein 2001. Dit plan diende niet alleen als juridische basis voor "De Levende Have", maar was tevens de basis voor een - onwenselijke - herontwikkeling van Madestein tot luxe woongebied. De herziening maakt het mogelijk om woningen te realiseren in de directe omgeving van 'De Levende Have', hetgeen verstrekende gevolgen zou hebben voor de exploitatie van het trainingscentrum.
6. Vanwege deze gevolgen van de beoogde nieuwbouw voor de exploitatie van het trainingscentrum heeft Politie Haaglanden indertijd bedenkingen ingediend tegen dit bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat Gedeputeerde Staten van Zuid Holland goedkeuring hebben onthouden aan het gedeelte van het plan waarin woningbouw mogelijk werd gemaakt binnen 200 meter van de oefenvelden van het trainingscentrum.
7. Daarnaast heeft cliënte een overeenkomst met uw gemeente gesloten met als doel te voorkomen dat eventuele nieuwbouw negatieve effecten zou hebben op de exploitatie van cliënte.
8. Na de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten, heeft uw college het bestemmingsplan "Madestein 2001 (Nieuw Madestein), Eerste herziening" voorbereid. Dit bestemmingsplan voorzagt erin dat geen woningen werden opgericht binnen 200 meter van het trainingscentrum, overeenkomstig het eerdere besluit hieromtrent van gedeputeerde staten. Na het indienen van zienswijzen door cliënte zijn in dit bestemmingsplan daarnaast bepalingen opgenomen die er onder andere in voorzagen dat een geluidsscherm zou worden opgericht.

Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroonendaal

I. Bestemming Levende Have

9. De Levende Have is in het ontwerp bestemd als 'maatschappelijk-1' ten behoeve van (onder meer) 'a. openbare dienstverlening met daarbij behorende functies als manege en hondenkennel'. De Levende Have is echter een politietrainingscentrum met bijbehorende kantoorruimte, binnen- en buitenmanege, longeerbak, hondenkennels en oefenvelden voor paarden en honden.

10. Hoewel uit de toelichting bij het ontwerpplan blijkt dat het de bedoeling is om de Levende Have in zijn geheel positief te bestemmen, blijkt dit niet eenduidig uit de omschrijving bij maatschappelijk onder a. Cliënten verzoeken u de omschrijving onder a. aan te passen, in die zin dat de Levende Have volledig positief bestemd is. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld de volgende omschrijving op te nemen, welke deels is overgenomen uit het voorgaande plan "bestemmingsplan Madestein 2001":

De voor Maatschappelijk -1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Een politietrainingscentrum voor de opleiding van (politie)personeel en huisvesting en training van politiepaarden en -honden, met bijbehorende voorzieningen waaronder kantoren, maneges, kennels, trainingsvelden voor honden en paarden en dergelijke.

11. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is verder een deel van de oefenvelden (de velden waar wordt getraind met honden) van de Levende Have ten onrechte niet positief bestemd. Het gaat hierbij om het deel dat op de bijgevoegde kaart gearceerd is weergegeven en dat ten onrechte is bestemd als "groen" (bijlage 2). Aangezien dit deel behoort bij de Levende Have en conform de geldende milieuvergunning in gebruik is als trainingsveld voor honden, dient ook dit deel van het terrein te worden bestemd als "maatschappelijk -1", conform de hiervoor onder punt 9 weergegeven omschrijving.

12. Ten onrechte zijn verder de buitenmanege en de tweede buitenkennel niet als bestaande bebouwing op de plankaart opgenomen. Ook zijn de maximale hoogtes van de wel op de plankaart opgenomen gebouwen niet juist. Zo is de bestaande hoogte van de manege circa tien meter (en niet 9 meter) en is de bestaande hoogte van het hoofdgebouw/kantoor eveneens circa 10 a 11 meter en niet 4 meter.

13. Cliënten verzoeken uw college het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in overeenstemming met het vorenstaande zodat de Levende Have op een correcte wijze is ingepast in het plan.

II. Woonbebouwing in de nabijheid van de Levende Have

14. Het onderhavige ontwerp voorziet er in dat woningen worden opgericht in de directe nabijheid van het trainingscentrum, in een deel dat wordt aangeduid als Woongebied 2 (WG-2) en Woongebied 1 (WG-1). Meer specifiek betreft het die gebieden die in bijlage 3 behorende bij de regels zijn aangeduid als deelgebied 5 tot en met 9 (WG-2) en deelgebied 4 (WG-1). Daarnaast betreft het deel dat is aangeduid als WG-1 rechts van het trainingscentrum en het deel rechts van de deelgebieden 5 t/m 9. Zie het bijbehorende kaartje waarop de gebieden gearceerd zijn weergegeven (bijlage 3).

15. Op de plankaart is verder een geluidscontour weergegeven waarbinnen extra maatregelen getroffen dienen te worden om woningbouw dan wel woningbouw met een bepaalde hoogte mogelijk te maken. Daarbuiten kan de geplande woningbouw zonder meer gerealiseerd worden.

Geluidcontour

16. Allereerst geldt dat de geluidscontour niet op de juiste wijze is weergegeven. Zo is er bij het vaststellen van de geluidscontour in ieder geval geen rekening mee gehouden dat een deel van het gebied dat in het ontwerp nog is bestemd als groen behoort bij de Levende Have en conform de milieuvergunning wordt gebruikt als trainingsveld voor honden, hetgeen een zekere geluidsproductie met zich brengt. Ook overigens is de geluidscontour niet ruim genoeg rondom de Levende Have getrokken.

Verhouding voorschriften WGen geluidcontour onduidelijk

17. Daarnaast geldt dat de voorschriften die woonbebouwing binnen de contour mogelijk maken niet eenduidig zijn. Binnen de geluidscontour gelden de voorschriften die behoren bij de bestemming wonen (WG-2 of WG-1, artikel 17 en 18) en de voorschriften behorende bij geluidszones (artikel 26.2) zonder dat in de planvoorschriften een connectie wordt gemaakt tussen deze voorschriften. Een dubbelbestemming is echter alleen toegestaan indien de onderlinge verhouding tussen beide bestemmingen duidelijk is geregeld, hetgeen met dit ontwerp niet het geval is. Zoals het er nu staat, lijkt het bij lezing van artikel 17 en 18 van de planvoorschriften erop alsof woonbebouwing binnen de geluidscontour zonder meer is toegestaan, terwijl vervolgens uit artikel 26.2 van de planvoorschriften blijkt dat dit niet het geval is. In artikel 17 en 18 dient derhalve een duidelijke verwijzing naar artikel 26.2 van de planvoorschriften te worden opgenomen.

18. Artikel 17 bepaalt bijvoorbeeld in artikel 17.2.1 a sub 1 dat de hoogte van de hoofdgebouwen binnen het gebied grenzend aan de Vroonhoevelaan, Nederhoflaan en Westmadeweg voor zover niet gelegen in deelgebied 5, 6, 7, 8 en 9 niet meer mag bedragen dan drie bouwlagen en een kap. Artikel 17.2.1 b sub 3 bepaalt dat de hoofdgebouwen voor zover geen betrekking hebbend op de onder a bedoelde percelen niet meer mag bedragen dan twee bouwlagen en een kap. Vervolgens bepaalt artikel 17.3 dat met een omgevingsvergunning hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van een maximale hoogte van vier bouwlagen en een kap met dien verstande dat de afwijking stedenbouwkundig verantwoord is en voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm.

19. Op grond van artikel 17 van de planvoorschriften mag er derhalve vanuit worden gegaan dat hoofdgebouwen met drie bouwlagen en een kap (a) dan wel twee bouwlagen en een kap (b) zonder meer zijn toegestaan en dat uitsluitend voor hoofdgebouwen met een hoogte van vier bouwlagen moet worden onderbouwd dat de afwijking stedenbouwkundig verantwoord is en dat aan de bezonningsnorm wordt voldaan.

20. Echter, artikel 26.2 van de planvoorschriften bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie 1 en 2' in het geheel geen geluidsgevoelige functies zoals woningen mogen worden gebouwd, tenzij:

- de inrichting die verantwoordelijk is voor de desbetreffende contour gesaneerd is,
- als uit nader onderzoek is gebleken dat de inrichting die verantwoordelijk is voor de desbetreffende contour buiten werking is gesteld,
- als uit nader onderzoek is gebleken dat de wijze waarop de betreffende inrichting in werking is zodanig is gewijzigd, dat de geluidscontour feitelijk niet meer over de geprojecteerde geluidsgevoelige functie valt
- als uit nader onderzoek is gebleken dat de geprojecteerde geluidsgevoelige functie zodanig kan worden gerealiseerd, dat op de binnen de contour geprojecteerde bouwdelen de wettelijke grenswaarden voor geluid niet overschreden worden.

21. Dit betekent dat het de bedoeling is dat binnen de geluidscontour in het geheel geen woningen mogen worden opgericht tenzij aan de voorwaarden van artikel 26.2 wordt voldaan, terwijl uitsluitend voor de woningen buiten de geluidscontour de bepalingen als bedoeld in artikel 17 van de planvoorschriften gelden. Uit het samenstel van de voorschriften blijkt dit echter niet eenduidig. Het vorenstaande geldt eveneens voor de voorschriften van artikel 18 die op dezelfde wijze zijn opgebouwd.

Afwijkingsbevoegdheden onvoldoende objectief bepaald

22. Voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheden genoemd in artikel 17.3 en 18.3 geldt dat het eerste criterium op grond waarvan mag worden afgeweken, onvoldoende objectief bepaald is. Er staat slechts dat de afwijking 'stedenbouwkundig verantwoord dient te zijn', zonder dat is bepaald op grond waarvan een afwijking stedenbouwkundig verantwoord is. Dit is een onvoldoende objectieve begrenzing van de afwijkingsbevoegdheid nu hieruit niet blijkt wanneer en op grond waarvan gebruik mag worden gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid. Zie bijvoorbeeld een recente uitspraak van de Afdeling van 31 december 2013 (201305607/1/R3). Weliswaar ging deze uitspraak over een wijzigingsbevoegdheid maar de jurisprudentie op dit punt is één op één toepasbaar bij afwijkingsbevoegdheden (zie hiervoor: T&C Ruimtelijk bestuursrecht 7 druk, onder artikel 3.1 (p. 70)).

In de uitspraak van 31 december 2013 oordeelde de Afdeling: "Ingevolge artikel 18 van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de aanduiding "wrozone - wijzigingsgebied" wijzigen in de bestemmingen "Wonen"; "Groen" en "Verkeer".

Eén en ander met dien verstande dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt aangetoond in een ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval wordt aangetoond dat:

1. de maatvoering en de bouwwijze van de woningen en de inrichting van het gebied aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
2. de maatvoering en de bouwwijzen van de woningen en de inrichting van het gebied passen in de door de raad vastgestelde Centrumvisie 2030 en Structuurvisie 2025;
3. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van de woning(en) en de bijbehorende inrichting van het gebiedsdeel;
4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
5. er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de aanleg van parkeervoorzieningen.

(...)

Voorts is, zoals ter zitting bevestigd, niet beoordeeld of de woningbouw, die met de wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Daarnaast bevat de wijzigingsbepaling onvoldoende objectieve normen, nu het aantal woning dat mogelijk is bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet is bepaald en niet duidelijk is wanneer en onder welke voorwaarden gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Verder is niet inzichtelijk gemaakt of er behoefte bestaat aan de woningbouw die met de wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt. Tevens is bij de vaststelling van het plan geen onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid, zodat niet aannemelijk is gemaakt dat het plan in zoverre financieel uitvoerbaar is."

23. Gelet op voornoemde uitspraak is een afwijkingsbevoegdheid waarbij als criterium slechts geldt dat de afwijking stedenbouwkundig verantwoord moet zijn onvoldoende objectief begrensd. Zeker nu een beperking in hoogte met name noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de geluidsgrenswaarden, zal in de afwijkingsregeling in ieder geval specifiekere moeten worden opgenomen aan welke exacte voorwaarden dient te zijn voldaan, met betrekking tot geluid, om af te kunnen wijken van de hoogte tot vier bouwlagen. Bovendien dient bij de vaststellen van het plan middels onderzoek al vast te staan dat een afwijking tot een hoogte van vier bouwlagen (circa 12 meter) al dan niet na het treffen van maatregelen mogelijk is. Het onderzoek naar de vraag of met een hoogte van vier bouwlagen kan worden voldaan aan de Wet geluidshinder kan dan ook niet worden doorgeschoven naar de uiteindelijke vergunningprocedure. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient verzekerd te zijn dat de geluidsnormen hieraan niet in de weg staan

Afwijkingsregeling 26.2 niet toegestaan

24. Voor wat betreft de afwijkingsregeling in 26.2 van de planvoorschriften geldt dat het afwijken van de hoofdregel dat binnen de geluidscontour niet mag worden gebouwd, niet met een afwijkingsbevoegdheid mag maar uitsluitend via een wijzigingsbevoegdheid. Immers, op dit moment wordt niet voldaan aan een van de eerste drie voorwaarden genoemd in artikel 26.2 van de planvoorschriften terwijl bovendien niet met geluidsonderzoek is onderbouwd dat (en met welke maatregelen) de wettelijke grenswaarden voor geluid niet overschreden worden. Dit, terwijl bij het vaststellen van het plan met afwijkingsbevoegdheid vast moet staan dat de bouw van de woningen planologisch aanvaardbaar is. Cliënten verwijzen ter nadere onderbouwing hiervan naar een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 oktober 2012 (JM 2012/135). In deze uitspraak ging het om een opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het mogelijk maken van een uitbreiding van een weg. De Afdeling oordeelde:

"Over de in artikel 7, lid 7.5.1, van de planregels opgenomen afwijkingsregeling overweegt de Afdeling als volgt. Ten behoeve van het plan is onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan voor de geluidsbelasting en de luchtkwaliteit. In het kader van deze onderzoeken is uitgegaan van een weg met 2 keer één rijstrook. Nu uit artikel 77 in samenhang met artikel 99 van de Wgh niet volgt dat een akoestisch onderzoek dient te worden ingesteld alvorens toepassing mag worden gegeven aan een afwijkingsregeling als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 ° van de Wabo

die voorziet in de reconstructie van een weg, dient dit onderzoek in het kader van het bestemmingsplan plaats te vinden dat voorziet in de afwijkingsbevoegdheid waarbij het aantal rustroken mag worden vermeerderd. Nu voorts uit artikel 5.16 van de Wet milieubeheer niet volgt dat een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit dient te worden ingesteld in het kader van bedoelde afwijkingsregeling, dient dit onderzoek eveneens in het kader van het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorts moet met het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid een verbreding van de weg in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dit brengt met zich dat de raad reeds bij de vaststelling van het plan moet hebben afgewogen of de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid planologisch aanvaardbaar is, mede gelet op de op dit punt geldende sectorale wetgeving. "

25. Zie verder ook een uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2012 zaaknummer 201 103821/1/T1/R1) waaruit blijkt dat een afwijkingsbevoegdheid uitsluitend op ondergeschikte onderdelen van het plan mag afwijken en dat toepassing van een afwijkingsregeling niet het effect mag hebben dat feitelijk de bestemming van gronden wordt gewijzigd. In dit geval heeft toepassing van de afwijkingsregels het effect dat feitelijk de bestemming van de gronden wordt gewijzigd van een bestemming waar geen woningbouw is toegestaan in een bestemming waar wél woningbouw is toegestaan. Dit mag derhalve niet via een afwijkingsbevoegdheid geschieden. Daarbij geldt dat ook de criteria op grond waarvan gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid objectief begrenst dienen te zijn.

26. Bovendien geldt dat maatregelen die nodig zijn om de geluidsproductie te beperken, zoals het oprichten van geluidsschermen met een voldoende hoogte, in het plan mogelijk moeten worden gemaakt. Op dit moment is het op grond van artikel 7.2.2 aanhef sub a onder 3 slechts een geluidwerende voorziening van 9 meter mogelijk ter plaatse van de bestemming "Maatschappelijk-1", en is op grond van artikel 5.2.2 sub a onder 2 slechts een geluidwerende voorziening mogelijk met een hoogte van 10 meter. Dit, terwijl niet nu al aannemelijk is dat hogere geluidswerende voorzieningen nodig zijn om woningbouw in de nabijheid van de Levende Have mogelijk te maken.

27. Specifiek met betrekking tot de voorschriften genoemd in artikel 17 geldt dat onduidelijk is welk gebied precies bedoeld wordt met het gebied "grenzend aan de Vroonhoevelaan, Nederhoflaan en Westmadeweg voor zover niet gelegen in deelgebied 5, 6, 7, 8 en 9". Allereerst staan deze deelgebieden niet op de plankaart weergegeven, terwijl in de voorschriften niet wordt verwezen naar bijlage 3 behorende bij de planvoorschriften bestaande uit een kaart waarop de deelgebieden wel staan weergegeven. Bovendien hebben de deelgebieden (5 tot en met 9) de bestemming WG-2 zodat onduidelijk is waarom deze deelgebieden als uitzondering genoemd worden bij planvoorschriften die betrekking hebben op WG-1. Kennelijk wordt bedoeld de gebieden met de bestemming WG-1 die direct rechts zijn gelegen van deelgebieden 5 en 7 maar erg duidelijk is het niet. Voor de duidelijkheid (om te weten welke bepalingen gelden artikel 17.2.1. a of b) zou het beter zijn een van deze gebieden gearceerd weer te geven op de plankaart (of aan te duiden met a of b op de plankaart) zodat er geen misverstand over kan bestaan welke regels gelden voor welk deel van het gebied. Het vorenstaande geldt eveneens voor de voorschriften genoemd in artikel 18.

28. Namens cliënten verzoek ik u het bestemmingsplan zo vast te stellen dat cliënten ten gevolge van de woningbouw niet in hun bedrijfsvoering en hun uitbreidingsmogelijkheden worden geschaad.

29. Tevens verzoek ik u mij rechtstreeks alle publicaties toe te zenden met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan."

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

Algemeen

Met reclamant alsmede met Politie Haaglanden heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden over het bestemmingsplan en akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van Levende Have. Diverse ambtenaren hebben met reclamant en medewerkers van Politie Haaglanden de bestaande situatie van de Levende Have bekeken en in kaart gebracht. De uitgangspunten voor de aanpassing van het akoestisch onderzoek zijn aan reclamant voorgelegd en beoordeeld, alvorens het onderzoek is uitgevoerd.

Het college is van mening dat het aangepaste akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd, in belangrijke mate bijdraagt aan een juiste vertaling van de Levende Have in het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal en behoud van vigerende rechten van de Levende Have. In het navolgende gaan wij nader in op het gestelde in de zienswijze..

Bestemming Levende Have

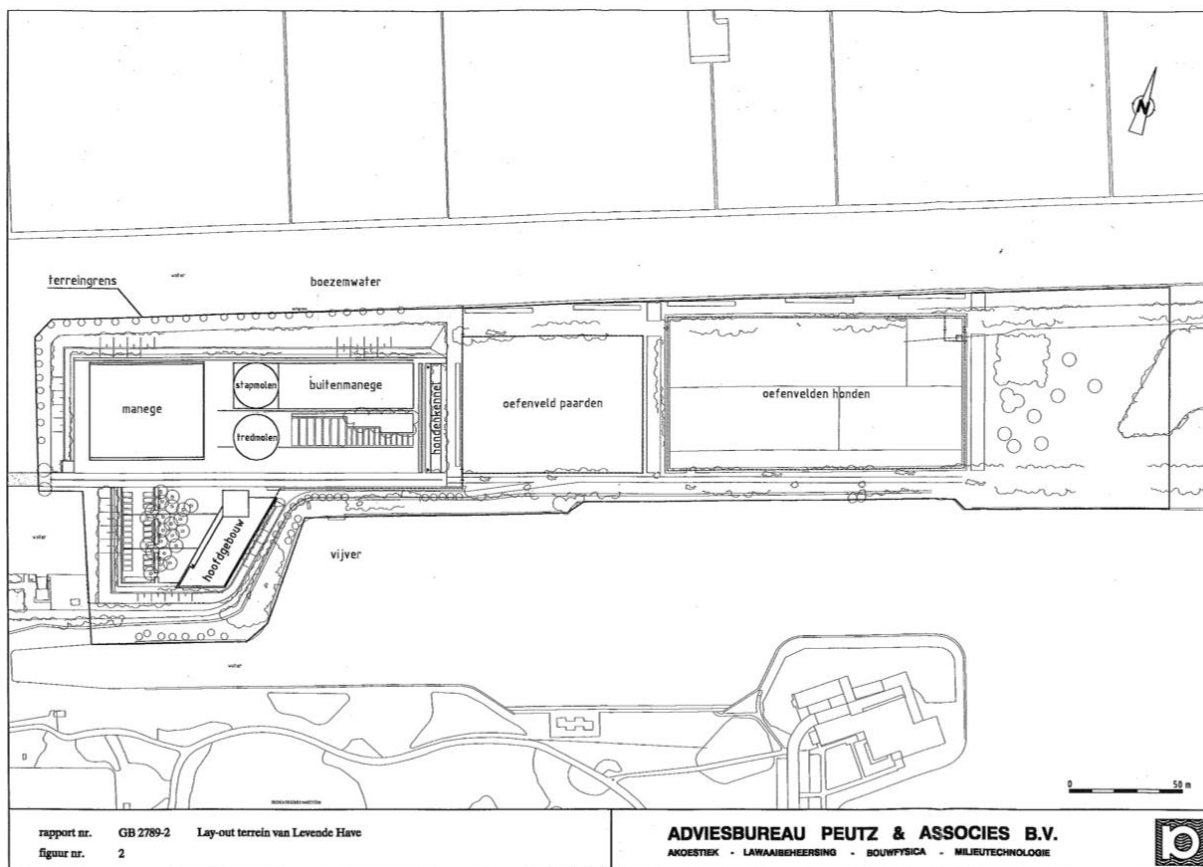
Een politietrainingscentrum is een functie die past binnen het bepaalde in artikel 7.1a. Het college is echter van mening dat het bestaand gebruik in het voorstel dat reclamant doet onder punt 10 als formulering voor de bestemmingsomschrijving duidelijker tot uiting komt. Om die reden wordt artikel 7.1 onder a op de volgende wijze aangepast:

‘a. Een politietrainingscentrum voor de opleiding van (politie)personeel en huisvesting en training van politiepaarden en -honden, met bijbehorende voorzieningen waaronder kantoren, maneges, kennels, trainingsvelden voor honden en paarden en dergelijke.’

Oefenveld

Trainingcentrum Levende Have is in overeenstemming met de eigendomsituatie binnen de Bestemming Maatschappelijk – 2 opgenomen. Het gestelde oefenveld buiten deze bestemming hoort bij het recreatiegebied Madestein en is in eigendom van de Gemeente Den Haag. Bij de gemeente is niet bekend dat middels bijvoorbeeld een overeenkomst aan het trainingscentrum uitsluitende rechten zijn verleend voor het trainen van honden. Met reclamant alsmede de Politie Haaglanden is contact opgenomen over het bestaan van een dergelijke overeenkomst. Deze hebben zij niet kunnen tonen.

Op 27 november 1998 heeft Politie Haaglanden een ontvankelijke aanvraag voor een vergunning op grond van de Wet milieubeheer ingediend voor het oprichten en in werking hebben van de trainingsfaciliteit ‘Levende Have’, zoals nu gevestigd aan de Oorberlaan 100. Bij deze aanvraag is een akoestisch onderzoeksrapport van bureau Peutz gevoegd met kenmerk GB 2789-2 van 16 november 1998. Op 15 maart 1999 is de aangevraagde vergunning door de gemeente Den Haag verleend. Dit besluit, de daaraan gehechte voorschriften en het van de vergunning deel uitmakende akoestisch onderzoek zijn als bijlagen bijgesloten.



Uit het kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het akoestisch onderzoek bij de vergunning (figuur 2, zie hierboven) kan worden opgemaakt dat het 'oefenvelden honden' zich uitstrekt tot ongeveer 370 meter vanaf de aan de Oorberlaanzijde grenzende gevel van de manege. Uit de figuren I.1 en I.2 bij het akoestisch onderzoek (als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen) kan worden opgemaakt dat de in dit akoestisch onderzoek in rekening gebrachte geluidbronnen op ongeveer 330 meter afstand van deze gevel zijn geprojecteerd op dit oefenveld.

In het milieukundig onderzoek dat als bijlage 4 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal is opgenomen, is uitgegaan van de gemodelleerde geluidbronnen uit het akoestisch onderzoek van Peutz. Het milieukundig onderzoek voor het bestemmingsplan is na de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd. Hierin is een afstand aangehouden van 350 meter tot de eerder genoemde gevel. Daarmee is het milieukundig onderzoek voor het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal in overeenstemming met de aangevraagde en vergunde bedrijfsvoering. Als Politie Haaglanden in het terreindeel dat op meer dan 350 meter van de eerder genoemde gevel gebruik maakt voor het oefenen met honden, vuurwerk en pistoolschoten, dan is dat in strijd met de aangevraagde en vergunde bedrijfsvoering. Het spreekt voor zich dat hiermee bij het vaststellen van het bestemmingsplan geen rekening gehouden kan worden.

Buitenmanege en bestaande hoogtes

Rijbakken zijn een bijbehorende voorziening bij 'een politietrainingscentrum voor de opleiding van (politie)personeel en huisvesting en training van politiepaarden en –honden' en daarmee toegestaan binnen de aangepaste bestemmingsomschrijving in artikel 7.1. De rijbakken betreffen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en hoeven om die reden niet op de plankaart te worden opgenomen. Deze zijn reeds overal binnen het bestemmingsvlak toegestaan binnen de maximale hoogte die voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Voor de trainingsmolens, eveneens een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, wordt in artikel 7.2.2. een maximale hoogte toegevoegd van 10 meter.

De maximale hoogtes zullen conform het verzoek van reclamante voor de manege worden gewijzigd naar 10 meter en voor het bestaande hoofdgebouw/kantoor naar 11 meter.

Tweede buitenkennel

Over de door reclamante genoemde tweede buitenkennel wordt het volgende opgemerkt. In het voorgaande is aangegeven dat het akoestisch onderzoek van Peutz met kenmerk GB 2789-2 onderdeel uitmaakt van de milieuvergunning. In dit akoestisch onderzoek en het daarbij behorende kaartmateriaal is uitsluitend de 'gebouwde' hondenkennel tussen de buitenmanege en het oefenveld van de paarden opgenomen. Met het gebruik van deze gebouwde hondenkennel hangt een substantiële geluidbelasting samen. Dit heeft ertoe geleid dat hiervoor een geluidscherm van drie meter hoog in het akoestisch rekenmodel van Peutz is gemodelleerd (vlakke afscherming nummer 7). In de bestaande feitelijke situatie zijn tussen deze 'gebouwde' hondenkennel en het oefenterrein van de paarden diverse buitenkennels geplaatst. Deze kennels maken geen onderdeel uit van de aangevraagde en daarmee vergunde situatie. Het gebruik van deze hondenkennels is in strijd met de milieuvergunning; het is aannemelijk dat daarmee een grotere geluidbelasting samenhangt dan waarvan in het akoestisch onderzoek van Peutz is uitgegaan en dat daarmee niet aan de vergunde geluidgrenswaarden kan worden voldaan. Het spreekt voor zich dat hier bij het vaststellen van het bestemmingsplan geen rekening gehouden kan worden.

Geluidcontour

In de beantwoording op de zienswijze van reclamant over het oefenveld en de tweede buitenkennel is reeds aangegeven dat het gebruik van de door Levende Have bedoelde gronden geen onderdeel uitmaakt van de aangevraagde en vergunde bedrijfssituatie. Bij het vaststellen van de ingetekende geluidscontour is uitgegaan van het akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de vergunningaanvraag. Deze contour komt daarmee overeen met de aangevraagde en vergunde bedrijfssituatie. Er is daarom geen sprake van dat deze contour niet ruim genoeg om Levende Have is getrokken.

Op de ontwerpplankaart zijn twee geluidcontouren ingetekend. De buitenste, ruimste contour verbeeldt de totale geluidbelasting door het blaffen van de honden, het ruisen van ventilatoren en het rijden met voertuigen op het terrein van Levende Have. Door Levende Have is gevraagd deze contour uit te breiden.

Bij het intekenen van deze buitenste contour is uitgegaan van de vergunde rechten op basis van de milieuvergunning van 15 maart 1999. Deze contour is berekend volgens de in de milieuvergunning voorgeschreven rekensystematiek met de aan deze milieuvergunning ten grondslag liggende aanvraag.

Levende Have claimt dat de door haar bepleite contour ook op deze vergunde rechten is afgestemd. Anders dan hiervoor is aangegeven, baseert Levende Have zich daarbij op de redactie van het aan de milieuvergunning verbonden geluidvoorschrift 5.1. Dit voorschrift luidt als volgt:

‘Het equivalente geluidniveau (Leq), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen, werktuigen en installaties, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en/of activiteiten mag ter plaatse van woningen van derden niet meer zijn dan:

- 45 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur;*
- 40 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur;*
- 35 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur.’*

Dit voorschrift laat zich samenvatten als een geluidgrenswaarde van 45 dB(A) als etmaalwaarde. Deze getalswaarde is zowel door de gemeente, als door Levende Have gebruikt om de beïnvloeding van het plangebied door Levende Have uit te drukken in één lijn.

Er bestaat geen geschil tussen de gemeente en Levende Have over het feit dat met het bestemmingsplan de bestaande rechten van Levende Have moeten worden gewaarborgd. Zowel de gemeente als Levende Have spannen zich in om de plankaart en de planregels zo vorm te geven, dat de ontwikkelingen binnen het plangebied niet van invloed zijn op de bedrijfsvoering binnen de inrichting Levende Have. Wel bestaat er een geschil over de omvang van deze bestaande rechten. De gemeente baseert zich daarbij op de berekende geluidbelasting die met de vergunde bedrijfsactiviteiten samenhangt. Levende Have baseert zich wat betreft deze omvang op de redactie van het hiervoor opgenomen geluidvoorschrift. Hieruit zou kunnen worden opgemaakt dat – los van de vraag of deze geluidbelasting daar feitelijk zo hoog is – de geluidbelasting ter hoogte van de bestaande woningen 45 dB(A) mag zijn. Jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (28 november 2000 in zaak nr. E03.98.1088, JM 2001, 19) op dit punt wijst echter uit dat deze lezing in strijd met het recht is. In deze en daarop volgende uitspraken is uitgelegd dat bestaande rechten betrekking hebben op eerder vergunde activiteiten en niet op de in verband met die activiteiten gestelde grenswaarden. Als de dichtst bij gelegen woningen namelijk op enorme afstand van Levende Have zouden liggen, zou Levende Have volgens hun uitleg een enorme geluidruimte zijn vergund. Dit is in strijd met het zogenoemde ALARA-beginsel. Zoals tijdens de commissiebehandeling is aangegeven handhaaft de gemeente daarom het vastleggen van het invloedsgebied berekend op basis van de vergunde bedrijfsactiviteiten.

Niettemin is de op de ontwerpplankaart ingetekende invloedsgebied aangepast. Allereerst is de binnenste contour te vervallen. Deze hing samen met alleen het ‘schietlawaaï’. Voor de akoestische invloed binnen het plangebied door Levende Have is echter de buitenste contour, die samenhang met alle geluidbronnen binnen Levende Have maatgevend. Omdat de binnenste contour feitelijk geen nut dient, is deze geschrapt. Het op de plankaart ingetekende invloedsgebied (waar de geluidbelasting 45 dB(A) als etmaalwaarde is) is berekend op de voor de dagperiode (07:00 tot 19:00 u) maatgevende beoordelingshoogte. Binnen het kader van de milieuwetgeving is dit 1,5 meter boven maaiveld. In het ruimtelijke spoor worden binnen de bestemming woongebied bouwwerken tot vier woonlagen toegestaan. Op grotere hoogte reikt de geluidbelasting door Levende Have verder dan op 1,5 meter boven maaiveld. De nieuwe op de definitieve plankaart ingetekende invloedsgebied houdt rekening met de toegestane maximale bebouwingshoogte in het bestemmingsplan. Daarmee wordt ook in dit ruimtelijke spoor de waarborg voor de bestemming van de vergunde bedrijfsvoering binnen Levende Have gestand gedaan.



De op de ontwerpplankaart opgenomen contour (rood). De zwarte contour is de nieuwe contour. Na het nemen van geluidreducerende maatregelen, b.v. het aanleggen van een geluidswal en het treffen van bouwkundige maatregelen aan de Hondenkennel, valt de geluidsruimte geheel binnen gebied waar geen geluidsgevoelige bestemmingen zijn toegestaan.

Verhouding voorschriften Woongebied 1 en 2 en geluidcontour

Een bestemmingsplan bestaat, zo bepaalt artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening uit een plankaart en regels. De regels dienen in samenhang met de plankaart gelezen te worden. Uit de plankaart volgt duidelijk dat op de betreffende gronden binnen de geluidscontour van Levende Have ook de gebiedsaanduidingen 'geluidzone industrie 1' en 'geluidzone industrie 2' van toepassing zijn. De regeling in artikel 26.2 betreffen aanduidingsregels, die gekoppeld zijn aan de gebiedsaanduidingen 'geluidzone industrie 1' en 'geluidzone industrie 2'. De gebiedsaanduidingen zijn op de plankaart opgenomen. Het gaat hier dus nadrukkelijk niet om een dubbelbestemming. Een verwijzing in de artikelen 17 en 18 naar artikel 26.2 is dus niet noodzakelijk.

Bovendien komt het de leesbaarheid niet ten goede als in alle enkelbestemmingen (artikel 3 tot en met 18) ook verwijzingen naar de dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen en algemene regels (immers, deze laatstgenoemde betreffen eveneens regels die op meerdere bestemmingen van toepassing zijn en gelden naast de regels in de enkelbestemmingen) opgenomen moeten worden. In onderhavig bestemmingsplan betreft het vier dubbelbestemmingen, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, vijf gebiedsaanduidingen, algemene afwijkingsregels en twee wijzigingsbevoegdheden met bijbehorende procedureregels. Het grootste deel daarvan is bijvoorbeeld van toepassing op gronden die bestemd zijn als Woongebied-2 en zou leiden tot een lange opsomming aan regelingen in artikel 18 die eveneens van toepassing zijn.

De regeling in artikel 26.2 is aan te merken als voorwaardelijke verplichting. Ter plaatse van de aanduidingen 'geluidzone industrie 1' en 'geluidzone industrie 2' mogen slechts nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd als voldaan is aan één van de voorwaarden die in artikel 26.2, tweede lid zijn opgenomen. Het is echter niet zo dat uitsluitend voor woningen buiten de contour de regels als bepaald in artikel 17 en 18 gelden. Voor de gronden die bestemd zijn als Woongebied-1 en Woongebied-2 gelden de regels als bepaald in respectievelijk artikel 17 en 18. Dat geldt zowel voor woningen binnen als buiten het gebied waarop de gebiedsaanduidingen 'geluidzone industrie 1' en 'geluidzone industrie 2' zijn gelegen. De afwijking die in artikel 17.3 is opgenomen kan dus ook verleend worden voor woningen die gelegen zijn binnen het gebied waarvoor de gebiedsaanduidingen 'geluidzone industrie 1' en 'geluidzone industrie 2' van toepassing zijn, maar pas nadat is voldaan

aan een van de voorwaarden in artikel 26.2, tweede lid en met inachtneming van de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 17.3, onder a, sub 1 en 2.

Een van de voorwaarden die genoemd wordt is het saneren van de inrichting die verantwoordelijk is voor de betreffende contour. Uit artikel 62 (en mm 89) van de Wet geluidhinder kan worden opgemaakt dat onder saneren wordt verstaan: 'het treffen van maatregelen die naar de oordeel van het bevoegde gezag in aanmerking komen om de geluidsbelasting terug te brengen tot de beoogde grenswaarde'. Deze definitie van het begrip saneren ziet op het treffen van zowel maatregelen aan de bron, als het treffen van maatregelen in het overdrachtgebied alsook aan de ontvanger.

Met andere woorden, planregel 26.2 ziet zowel op het amoveren van Levende Have, als het treffen van geluidbeperkende maatregelen binnen Levende Have alsook het treffen van voorzieningen tussen Levende Have en het plangebied en het treffen van maatregelen aan de geprojecteerde woningen.

Tijdens een ambtelijk gesprek met reclamant is gebleken dat artikel 26.2 onder 2, sub c en d verkeerd geïnterpreteerd kunnen worden. Om die reden worden deze aangepast en verduidelijkt.

Afwijkingsbevoegdheid artikel 17.3 en 18.3

In de uitspraak waarnaar reclamant verwijst, wordt aangegeven dat een wijzigingsbepaling onvoldoende objectieve normen bevat omdat het aantal woningen dat mogelijk is bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet is bepaald en niet duidelijk is onder welke voorwaarden gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Wij delen het standpunt van reclamant niet dat betreffende uitspraak één op één toepasbaar is op onderhavige afwijkingsbevoegdheden.

Het maximale aantal woningen is in het onderhavig bestemmingsplan wel degelijk beperkt. Op basis van de regels van de bestemmingen Woongebied-1 en Woongebied-2 en de begrenzing van de bestemmingen volgt een maximaal aantal woningen. Daarbij bepaalt artikel 24 onder b het totale maximum aantal woningen voor het totale gebied. Het is niet zo dat de afwijkingsbevoegdheid de bevoegdheid geeft om het aantal hoofdgebouwen te vergroten.

Het betreft slechts de beperkte uitbreiding van de woning met één bouwlaag. Ten aanzien van de mogelijkheid tot het verhogen van de woning met bouwlagen, zoals in artikel 17.2.1 onder a, sub 3 genoemd, wordt opgemerkt dat deze regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Madestein 2001, eerste en tweede herziening en het zodoende om bestaande rechten gaat. In het vigerende bestemmingsplan is de afwijkingsbevoegdheid (vrijstelling) opgenomen binnen de bestemming Stadsuitbreiding, onder art. 5, Stadsuitbreiding A, onder 3 sub b. De regeling is aangepast vanwege de landelijke digitaliseringsvereisten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (en de landelijke RO standaarden 2012).

Zoals hiervoor aangegeven is voor de afwijkingsbevoegdheden in artikel 17.3 en 18.3 wel degelijk onderzocht dat deze afwijkingsbevoegdheden na het treffen van maatregelen uitvoerbaar zijn. In het milieukundig onderzoek is reeds uitgegaan van een bouwhoogte van 4 bouwlagen. Volledigheidshalve wordt als aanvullende voorwaarde bij de afwijkingsbevoegdheden opgenomen dat voldaan dient te worden aan de wettelijke vereisten voor geluid waarbij de regeling geldt zoals opgenomen in artikel 26.2.

Voor het overige heeft reclamant onvoldoende aannemelijk gemaakt waarom het criterium dat de afwijkingsbevoegdheid stedenbouwkundig verantwoord dient te zijn, onvoldoende objectief begrensd is.

Afwijkingsregeling artikel 26.2

Zoals hiervoor reeds aangegeven, betreft de regeling in artikel 26.2 een voorwaardelijke verplichting. Er is dus geen sprake van een afwijkingsbevoegdheid als bepaald in artikel 3.6, eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

In het na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aangepaste milieukundig onderzoek, opgesteld door het Ingenieuwsbureau Den Haag, is uitgegaan van de maximale bouwhoogte van de woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Hierbij zijn ook de artikel 18.3 onder b opgenomen afwijkingsbepalingen opgenomen. Op basis van deze afwijkingsbepalingen is een maximale bouwhoogte te realiseren van drie bouwlagen met kap(verdieping) of vier bouwlagen. In

artikel 2.5 van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat een hoogte van een bouwlaag maximaal 3 meter mag bedragen (voor woningen). In het akoestisch onderzoek zijn meetpunten geplaatst op een hoogte van 1,5 meter, 4,5 meter, 7,5 meter en 10,5 meter. Uit het onderzoek blijkt dat de in artikel 17 en 18 toegestane woningen wel degelijk kunnen worden gebouwd, zonder dat de wettelijke grenswaarden voor geluid overschreden worden. Dat kan te allen tijde indien binnen de bestemming Groen een geluidsschermbaan wordt gerealiseerd.

Omdat er geen sprake is van een afwijkingsbevoegdheid, maar een voorwaardelijke verplichting, is de door reclamant aangehaalde uitspraak (JM/2012/135) van de Afdeling op onderhavige casus niet van toepassing. Dat geldt eveneens voor de uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2012 (201103821/T1/R1). Naast het feit dat er geen sprake is van een afwijkingsbevoegdheid, wordt bovendien de bestemming van de gronden niet gewijzigd. De gronden waarop woningbouw is toegestaan en eveneens de aanduidingen 'geluidzone industrie 1' en 'geluidzone industrie 2 van toepassing is, zijn reeds bestemd als 'Wonen 1' en 'Woongebied-2'. In respectievelijk artikel 15.1 onder a en 18.1 onder a is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor 'wonen'.

In uitspraken van 9 januari (201102611/1/R2) en 9 oktober 2013 (201301390/1/R4) heeft de Afdeling aangegeven dat de noodzaak tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan kan voortvloeien uit onderzoeksrapporten waaraan de gemeenteraad zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan conformeert. Daarvan is in onderhavig geval eveneens sprake.

Naar aanleiding van het aangepaste akoestisch onderzoek, wordt de maximale hoogte van geluidsschermen binnen de bestemmingen Groen en Maatschappelijk 1 aangepast naar 12,5 meter.

Ad 27

In artikel 17.2.1 en 18.2.2 en 18.2.3 wordt verwezen naar de deelgebieden. In artikel 1.38 van het ontwerpbestemmingsplan is de definitie van 'deelgebied' opgenomen:

'De op de kaart met deelgebieden, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, aangegeven 9 verschillende deelgebieden'. Hierbij wordt verwezen naar de kaart die in bijlage 3 bij de regels is opgenomen, waarop de deelgebieden is aangegeven. Daarmee is naar het oordeel van het college voldoende objectief begrensd welke gebieden in artikel 17 en 18 worden bedoeld.

Het is inderdaad zo dat de op kaart in bijlage 3 bij de regels opgenomen deelgebieden geen betrekking hebben op gebieden die bestemd zijn als Woongebied-1. Om die reden kan in artikel 17.2.1 onder a de passage 'voor zover niet gelegen [...] 7, 8 en 9' komen te vervallen.

Reclamant geeft ook aan dat vorenstaande eveneens van toepassing is voor de regels in artikel 18. In dit artikel is echter de passage 'grenzend aan de Vroonhoevelaan, Nederhoflaan en Westmadeweg voor zover niet gelegen in deelgebied 5, 6, 7, 8 en 9' niet opgenomen. Verondersteld wordt dat reclamant doelt op het feit dat naar het oordeel van reclamant niet duidelijk is op welk gebied de deelgebieden die in artikel 18 worden benoemd, betrekking hebben. Hierbij wordt verwezen naar bovenstaande beantwoording.

Ad 29

Reclamant zal op de hoogte gehouden worden van de verdere procedure rondom de vaststelling van het bestemmingsplan en de publicatie daarvan.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond ten aanzien van de punten: bestemmingsomschrijving Levende Have, bestaande hoogtes van de trainingsmolen, manege en het bestaande hoofdgebouw/kantoor, de hoogte van geluidsschermen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk-1', de formulering van artikel 26.2 onder 2 sub c en d en de verwijzing naar deelgebied 5, 6, 7, 8 en 9 in artikel 17.2.1. Voorts acht het college de zienswijze deels gegrond ten aanzien van de zienswijze over de afwijkingsbevoegdheid in artikel 17.3 en 18.3 en de buitenmanege en ongegrond ten aanzien van de overige punten.

J.C. van der Meer heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Mijn naam is [naam] en ik ben met mijn familie eigenaar van circa 12.000 m2 grond in het plan Vroondaal/Madestein. Kavels betreffen [nummers].

Sinds circa 1970 ben ik ondernemer en bewoner in dit gebied. In circa 2001 is het bestemmingsplan gewijzigd naar luxe woningbouw en gaf hiermee voor mij een directe bouwtitel.

Ik wil graag de mogelijkheid voor zelfrealisatie open houden.

Het nieuwe bestemmingsplan geeft iets meer mogelijkheden, die ik overigens niet per se wens.

Wat opvalt is dat mijn privé woning met tuin er omheen de bestemming WG2 krijgt terwijl ik wens om daar te blijven wonen en mijn woning en grond de conserverende bestemming W1 krijgt.

Samengevatting zienswijze/wensen:

1. Allerbelangrijkste is dat mijn kavels W1 en WG1 bestemd worden i.p.v. WG2. Net zoals in oud-Vroondaal.
2. Als WG2 erop blijft vind ik alle kosten die jullie over zelfrealisatoren willen verdelen te hoog. Al die kosten die genoemd worden neem ik zelf al of heb ik voor mijn eigen rekening genomen voor onze eigen grond.
3. Als WG2 op mijn percelen blijft vind ik dat nagenoeg alle kosten die de gemeente wil verdelen over grondeigenaren, niet van toepassing op Haagsche Tuinen II aangezien het fysiek een ander gebied is.
4. Als WG2 op mijn percelen blijft vind dat er kosten door de gemeente zijn opgenomen die al worden betaald in een afspraak die los staat van dit bestemmingsplan (denk: aan geluidsscherm Politieaanleg) en dus niet mogen worden meegenomen in dit exploitatieplan.
5. Als WG2 op mijn percelen blijft vind ik alle inbrengwaarde veel te laag getaxeerd.
6. In gesprek met de gemeente op zeer korte termijn en voordat termijnen voor het bestemmingsplan zijn verlopen. Doel tot reële afspraken te komen die recht doen aan mijn situatie.”

De zienswijze genoemd onder Ra 2014.049 is door reclamant als bijlage bijgevoegd.

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

Bestemming woning reclamant

De woning van reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als Woongebied-2. Dit is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags, dat in het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal is vertaald. Hierin is de woning van reclamant niet als te handhaven woning opgenomen. Om deze reden blijft de woning van reclamant bestemd als Woongebied-2. Reclamant kan gewoon in zijn woning blijven wonen en wordt niet in zijn rechten geschaad.

Bestemmen van kavels als Woongebied-1

Verwezen wordt naar de reactie van het college op de zienswijze van EHB Elshof Advocaten namens Nederpelt Holding B.V. ea. (Ra 2014.049).

Kosten Woongebied-2 te hoog.

Reclamant heeft niet onderbouwd welke kosten hij te hoog vindt. Reclamant stelt dat hij op zijn eigen grond kosten heeft gemaakt die zijn genoemd in het exploitatieplan. De Wro gaat uit van de fictie van de gemeente als enige exploitant. Dit betekent dat de gemeente volgens deze systematiek alle kosten draagt. In de praktijk kunnen zelfrealisatoren een deel van de kosten maken voor de ontwikkeling van de gronden. De kosten die de zelfrealisator zelf maakt worden op basis van artikel 6.19 sub b Wro in mindering gebracht op de door de gemeente berekende exploitatiebijdrage.

Kosten niet van toepassing op Haagse Tuinen 2

Het exploitatieplan heeft een ruimtelijk en functionele samenhang. Binnen het gebied is sprake van binnenplanse verevening.

Verwezen wordt naar de reactie van het college op de zienswijze van EHB Elshof Advocaten namens Nederpelt Holding B.V. ea. (Ra 2014.049).

Kosten politiemanege

Verwezen wordt naar de reactie van het college op de zienswijze van EHB Elshof Advocaten namens Nederpelt Holding B.V. ea. (Ra 2014.049).

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde is getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Reclamant onderbouwt niet waarom de taxatie te laag is gewaardeerd.

Gesprek

Aan het verzoek van reclamant voor een gesprek op korte termijn wordt voldaan, met hem wordt spoedig contact opgenomen.

Voor de beantwoording op de zienswijze van EHB Elshof Advocaten namens Nederpelt Holding B.V. ea. (Ra 2014.049), die als bijlage bij de zienswijze van reclamant is gevoegd, wordt verwezen naar de reactie van het college op Ra 2014.049.

Conclusie

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

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente Den Haag en de Ontwikkelingscombinatie Madestein VOF (bestaande uit Bouwfonds Ontwikkeling en Synchron) hebben in december 2008 een samenwerkingsovereenkomst getekend ten behoeve van de ontwikkeling van het project Vroondaal. Deze partijen werken na ondertekening van de overeenkomst samen onder de naam "PPS Vroondaal Ontwikkeling". De gemeente is voor 50% aandeelhouder. In 2012 heeft de PPS Vroondaal Ontwikkeling in samenwerking met de gemeente Den Haag een nieuw stedenbouwkundig plan uitgewerkt, inclusief vertrouwelijke grondexploitatie (RIS 256696). De uitvoering van het stedenbouwkundig plan wordt mogelijk gemaakt door een herziening van onderhavig bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het primaire doel van een exploitatieplan is om kosten te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten. Dat betekent dat de gemeente, ten aanzien van situaties waarin eigenaren de ontwikkeling zelf realiseren, geen verlies lijdt op de exploitatiekosten.

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich echter grondeigenaren die niet binnen de samenwerkingsovereenkomst vallen en waarmee de gemeente Den Haag nog geen overeenkomst heeft gesloten. Voor het bestemmingsplan geldt daarom dat het kostenverhaal niet voor alle bouwplannen als bedoeld in art. 6.12 Wro anderszins verzekerd is. De gemeente voldoet daarom aan de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Blijkens paragraaf 6.3 van het exploitatieplan zijn de geraamde opbrengsten hoger dan de geraamde kosten in het plan. De exploitatiebijdragen zoals opgenomen in het exploitatieplan komen ten gunste aan de grondexploitatie.

De vertrouwelijke grondexploitatie van de PPS behorend bij het nieuwe stedenbouwkundig plan is financieel sluitend (zie: RIS 256697). Hierbij is het uitgangspunt van actief grondbeleid gehanteerd, waarbij de gemeente en PPS besluiten tot actief aankopen van gronden ten behoeve van realisatie van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

Op dit moment is nog geen overeenstemming over aankoop en/of realisatie van alle gronden binnen het plangebied.

'NEBRO Ontwikkelingsbedrijf B.V., eigenaar van gronden in Vroondaal Noord, heeft te kennen gegeven dat met de gemeente nog geen overeenstemming is bereikt over de rondweg in Vroondaal Noord en dat zij in beginsel niet voornemens is tot verkoop over te gaan en de kennis en middelen bezit om tot zelfrealisatie over te gaan. Wanneer met haar geen overeenstemming wordt bereikt en zij uiteindelijk zou besluiten toch niet tot zelfrealisatie over te gaan zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten voor verwerving van de nodige grond voor de rondweg.

Onteigening van de gronden is niet aan de orde voor eigenaren die beroep doen op zelfrealisatie. In de grondexploitatie is vanwege de mogelijke zelfrealisatie door reclamanten daarom geen volledige schadeloosstelling opgenomen. In de totale grondexploitatie is echter wel rekening gehouden met dit risico.

STAAT VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

Ambtshalve wijzigingen

Plankaart

- Op de Hoek van de Monsterseweg met de Oorberlaan wordt een smalle strook met de bestemming 'Maatschappelijk-2', gewijzigd in 'Verkeer-Straat' aangezien daar een fiets-en voetpad gelegen is.
- Een deel van het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen-1 op de hoek van de Oorberlaan en Westmadeweg wordt gewijzigd in Woongebied-2 om exploitatieplan en bestemmingsplan op elkaar te laten aansluiten.
- Op de Monsterseweg, ter hoogte van de afslag naar Landgoed Ockenburg wordt de begrenzing van de bestemming 'Verkeer-Hoofdverkeersweg' met de bestemming 'Groen' met enige meters aangepast.
- De voormalige directeurswoning, Monsterseweg 91 die in het ontwerpbestemmingsplan bestemd wordt als 'Maatschappelijk-2' wordt gewijzigd in Wonen-1, vanwege een recent verleende ontheffing.
- De ligging van de bestemming 'Verkeer-Straat' wordt aangepast om de herinrichting van de Madesteinweg op de juiste wijze op de plankaart weer te geven.
- Binnen het Recreatiegebied Madestein worden de daar aanwezige parkeerterreinen inclusief de ontsluitingswegen gewijzigd in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsstraat'.
- Binnen trainingcentrum Levende Have, opgenomen met de bestemming 'Maatschappelijk-2' worden de oefenterreinen voor de honden en paarden opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - oefenterrein'. Dit is gedaan om de bepalingen van de verleende milieuvergunning te borgen in het bestemmingsplan.
- ***De aanduidingen 'geluidszone-industrie-1' en 'geluidszone-industrie-2' ten behoeve van trainingscentrum Levende Have vervallen. Daarvoor in de plaats komt één aanduiding 'geluidszone-industrie'.***

Regels

Artikel 1 – Begrippen

- In artikel 1.39 vervalt 'administratief'

Artikel 4 - Gemengd

- In artikel 4.1 vervalt sub d. De overige leden worden doorgenummerd.
- In artikel 4.2.2. worden sub b 3 en b4 gewijzigd in 'b.3: de hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen en een kap(verdieping);'
- In artikel 4.3 onder b wordt de verwijziging naar 'sub b onder 3 en sub b onder 4' gewijzigd in 'sub b onder 3'
- In artikel 4.3 onder c wordt het maximum aantal geschakelde woningen per rij waarvoor ontheffing kan worden verleend verhoogd van 8 naar 12.
- In artikel 4.4 onder b vervalt 'en dienstverlening'
- Artikel 4.4 onder c wordt gewijzigd in: 'Binnen deze bestemming en binnen de bestemming 'Woongebied-2' mag binnen deelgebied 1, 2 en 3 in totaal niet minder dan 2% van de totale oppervlakte van de deelgebieden 1, 2 en 3 aanwezig zijn als openbaar toegankelijk groen.
- Artikel 4.5 wordt toegevoegd: 'Nadere eisen.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en/of vormgeving van gebouwen vanuit het oogpunt van bezonning.'

Artikel 5 – Groen

- In artikel 5.1 onder sub m wordt kampeerterrein tussen aanhalingstekens geplaatst

Artikel 8 - Maatschappelijk

- In artikel 8.1 onder e wordt ‘zorg en welzijnsinstelling’ vervangen door ‘welzijnsvoorziening’
- In artikel 8.1 wordt toegevoegd:
‘en ter plaatse van de aanduiding:
‘specifieke vorm van maatschappelijk - oefenterrein’ tevens voor een oefenterrein ten behoeve van de onder a genoemde functie.
- Artikel 8.3 wordt toegevoegd: ‘Specifieke gebruiksregels’.
a. Het in de buitenlucht trainen met honden en paarden en het daarbij afsteken van vuurwerk en ten gehore brengen van pistoolschoten, mag binnen de inrichting van Levende Have aan de Oorberlaan 100 uitsluitend binnen het daarvoor op de plankaart aangemerkte gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - oefenterrein' plaatsvinden.
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het trainen van paarden zonder gebruik van vuurwerk in pistoolschoten ook buiten de onder a bedoelde aanduiding op de plankaart in de buitenlucht toegestaan.’

Artikel 15 – Wonen-1

- Artikel 15.2.3 onder b wordt gewijzigd in: ‘in uitzondering op het gestelde onder a mag de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter.

Artikel 16 – Wonen-2

- Artikel 16.2.2 onder c wordt gewijzigd in: ‘in uitzondering op het gestelde onder a mag de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter.

Artikel 17 – Woongebied-1

- In artikel 17.2.2 onder a worden sub 1 en 2 vervangen door: ‘voor erf- en/of terreinafscheidingen 2 meter. Sub 3 wordt hernoemd als sub 2.

Artikel 18 – Woongebied-2

- In artikel 18.2.5 onder a worden sub 1 en 2 vervangen door: ‘voor erf- en/of terreinafscheidingen 2 meter. Sub 3 wordt hernoemd als sub 2.
- In artikel 18.3 onder a wordt sub 4 toegevoegd: ‘de regeling als opgenomen in artikel 26.2 van overeenkomstige toepassing is’
- In artikel 18.3 wordt onder b toegevoegd: ‘met dien verstande dat na toepassing van de bepalingen onder 1 en 2 de hoogte niet meer mag bedragen dan vier bouwlagen of drie bouwlagen met kap(verdieping)’
- In artikel 18.3 onder c wordt het maximum aantal geschakelde woningen per rij waarvoor afwijking kan worden verleend verhoogd van 8 naar 12.
- Artikel 18.4 wordt gewijzigd in:
a. ‘Binnen deze bestemming en binnen de bestemming ‘Gemengd’ mag binnen deelgebied 1, 2 en 3 in totaal niet minder dan 2% van de totale oppervlakte van de deelgebieden 1, 2 en 3 aanwezig zijn als openbaar toegankelijk groen.
b. ‘Binnen deelgebied 5, 6, 7, 8 en 9 mag in totaal niet minder dan 1,5% van de totale oppervlakte van de deelgebieden 5, 6, 7, 8 en 9 aanwezig zijn als openbaar toegankelijk groen.

Artikel 24 – Algemene bouwregels

- Artikel 24 onder b wordt gewijzigd in: ‘het totale aantal woningen binnen de deelgebieden 1 tot en met 9, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels mag niet meer bedragen dan 2150 woningen.

Artikel 26 – Algemene aanduidingsregels

- In artikel 26.2 wordt de tekst ‘**aanduidingen**’ ‘geluidzone industrie 1 en 2’ vervangen door **aanduiding ‘geluidzone-industrie’** ‘~~geluidzone industrie 1~~’ en ‘~~geluidzone industrie 2~~’

Toelichting

- Paragraaf 1.2 wordt gewijzigd in: 'Het doel van het bestemmingsplan is om enerzijds het stedenbouwkundig plan te vertalen in een nieuw bestemmingsplan en anderzijds het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de overige gronden. Voor deze gronden vormt de bestaande situatie het vertrekpunt. De karakteristieke waarden op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de gronden enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds.'

Voor de gronden die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan biedt het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal een grotere mate van flexibiliteit, waarmee beter ingespeeld kan worden op veranderingen in de woningmarkt.

Het bestemmingsplan biedt voor de gronden die geen deel uitmaken van het stedenbouwkundig plan de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is en voor het beheer ervan in de toekomst. Daarnaast kunnen binnen Oud-Vroondaal (vanaf 1 januari 2014 Vroondaal Noord I geheten) de nog uit te geven kavels ontwikkeld worden volgens dezelfde regeling als is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor aanbouwen en verbouwingen aan woningen wordt een concreet toetsingskader voor omgevingsvergunningen en handhavingsszaken gecreëerd.

- In paragraaf 1.5 wordt toegevoegd: 'Per 1 januari 2014 is de naamgeving van de deelgebieden gewijzigd. Oud Vroondaal wordt sinds 1 januari Vroondaal Noord I genoemd, Nieuw Vroondaal wordt Vroondaal Noord II genoemd en Haagse Tuinen wordt Vroondaal Zuid genoemd. In onderhavig bestemmingsplan wordt de naamgeving gebruikt zoals deze tot 1 januari 2014 gold.'
- In paragraaf 2.4.2 wordt in de zin 'In de verblijfsgebieden [...] fietsvoorzieningen niet nodig' vervalt 'Madesteinweg' en wordt toegevoegd: De inrichting van de Madesteinweg zal in de komende jaren wel worden aangepast. Voor deze aanpassing is reeds het ontwerpproces gestart. De Madesteinweg krijgt een veiligere inrichting en aparte fietsvoorzieningen.'
- In paragraaf 4.4. wordt de passage 'geluidsafschermende maatregelen genomen [...] van een hard scherm' gewijzigd in:

~~'In de bestaande situatie door het in werking zijn van de manege annex trainingsfaciliteit Levende Have binnen het plangebied een geluidbelasting zal optreden van meer dan de vergunde geluidgrenswaarde van 45 dB(A) als etmaalwaarde. Door het plaatsen van een 12,5 meter hoog scherm rond het paarden- en hondentrainingsveld en het akoestisch afschermen van de hondenkennel, zal de geluiduitstraling door Levende Have zodanig worden beperkt, dat deze contour binnen de inrichtingsgrens komt te liggen.'~~

Het op de plankaart ingetekende invloedsgebied (waar de geluidbelasting 45 dB(A) als etmaalwaarde is) is berekend op de voor de dagperiode (07:00 tot 19:00 u) maatgevende beoordelingshoogte. Binnen het kader van de milieuwetgeving is dit 1,5 meter boven maaiveld. In het ruimtelijke spoor worden binnen de bestemming woongebied bouwwerken tot vier woonlagen toegestaan. Op grotere hoogte reikt de geluidbelasting door Levende Have verder dan op 1,5 meter boven maaiveld. Het ingetekende invloedsgebied houdt rekening met de toegestane maximale bebouwingshoogte in het bestemmingsplan. Daarmee wordt ook in dit ruimtelijke spoor de waarborg voor de bestendiging van de vergunde bedrijfsvoering binnen Levende Have gestand gedaan.

Na het nemen van geluidreducerende maatregelen, b.v het aanleggen van een geluidswal en het treffen van bouwkundige maatregelen aan de hondenkennel, valt de geluidsruimte geheel binnen gebied waar geen geluidsgevoelige bestemmingen zijn toegestaan'.

Afbeelding 16 komt te vervallen.

- In paragraaf 4.6 wordt na de eerste alinea toegevoegd: 'In het eerstgenoemde gebied ligt ook de Stenen Kamer van Madestein. Deze is door de provincie aangewezen in de Verordening Ruimte als terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarde. Voor deze gronden is in artikel 18 van de Verordening Ruimte bepaald dat een bestemmingsplan voor deze gronden bestemmingen bevat die de bekende archeologische waarden beschermen. Omdat dit deel van het bestemmingsplan conserverend van aard is, is voor de Stenen Kamer de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen (zie ook paragraaf 5.4), waarbij de vrijstellingsgrenzen gelden die gebruikelijk zijn in de gemeente Den Haag. Deze

- dubbelbestemming biedt vanwege het ontbreken van ontwikkelingsruimte voldoende bescherming. Normaal gebruik en beheer van de locatie is daarnaast in gemeentelijke beheersafspraken geborgd, waarbij zorg voor de archeologische vindplaats voorop staat.
- In paragraaf 5.3 worden de alinea's 'Bestuurlijke en ambtelijke afstemming [...] ladder voor Duurzame stedenbouw' gewijzigd in:
'Bestuurlijke en ambtelijke afstemming heeft intussen plaatsgevonden. De nieuwe visie over de stedenbouwkundige invulling en woningbouwprogramma voor Vroondaal is met de partners, die het Convenant Westlandse Zoom hebben getekend, afgestemd en zal aan het Convenant Westlandse Zoom worden toegevoegd bij de komende herijking.

Afstemming met de overige gemeenten in de regio Haaglanden heeft plaatsgevonden binnen het stadsgewest Haaglanden. Op 18 december 2013 heeft het Dagelijks Bestuur van Haaglanden positief besloten over de aangepaste afspraken over het regionale woningbouwprogramma, waarvan de aangepaste visie van de gemeente Den Haag voor Vroondaal onderdeel uitmaakt. Het besluit van Haaglanden over de regionale woningbouwprogrammering is ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangeboden.

Op deze manier heeft Haaglanden ingestemd met het gewijzigde woonprogramma van de locaties die deel uitmaken van de afspraken in het kader van het Convenant Westlandse Zoom, waaronder Vroondaal, en alle onderdelen hiervan.

In december 2013 heeft afstemming plaatsgevonden met de Zuidvleugelpartners over aanpassing van de programmering voor het topmilieu in de Zuidvleugel aan de gewijzigde woningmarkt. De Provincie Zuid-Holland en Zuidvleugelpartners hebben ingestemd met de aanpassing van de programmering voor de Westlandse Zoom. De gewijzigde afspraken over de realisering van het topmilieu zullen door de Provincie Zuid-Holland worden opgenomen in de –in procedure zijnde– Visie Ruimte en Mobiliteit.'

- Paragraaf 5.3 wordt toegevoegd:

Verkeersonderzoek

Voor de verkeersstructuur in Vroondaal is in 2012 in opdracht van Vroondaal Ontwikkeling een onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van het 'Stedenbouwkundig plan Aangenaam Haags'.

De voorgestelde verkeersstructuur gaat uit van ontsluiting van Oud en Nieuw Vroondaal (sinds 1 januari 2014 respectievelijk Vroondaal Noord I en II geheten) door middel van een doorgaande weg die van twee zijden bereikbaar is: vanaf de Oorberlaan en de Madesteinweg. In de Westmadeweg is een zogenaamde 'knip' opgenomen, waar zodoende geen gemotoriseerd verkeer mogelijk is tussen Oud en Nieuw Vroondaal. De wijkontsluiting verloopt enerzijds over de Oorberlaan via de Madepolderweg naar de Van Elswijkbaan en anderzijds over de 'verlengde' Madesteinweg (voormalige Madepolderweg). De binnenring wordt ingericht volgens een 50km/h-regime. Vanaf de binnenring worden de buurtwegen (ingericht volgens 30km/h-regime) ontsloten zodat er een autoluwe en kindvriendelijke woonwijk ontstaat. Door deze wijkopzet wordt juist een verkeersveilige woonwijk gerealiseerd.

Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat met de huidige infrastructuur het verkeer in Vroondaal binnen acceptabele grenzen kan worden afgewikkeld. Met de voorgestelde verkeersstructuur zijn de verkeersintensiteiten en de inrichting van de wegen met elkaar in harmonie. Op vrijwel alle wegvakken en op de meeste kruispunten wordt een acceptabele verkeersafwikkeling bereikt.

Voor fietsvoorzieningen geldt dat langs alle 50 km/u wegen een fietspad wordt aangelegd. Duurzaam veilig schrijft voor dat bij een snelheidsregime van 50 km/u voor de fiets aparte fietsvoorzieningen zijn. Ten opzichte van de huidige situatie (2012) betekent dit een vrijliggend fietspad langs de Madesteinweg tussen de Madepolderweg en de Monsterseweg. Het is tevens de ontsluitingsroute naar het Wellantcollege en sportvoorzieningen.

Op de meeste kruispunten wordt een acceptabele verkeersafwikkeling bereikt. Op drie kruispunten ontstaan wel problemen, maar deze ontstaan ook zonder de extra woningen en vormen dus een autonoom probleem:

- Van Elswijkbaan – Nieuweweg;
- Nieuweweg – Lozerlaan;
- Monsterseweg – Lozerlaan.

Op twee kruispunten ontstaat een aandachtspunt als gevolg van de extra woningen in Vroondaal:

- Madepolderweg – Oorberlaan;
- Madesteinweg – Monsterseweg.

Het volledige rapport van het verkeersonderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Maatregelen

Het kruispunt van Elswijkbaan-Nieuweweg is in eigendom van de provincie Zuid-Holland. De provincie voert naar verwachting in 2015/2016/2017 groot onderhoud uit, waarbij ook de doorstroming op de rotonde bekeken wordt.

Op het kruispunt Escamplaan-Nieuwe weg- Lozerlaan heeft de gemeente in 2013 maatregelen getroffen (eerste fase) en in 2014 worden de resterende maatregelen getroffen (tweede fase). Deze maatregelen bevorderen de doorstroming op dit kruispunt.

Voor het kruispunt Monsterseweg-Lozerlaan zijn nog geen concrete plannen. De gemeente zal zich inspannen voor het realiseren van maatregelen voor het verbeteren van de doorstroming op deze wegen en kruispunten.

- In paragraaf 5.5.2 wordt onder het kopje ‘artikel 4 Gemengd’ de paragraaf ‘Openbaar toegankelijke groenstroken’ gewijzigd in ‘In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming en binnen de bestemming ‘Woongebied-2’ binnen deelgebied 1, 2 en 3 in totaal ten minste 2% van de totale oppervlakte van de deelgebieden 1, 2 en 3 openbaar toegankelijk groen aanwezig dient te zijn.

Het ontwerp van de openbare ruimte dient ter toetsing aangeboden te worden aan de daarvoor ingestelde commissies (de zogenoemde Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) en Vooroverleg Verkeer (VOV). Zij toetsen het ontwerp openbare ruimte onder andere aan het Handboek Openbare Ruimte. Het advies van de ACOR en VOV zal door het bevoegd gezag meegenomen worden in de procedure voor een omgevingsvergunning.

- In paragraaf 5.5.2 wordt onder het kopje ‘artikel 18 Woongebied-2’ de paragraaf ‘Openbaar toegankelijke groenstroken’ gewijzigd in ‘In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming en binnen de bestemming ‘Gemengd’ binnen deelgebied 1, 2 en 3 in totaal ten minste 2% van de totale oppervlakte van de deelgebieden 1, 2 en 3 openbaar toegankelijk groen aanwezig dient te zijn. Voor de deelgebieden 5, 6, 7, 8 en 9 is dat 1,5%.

- Aan hoofdstuk 6 wordt toegevoegd:

‘NEBRO Ontwikkelingsbedrijf B.V., eigenaar van gronden in Nieuw Vroondaal, heeft te kennen gegeven dat met de gemeente nog geen overeenstemming is bereikt over de rondweg in Nieuw Vroondaal en dat zij in beginsel niet voornemens is tot verkoop over te gaan en de kennis en middelen bezit om tot zelfrealisatie over te gaan.

Wanneer met haar geen overeenstemming wordt bereikt en zij uiteindelijk zou besluiten toch niet tot zelfrealisatie over te gaan zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten voor verwerving van de nodige grond voor de rondweg.

Met het oog op het risico's van deze onteigening is in de grondexploitatie rekening gehouden met dit risico.’

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 : Het rapport van de Vormvrije M.e.r.- beoordeling zal in gewijzigde vorm opgenomen worden, conform het rapport dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.
- Bijlage 3: Het rapport van het Akoestisch onderzoek zal in gewijzigde vorm opgenomen worden, conform het rapport dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.
- Bijlage 4: Het rapport van het Milieukundig onderzoek ‘Levende Have’ en externe veiligheid zal in gewijzigde vorm opgenomen worden, conform het rapport dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

- Bijlage 5 wordt toegevoegd. Dit betreft het Verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng.

Bijlagen bij de regels

- De ondergrond van de kaart die is opgenomen in bijlage 3 bij de regels (kaart met deelgebieden) wordt aangepast naar de plankaart zoals deze aan de raad ter vaststelling wordt voorlegd, inclusief de in de Staat van wijzigingen opgenomen wijzigingen.

Naar aanleiding van de zienswijzen

Plankaart

- De aanduidingen ‘geluidszone – industrie’ 1^e en ‘geluidszone – industrie 2’ wordt aangepast na aanpassing van het milieukundig onderzoek Levende Have.
- De juiste ligging van de waterkering wordt overeenkomstig de gegevens van het Hoogheemraadschap Delfland op de plankaart ingetekend.
- De bestemmingsgrenzen van de percelen waarvoor binnen Vroondaal Zuid een omgevingsvergunning is verleend, wordt aangepast conform de verleende vergunningen.
- De juiste ligging van de gastransportleidingen met de juiste breedte van de bijbehorende belemmeringenstrook wordt overeenkomstig de gegevens van de Gasunie op de plankaart ingetekend.
- De bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw/kantoor van Levende Have wordt aangepast naar 11 meter.
- De bouwhoogte van de manege van Levende Have wordt aangepast naar 10 meter.

Regels

Artikel 1 – Begrippen

- Artikel 1.36 wordt gewijzigd in:
‘het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede ondergeschikte horeca als bedoeld in artikel 1.56 onder detailhandel wordt niet begrepen belwinkels, internetcafés, coffeeshops, paddoshops en het verkopen en/of leveren van goederen voor het gebruik ter plaatse; eveneens is daaronder niet begrepen het verkopen van (consumenten)vuurwerk, inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk, en het verkopen van munitie inclusief de daarbij behorende opslag van munitie en kruit, behoudens voor zover hiervan wordt afgeweken in de regels van dit plan’
- In artikel 1 wordt een definitie opgenomen voor medische en paramedische voorzieningen: wordt ‘een instelling zoals een ziekenhuis c.a., kliniek, gezondheidscentrum, centrum voor dagbehandeling’ en/of zorgwoningen’
- In artikel 1 wordt een definitie opgenomen voor zorgwoning: ‘woonfunctie waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg’.

Artikel 5 – Groen

- In artikel 5.2.2 onder a, sub 2 wordt de hoogte aangepast in 12,5 meter.

Artikel 7 – Maatschappelijk-1

- Artikel 7.1 onder a wordt gewijzigd in: ‘een politietrainingscentrum voor de opleiding van (politie)personeel en huisvesting en training van politiepaarden en -honden, met bijbehorende voorzieningen waaronder kantoren, maneges, kennels, trainingsvelden voor honden en paarden en dergelijke;’
- In artikel 7.2.2 onder a, sub 2 wordt de hoogte aangepast in 12,5 meter.
- In artikel 7.2.2 wordt sub 4 toegevoegd: ‘voor trainingsmolens, 10 meter; De overige leden worden doorgenummerd.

Artikel 8 – Maatschappelijk-2

- In artikel 8.1 wordt sub a vervangen door ‘medische en paramedische voorzieningen met bijbehorende voorzieningen waaronder zorgwoningen, kantoren en horeca’.
- In artikel 8.1 wordt sub b toegevoegd: ‘detailhandel en sportvoorzieningen ten behoeve van de onder a genoemde functie’. De overige leden worden door genummerd.
- Artikel 8.3 wordt toegevoegd: ‘Specifieke gebruiksregels’.
a. detailhandel, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan legaal aanwezig was, is toegestaan.

Artikel 17 – Woongebied-1

- In artikel 17.2.1 onder a vervalt: ‘voor zover niet gelegen in deelgebied: 5, 6, 7, 8 en 9’
- ***In artikel 17.3 onder a wordt sub 3 toegevoegd: ‘de regeling als opgenomen in artikel 26.2 van overeenkomstige toepassing is’***

Artikel 18 – Woongebied-2

- Artikel 18.2.4 onder e wordt gewijzigd in: ‘bij toepassing van een kap mag de bouwhoogte van aanbouwen, aangebouwd bijgebouwen of vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen dan 6 meter.
- In artikel 18.3 onder e wordt sub 3 toegevoegd: ‘de regeling als opgenomen in artikel 26.2 van overeenkomstige toepassing is’

Artikel 19 – Leiding-Gas

- In artikel 19.3 onder a wordt de verwijzing vervangen in ‘lid 2 onder b’
- In artikel 19.4 onder d wordt de verwijzing naar het derde lid onder c vervangen in ‘lid 4 onder c’

Artikel 26 – Algemene aanduidingsregels

- Artikel 26.2 sub 2, onder c wordt gewijzigd in: ‘als de vergunde gebruiksruimte van Levende Have aan de Oorberlaan 100 zodanig is gewijzigd, dat daardoor de geluidcontour feitelijk niet meer over de geprojecteerde geluidgevoelige functie valt,’
- Artikel 26.2 sub 2, onder d wordt gewijzigd in: ‘als de uitvoering van de geprojecteerde geluidgevoelige functie zodanig is, dat op de binnen de contour geprojecteerde bouwdelen de wettelijke grenswaarden voor geluid niet van toepassing zijn’

Toelichting

- In de toelichting wordt voor zover voorkomend de naam ‘Park Madestein’ vervangen door ‘recreatiegebied Madestein’
- In de toelichting wordt de verwijzing naar ‘tuinderswoningen’ voor de woningen aan de Boomaweg vervangen door ‘woningen’
- Paragraaf 2.4.4 wordt aangevuld met: ‘De Boomawetering is een boezemwatergang met een belangrijke functie voor waterafvoer.
- Paragraaf 2.4.6 wordt aangevuld met: ‘In het plangebied is tevens een rioolwaterpersleiding aanwezig’.
- Aan paragraaf 3.2.4.1 van de toelichting wordt toegevoegd:
‘De Structuurvisie Den Haag 2020 bepaalt dat langs doorgaande wegen en groen bij herstructurering in principe wordt uitgegaan van een bouwhoogte van minimaal vijf lagen. Dit is richtinggevend aan de uitwerkingen in het kader van de structuurvisie. De Lozerlaan is een doorgaande weg, echter is langs deze weg binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. Van herstructurering kan dan ook geen sprake zijn. Binnen het plangebied wordt langs de Lozerlaan geen bebouwing in vijf bouwlagen mogelijk gemaakt.’
- In paragraaf 4.4. wordt de hoogte van het geluidsscherm aangepast naar 12,5 meter.
- In paragraaf 4.7.1 wordt de verwijzing naar de Handreiking Watertoets op de volgende wijze aangepast: ‘Delfland heeft de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. De actuele versie hiervan is te vinden in het watertoetsportaal op de website van Delfland: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht.’

- In paragraaf 4.8.2 vervalt onder het kopje 'Waterkwantiteit in het plangebied' de verwijzing naar de norm van 325 m3/ha. In plaats daarvan wordt de volgende tekst toegevoegd: 'In geval van nieuwe planologische ontwikkelingen dient een eventuele verslechtering van de waterhuishouding gecompenseerd te worden.'
- In paragraaf 4.8.2 wordt onder het kopje 'Veiligheid en waterkering' de passage 'Het water in het plangebied [...] NAP – 1,75m' verplaatst naar het kopje 'Waterkwantiteit'.
- In paragraaf 4.8.2 wordt onder het kopje 'Veiligheid en waterkering' toegevoegd: 'Op de waterkeringen is de keur van Delfland van toepassing. Voor werkzaamheden in de waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd.' De zin 'Zoveel mogelijk worden de oevers natuurvriendelijk ingericht' wordt opgenomen onder het kopje 'Ecologie / Kaderrichtlijn Water'
- De tekst in paragraaf 4.8.2 onder het kopje 'Ecologie / Kaderrichtlijn Water' wordt gewijzigd in: 'Bij ecologie gaat de aandacht uit naar de ruimte voor natuurvriendelijke oevers en natte ecologische verbindingzones. De Boomawetering, gelegen binnen het plangebied, is een KRW-waterlichaam. Conform de KRW (KaderRichtlijn Water) streven gemeenten en waterschappen hier naar het verbeteren van de waterkwaliteit. Bij de inrichting van het gebied dient met ecologische factoren rekening te worden gehouden. Oevers in het plangebied worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht.'
- In hoofdstuk 4 wordt de volgende paragraaf toegevoegd:

Milieuzonering Levende have

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de invloed door Levende Have, gelet op het bijzondere karakter van deze inrichting. Binnen deze inrichting wordt immers geschoten, vuurwerk afgestoken en hondengeblaf ten gehore gebracht. Van deze bronnen is binnen het milieuspoor algemeen onderkend dat daarmee een aanzienlijke beïnvloeding van de omgeving samenhangt.

De overige binnen en in de omgeving van het plangebied gelegen inrichtingen niet nader onderzocht. Reden hiervoor is enerzijds dat deze inrichtingen een geringere invloed op hun omgeving uitoefenen dan Levende Have. Ter illustratie; Levende Have brengt een minimale afstand tot omliggende woningen met zich mee van 280 meter. Daarmee is deze inrichting gelijk te stellen aan een inrichting van categorie 5, zoals bedoeld in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. De overige binnen het plangebied en daarbuiten gevestigde bedrijven zijn gelijk te stellen aan categorie 3 of lager volgens deze brochure, met een beïnvloedingsafstand van 100 meter of minder. Gezien de afstand tot het gebied waar woningbouw mogelijk wordt en afschermende werking van aanwezige (bedrijfs)gebouwen, is in die gevallen geen reden om extra voorzieningen te treffen.

Omdat er woningen binnen Vroondaal Noord II binnen de geluidscontour van Levende Have gepland zijn, zijn is daarvoor de gebiedsaanduidingen 'geluidzone industrie 1' en 'geluidzone industrie 2' opgenomen en van toepassing. Dit houdt in dat nieuwe geluidgevoelige functies slechts mogen worden gerealiseerd als voldaan is aan de hiervoor gestelde voorwaarden. Daarvoor geldt de regeling van artikel 26.2, die aan te merken is als een voorwaardelijke verplichting.

Één van de voorwaarden die genoemd wordt, is het saneren van de inrichting die verantwoordelijk is voor de betreffende contour. Uit de Wet geluidhinder (art. 62 (en mm 89) kan worden opgemaakt dat onder saneren wordt verstaan:

'het treffen van maatregelen die naar de oordeel van het bevoegde gezag in aanmerking komen om de geluidsbelasting terug te brengen tot de beoogde grenswaarde'. Deze definitie van het begrip saneren ziet op het treffen van zowel maatregelen aan de bron, als het treffen van maatregelen in het overdrachtgebied alsook aan de ontvanger. Er kan dus aan de voorwaardelijke verplichting worden voldaan als bijvoorbeeld:

- Levende Have ophoudt te bestaan,
- als de geluidsbronnen binnen Levende Have worden beperkt,
- als er afschermende maatregelen worden getroffen in het gebied tussen het terrein van Levende Have en de gevels van de geprojecteerde woningen.

Bovengenoemde geluidscontour is gebaseerd op de aan 15 maart 1999 verleende vergunning op grond van de Wet milieubeheer aan trainingsfaciliteit 'Manege Levende Have'. In deze

aanvraag en de daarbij behorende stukken, zijn specifiek delen van het terrein aangewezen voor het oefenen met honden, vuurwerk en pistoolschoten. De precieze locatie van deze geluidsbronnen is van cruciaal belang voor de akoestische invloed die deze bronnen hebben binnen het plangebied.

Om genoemde positionering in het bestemmingsplan te borgen is op de plankaart binnen het oefenterrein de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - oefenterrein' opgenomen. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat trainen met honden en paarden en het daarbij afsteken van vuurwerk en ten gehore brengen van pistoolschoten, binnen de inrichting van Levende Have en volgens de verleende vergunning zal plaatsvinden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het trainen van paarden zonder gebruik van vuurwerk in pistoolschoten ook buiten de bedoelde aanduiding op de plankaart in de buitenlucht is toegestaan.

- In paragraaf 5.5.2 worden onder het kopje '26.2 geluidzones' de **woorden (geluidszone-industrie 2) en geluidszone-industrie 1) geschrapt** en de tekst 'Wanneer daarbij een [...] komt te liggen' gewijzigd in: 'Dit betreft de contour die als 'geluidzone – industrie-1' op de plankaart is opgenomen. Door het treffen van maatregelen aan de hondenkennel wordt de geluidscontour beperkt (~~'geluidzone – industrie-2'~~).'

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 5 wordt toegevoegd. Dit betreft het Verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng dat is opgesteld in het kader van het Stedenbouwkundig Plan Aangenaam Haags.

STAAT VAN WIJZIGINGEN EXPLOITATIEPLAN

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Op pagina 7 wordt de opsomming van bestemmingen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal aangevuld.
- Op pagina 7 (paragraaf 2.1) wordt toegevoegd: 'Per 1 januari 2014 is de naamgeving van de deelgebieden gewijzigd. Oud Vroondaal wordt sinds 1 januari Vroondaal Noord I genoemd, Nieuw Vroondaal wordt Vroondaal Noord II genoemd en Haagse Tuinen wordt Vroondaal Zuid genoemd. In onderhavig exploitatieplan wordt de naamgeving gebruikt zoals deze tot 1 januari 2014 gold.'
- Op pagina 10 worden de oppervlakten van de kolommen groen, water en verharding van tabel 2 aangepast.
- Op pagina 14 wordt de datum van de kaart 'exploitatiegebied en eigendommen' in bijlage 3 aangepast naar januari 2014
- Op pagina 16 werd gesproken over fasering in de regels, terwijl er geen faseringsregel in zit. Dit wordt aangepast. In plaats van planning wordt gesproken over tijdspad.
- Op pagina 18 wordt de oppervlakte van de bouwkaavel van P. van der Gaag aangepast. Dit is ook aangepast in de berekening en op de kaarten.
- Op pagina 18 worden de kadastrale percelen van de eigenaren P en J. van der Gaag, en percelen Plug, Knijnenburg en Nederpelt opgenomen in het exploitatieplan.
- Op pagina 19 onder de post 'onderzoeken' worden de nog te maken archeologische kosten opgenomen en verder onderbouwd.
- Tijdens de inloopavond werden vragen gesteld over het verwijderen van het parkeerterrein bij het recreatiegebied. In de beschrijving van de maatregel "Verwijderen parkeerterrein Madepolderweg" (kosten buiten plangebied) op pagina 23 wordt duidelijker aangegeven waarom dit nodig is en hoe de vervallen parkeerplaatsen zullen worden gecompenseerd.
- Op pagina 24 wordt in de zin onder tabel 15 'politiebrug' vervangen door 'politieaanleg'.
- Op pagina 25 wordt de verwijzing naar bijlage 7 gewijzigd in bijlage 5.
- *Op pagina 25 wordt de tekst onder paragraaf 6.7 aangevuld met: 'De opbrengstpotentie van het exploitatieplan is in de inbrengwaardetaxatie van Saoz meegetaxeerd. De uitkomst is door de gemeente basis van de grondprijzenbrief 2013 getoetst op marktconformiteit. De taxatie is uitgevoerd met het oog op het gehele exploitatiegebied en derhalve is er sprake van een gemiddelde grondprijs.'*

- Onderaan pagina 28 wordt gesproken over basiseenheden, terwijl het over gewogen eenheden gaat. De laatste 3 regels boven tabel 20 wordt vervangen door:
 - o "In onderstaande tabel is het gewicht per uitgiftecategorie weergegeven. In tabel 21 is het totaal aantal gewogen eenheden gespecificeerd per eigendom. Het exploitatieplan heeft in totaal 395.442 gewogen eenheden." De kop van de tabel zou ipv 'basiseenheid' 'gewichtsfactoren' moeten heten.
- Op pagina 28, tabel 20 worden naam ondertitel en kop vervangen door gewichtsfactoren.

Regels

- In de definities, opgenomen in de regels van het exploitatieplan, wordt het plannummer van het bestemmingsplan gewijzigd in NL.IMRO.0518.BP0252AMadeVroondl-40ON

Naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

- Op pagina 8 wordt de ruimtelijke en functionele samenhang in het exploitatieplan verder onderbouwd.
- Op pagina 10 wordt de volgende tekst over onteigening toegevoegd: 'Mocht blijken dat onteigening nodig is, wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de volledige schadeloosstelling opgenomen in het exploitatieplan.'
- Op pagina 18 wordt de volgende passage aan de inbrengwaarde toegevoegd: 'Op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro wordt de inbrengwaarde van de gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet indien geen sprake is van onteigening. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Voor de vaststelling van dit exploitatieplan zijn geen gronden onteigend en is geen onteigeningsbesluit genomen. Ook is er ten tijde van de vaststelling van dit exploitatieplan geen reden tot verwerving van percelen op basis van schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Niet kan worden uitgesloten dat dit voor diverse gronden in de toekomst wel het geval zal zijn. Wanneer een verwerving op basis van die schadeloosstelling aanstaande is, zal de bijbehorende schadeloosstelling worden verwerkt in een herziening van dit exploitatieplan.'
- Op pagina 21 en 22 worden de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen verder onderbouwd.
- Op pagina 22 worden bij de toerekening van bovenwijkse voorzieningen geen rekening gehouden met de bestaande te handhaven woningen. Dit is aangepast voor de investeringen herprofilering Madesteinweg, inclusief parkeerterrein, de werkzaamheden aan de Monsterseweg en de van Elswijkbaan.
- Op pagina 22 wordt de raming voor het geluidsschermbaan aangepast naar een raming op basis van een scherm van 12,5 meter hoogte.
- ***Door de heer Plug (Ra 2014.048) is in zijn zienswijze aangegeven dat alle inbrengwaarden voor zijn perceel te laag getaxeerd zijn. Doordat hij dit standpunt niet verder heeft onderbouwd, konden wij niet eerder inhoudelijk op deze stelling reageren. Door de heer Plug is 13 februari j.l. een tegentaxatie ingebracht. Na toetsing door de taxateur van het exploitatieplan is geconstateerd dat er een omissie zat in de oppervlakteberekening. Naar aanleiding van deze toetsing wordt de gebruikswaarde voor één van de percelen gecorrigeerd. Dit leidt tot kleine verschuivingen in de exploitatiebijdragen. De voorgestelde aanpassingen zijn verwerkt in bijgevoegd exploitatieplan en bijgevoegde bijlagen bij het taxatierapport.***

Bijlagen

- Bijlage 1: de bestemmingsplankaart wordt vervangen
- Bijlage 3: de kaart exploitatiegebied en eigendommen wordt vervangen
- Bijlage 4: de ruimtegebruikkaart wordt vervangen
- Bijlage 5: de uitdraai van de plankostenscan wordt vervangen en de aangepaste raming wordt opgenomen in de berekening. De volgende antwoorden op de vragen worden gewijzigd:

- Vraag 8: voorkeursrecht op nee
- Vraag 17: Kosten bouw- woonrijp maken
- Product 1.1: Onteigening op nee
- Product 2.2: Prijsvraag op nee
- Product 3.2: Opstellen en procedure wijziging op nee
- Bijlage 6: het taxatierapport inbrengwaarde wordt vervangen
- Bijlage 7: de detailuitwerking civieltechnische raming wordt verder uitgebreid. De onderzoekskosten en buitenplanse kosten worden in de tabel opgenomen.
- ***Bijlage 2 van de bijlagen bij het taxatierapport wordt aangepast (zie pagina 87 voor een onderbouwing)***

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het gewijzigde voorstel van het college van 18 februari 2014,

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 Stadsgevest Haaglanden (Ra 2014.042) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, voor kennisgeving aan te nemen;
- III. de zienswijzen van Bewonersvereniging Boomaburen (Ra 2014.037), Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2014.038), Gasunie Transport Services B.V. (Ra 2014.040) en FDJ Advocaten namens WTZi-Vastgoed PBG BV en Parnassia Groep (Ra 2014.046) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze van Commissie Loosduinen en Wijkberaad Kom Loosduinen (Ra 2014.036) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van het punt ‘recreatiegebied Madestein’, ten aanzien van de aanpassing in de toelichting over hoogbouw langs de Lozerlaan en het toevoegen van het rapport van het verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng als bijlage bij de toelichting, en ongegrond ten aanzien van de overige punten;
- V. de zienswijze van Varese Investerings IV B.V. namens NEBRO Ontwikkelingsbedrijf B.V. (Ra 2014.047) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van het toevoegen van een paragraaf milieuzonering in de toelichting op het bestemmingsplan, het opnemen van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng in de bijlage bij de toelichting en de hoogte van bijgebouwen in artikel 18.2.4 (allen met betrekking tot het bestemmingsplan), de actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarden, de oppervlakte van het perceel, de onderbouwing van de toerekening van bovenwijkse kosten en de berekening van plankosten, specifiek de onderdelen onteigeningsprocedure, voorkeursrecht, onderzoek luchtkwaliteit, prijsvraag en wijzigingsplan (allen exploitatieplan) en ongegrond ten aanzien van de overige punten.
- VI. de zienswijze van Park Madestein BV io / M. Plug e.a. (Ra 2014.048) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de punten ‘oppervlakte kavels’, ‘inbrengwaarde te laag getaxeerd’ en ‘Park Madestein’ en ongegrond ten aanzien van de overige punten;
- VII. de zienswijze van EHB Elshof Advocaten namens Nederpelt Holding B.V. e.a. (Ra 2014.049) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de punten: begrenzing van de bestemming Woongebied-1, een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan over aanpassing van het exploitatieplan (bij herziening) naar volledige schadeloosstelling in geval van onteigening, kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, etc. in het exploitatiegebied, kosten buiten het plangebied en onderzoekskosten en ongegrond ten aanzien van de overige punten.
- VIII. de zienswijze van Ekelmans & Meijer Advocaten namens Politie Haaglanden (Ra 2014.051) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren ten aanzien van de punten ‘bestemmingsomschrijving Levende Have, bestaande hoogtes van de trainingsmolen, manege en het bestaande hoofdgebouw/kantoor, de hoogte van geluidsschermen binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Maatschappelijk-1’, de formulering van artikel 26.2 onder 2, sub c en d en de verwijzing naar deelgebied 5, 6, 7, 8 en 9 in artikel 17.2.1’, deels gegrond ten aanzien van de zienswijze over de afwijkingsbevoegdheid in artikel 17.3 en 18.3 en de buitenmanege en ongegrond ten aanzien van de overige punten;

- IX. de zienswijzen van N.J.M. v. Dijk (Ra 2014.022), Bewonersvereniging Vroonmaal, Living in Vroonmaal (Ra 2014.033), W. Bercz (Ra 2014.039), H. van der Lek (Ra 2014.041) Z.R. Ramjankhan en N.A. Ramjankhan-Choenni (Ra 2014.043), P.W.J. Coenen en B. Bosschaart (Ra 2014.050) en J.C. van der Meer (Ra 2014.052) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- X. tot herziening van de op het plangebied Madestein-Vroonmaal betrekking hebbende regelingen:
- Bestemmingsplan Madestein 2001, vastgesteld bij raadsbesluit 93, d.d. 25 april 2002;
 - Bestemmingsplan Madestein 2001, 1e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 39, d.d. 10 maart 2005;
 - Bestemmingsplan Madestein 2001, 2e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 30, d.d. 23 februari 2006;
 - Bestemmingsplan Kraayenstein, vastgesteld bij raadsbesluit 461, d.d. 25 september 1972;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- XI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Madestein-Vroonmaal , bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0252AMadeVroondl-43ON met ondergrond NL. 0518.BP0252AMadeVroondl-50VA-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- XII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het exploitatieplan Vroonmaal, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.EX0252AMadeVroondl-41ON met regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 februari 2014.

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroonmaal en ontwerpexploitatieplan Vroonmaal ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.18 (map no. 7).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Madestein-Vroonmaal wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0252AMadeVroondl-43ON in NL. 0518.BP0252AMadeVroondl-50VA

Na vaststelling van het Exploitatieplan Vroonmaal wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.EX0252AMadeVroondl-41ON in NL. 0518.EX0252AMadeVroondl-50VA