

## Raadsbesluit 33

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 5 april 2016,

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:

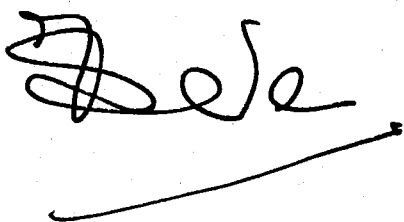
- I. De zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijzen Ra 2016.5, Ra 2016.36, Ra 2016.38 en Ra 2016.39 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijzen Ra 2016.35 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren m.u.v. de punten: verdichtingsverdeling, de benaming van het bestemmingsvlak voor de locatie Noordhof, Noordweg 119, het verzoek om bouwvlakken op te nemen, en Kadaster.
- IV. De overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
  - Bestemmingsplan Wateringse Veld, vastgesteld bij raadsbesluit 155, d.d. 6 juni 1996;
  - Bestemmingsplan Wateringse Veld, 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 322, d.d. 18 december 1997;
  - Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen, vastgesteld bij raadsbesluit 28, d.d. 18 februari 2010;
  - Bestemmingsplan Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie), vastgesteld bij raadsbesluit 12, d.d. 14 februari 2013;
  - Bestemmingsplan Wateringse Veld – Tomatenlaan, vastgesteld bij raadsbesluit 65, d.d. 10 juli 2014;
  - Wijzigingsplan Erasmus Veld (Bouwlusthof), vastgesteld bij collegebesluit DSO/2002.3501, d.d. 18 februari 2003;
  - Wijzigingsplan Erasmus Veld ( De Rijnhof-Noord en Steynhof), vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
  - Uitwerkingsplan Noordweg ong. (tussen Noordweg nrs. 42 en 44), vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
  - Uitwerkingsplan Noordweg/Tomatenlaan, vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
  - Uitwerkingsplan Waterhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
  - Uitwerkingsplan De Rhijnenhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2015.115, d.d. 5 februari 2002;
  - Uitwerkingsplan Noordhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2015.1798, d.d. 14 februari 2012;
  - 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.

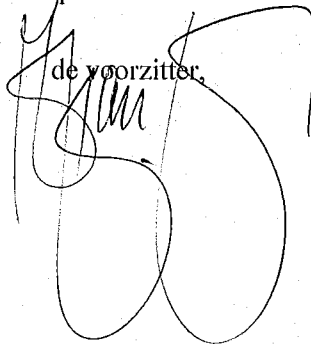
- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0296BWatVldNoord-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0296BWatVldNoord-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. Dat bij het bestemmingsplan voor Wateringse Veld Noord geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 april 2016.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' shape with a vertical line through it.

### **GEWIJZIGD VOORSTEL**

## **Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Wateringse Veld Noord.**

### **INLEIDING**

Bij raadsmededeling van 1 december 2015 (rm 2015.364-RIS 289299) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld Noord toegezonden.

#### *- Begrenzing*

Het plangebied ligt in het stadsdeel Escamp van de gemeente Den Haag. De begrenzing van het gebied is globaal als volgt: de Erasmusweg, de gemeentegrens met de gemeente Rijswijk, het Oosteinde, het Baroniepad en de gemeentegrens met de gemeente Westland. Daarnaast maakt ook het perceel gelegen tussen de Guido van Dethstraat, Paul Steenbergelaan en Laan van Wateringse Veld deel uit van het plangebied. De woonwagenlocaties aan de Strijkkade en de Jan Hanlostraat maken geen deel uit van het plangebied.

#### *- Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Wateringse Veld Noord op. Artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad in het belang van een goede ruimtelijke ordening om voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Daarnaast bepaalt het tweede lid van artikel 3.1 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. De vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn deels verouderd (zie paragraaf 1.4 van de toelichting).

Daarnaast maakt het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord een aantal ontwikkelingen mogelijk. Binnen het gebied ten zuidoosten van de Noordweg zijn vijf locaties waar ontwikkelaar BPD plannen voor ontwikkelt. Het gaat om:

- de bouw van maximaal 6 grondgebonden woningen op de kavel ten oosten van het motorbrandstofverkooppunt aan het Oosteinde en de bouw van maximaal 20 woningen, bedrijven in categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging en maatschappelijke voorzieningen op de kavel op de hoek van het Oosteinde en de Laan van Wateringse Veld;
- de bouw van maximaal 20 grondgebonden woningen, bedrijven in categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging en maatschappelijke voorzieningen aan de Zevenwoudenlaan naast tuincentrum Overvecht;
- de bouw van maximaal 12 woningen op de nog resterende kavels gelegen tussen de bebouwing aan de Kwaklaan 42 en 42a;
- een wijziging van de woningbouwplannen voor de locatie "Noordhof" aan de Noordweg. Hier kunnen maximaal 48 woningen worden gebouwd.
- de bouw van maximaal 30 woningen op de kavel aan de Guido van Dethstraat.

Binnen deelgebied Erasmusveld worden twee ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- via een uitwerkingsplicht de bouw van maximaal 385 woningen in het Sportcluster in Erasmusveld
- de bouw van maximaal 11 vrijstaande of halfvrijstaande woningen en renovatie van de bestaande boerderij in deelplan Rhijenhove, gelegen in de noordwestelijke hoek van het plangebied.

Bovenstaande ontwikkelingen worden toegelicht in paragraaf 6.2 van de toelichting.

- *Doel*

Het doel van het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord is driedelig:

1. het vastleggen van de bestaande structuur in een juridisch-planologisch kader;
2. het mogelijk maken van de bovenstaande ontwikkelingen;
3. ontwikkelingen in het plangebied die met toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een projectbesluitprocedure of afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn vergund, worden in de planvorming meegenomen.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen: Bestemmingsplan Wateringse Veld, vastgesteld bij raadsbesluit 155, d.d. 6 juni 1996;

- Bestemmingsplan Wateringse Veld, 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 322, d.d. 18 december 1997;
- Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen, vastgesteld bij raadsbesluit 28, d.d. 18 februari 2010;
- Bestemmingsplan Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie), vastgesteld bij raadsbesluit 12, d.d. 14 februari 2013;
- Bestemmingsplan Wateringse Veld – Tomatenlaan, vastgesteld bij raadsbesluit 65, d.d. 10 juli 2014;
- Wijzigingsplan Erasmus Veld (Bouwlusthof), vastgesteld bij collegebesluit DSO/2002.3501, d.d. 18 februari 2003;
- Wijzigingsplan Erasmus Veld ( De Rijnhof-Noord en Steynhof), vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
- Uitwerkingsplan Noordweg ong. (tussen Noordweg nrs. 42 en 44), vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
- Uitwerkingsplan Noordweg/Tomatenlaan, vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
- Uitwerkingsplan Waterhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
- Uitwerkingsplan De Rhijnenhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2015.115, d.d. 5 februari 2002;
- Uitwerkingsplan Noordhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2015.1798, d.d. 14 februari 2012.

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluperzieningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- a. Parapluperziening Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluperziening Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.
- b. Parapluperziening Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluperziening Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- c. Parapluperziening Archeologie. De parapluperziening heeft betrekking op gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of archeologische verwachting. In dit plan is ter bescherming van archeologische waardevolle gebieden de dubbelbestemming ‘Waarde (archeologie)’ toegevoegd en zijn regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan omgevingsvergunningen voor het bouwen.

De wijze waarop bestemmingsplan Wateringse Veld Noord het beleid in de parapluperzieningen vervangt, is beschreven in paragraaf 6.4 van de toelichting.

## **PROCEDURE**

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 1 december 2015, RIS 289298, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 14 december 2015 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.denhaag.nl/bestemmingsplannen](http://www.denhaag.nl/bestemmingsplannen). Er zijn 9 zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0296BWatVldNoord-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

## INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

| <i>Nr.</i> | <i>Ra-nr.</i> | <i>Indiener zienswijze</i>     |
|------------|---------------|--------------------------------|
| 1.         | 2016.5        | Reclamant                      |
| 2.         | 2016.6        | Reclamant                      |
| 3.         | 2016.35       | Reclamant                      |
| 4.         | 2016.36       | Reclamant                      |
| 5.         | 2016.37       | Reclamant                      |
| 6.         | 2016.38       | Eneco Solar, Bio & Hydro B.V.  |
| 7.         | 2016.45       | Hoogheemraadschap van Delfland |
| 8.         | 2016.46       | Reclamant                      |
| 9.         | 2016.47       | Reclamant                      |

### Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke eisen.

### Behandeling zienswijzen

1. Ra 2016.5                      Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Sinds een jaar, woon ik in Den Haag met mijn familie. We hebben de woning in [adres], gekocht in December 2014.

Ik ben van plan om het bestaande tuinhuisje te vervangen. Dat zou aan de zijkant van de woning komen (het betref een hoekwoning met een tuin rondom de woning).

Op 8 januari ben ik bij de gemeente geweest om een vergunning aan te vragen. Ik heb met een medewerker het ontwerp-bestemmingsplan bestudeerd. Helaas, staan er in het ontwerp-bestemmingsplan geen regels voor bouwen in de W-1 ('Wonen-1') bestemmingsomschrijving (artikel 19).

Aldus, op basis van de bestaande situatie:

1. heb ik geen mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen omdat de schuur zou komen op een plek die valt niet binnen het vergunningsvrije gedeelte van het perceel

2. heb ik ook geen mogelijkheden om een vergunning te krijgen omdat er geen provisies/regels zijn voor het bouwen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Dat vind ik erg spijtig, omdat ik een relatief groot perceel heb (254m<sup>2</sup>), maar ik enkel op een klein percentage van het perceel kan bouwen (achtertuin is slechts 4-5m diep).

Ik zou erg graag mogelijkheden hebben om deze tuinhuisje/schuur te vervangen en verzoek u daarom middels deze brief om regels voor het bouwen in woning type W-1 in te brengen binnen het bestaande ontwerp-bestemmingsplan. Indien dit niet mogelijk is verzoek ik u om gezamenlijk met mij naar een passende oplossing te zoeken.”

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

*In de bestemming ‘Wonen – I’ is in het ontwerpbestemmingsplan geen aan- en bijgebouwenregeling opgenomen omdat het grootste deel van deze bestemming betrekking heeft op het gebied Hoge Veld. Binnen dit deelgebied is het oprichten van aan- en bijgebouwen grotendeels vergunningsvrij mogelijk. Zoals*

*reclamant terecht opmerkt is er echter een aantal percelen aan de Gerrit Achterbergstraat, De Hans Lodeizenstraat, tussen de Menno ter Braakstraat en Simon Vestdijkstraat, Hendrik Marsmanplatsoen, de Martinus Nijhoffweg, Hudson en Keukenhoflaan dat grenst aan de openbare weg. Op deze gronden zijn de mogelijkheden om vergunningsvrij aan- en bijgebouwen op te richten (zeer)beperkt. Om ook voor deze woningen de mogelijkheid te bieden om aan- en bijgebouwen op te kunnen richten, wordt in de bestemming Wonen – 1 alsnog een aan- en bijgebouwenregeling opgenomen, conform de andere woonbestemmingen binnen het bestemmingsplan.*

*Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.*

## 2. Ra 2016.6 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Op [www.denhaag.nl/bestemmingsplannen](http://www.denhaag.nl/bestemmingsplannen) is het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld Noord bekendgemaakt. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan en in het bijzonder het perceel aan de Guido van Dethstraat. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

### **Structuurvisie Den Haag 2020**

Ruimtelijke ontwikkeling vraagt een lange termijn visie. Om die reden heeft de gemeente Den Haag een ‘Structuurvisie Den Haag 2020’ opgesteld. In deze structuurvisie wordt expliciet genoemd dat Wateringse Veld-Zuid geen onderdeel van een ontwikkelingsgebied is, maar geldt als een consolidatiegebied waarbinnen het beleid is gericht op **behoud en versterking van de bestaande woonkwaliteit**. Volgens deze visie staat de komende jaren de verbetering van de sociale kwaliteit, de leefbaarheid en de kwaliteit van de voorzieningen en de openbare ruimte hoog op de agenda.

**Wij vragen van de gemeenteraad deze visie vast te houden en betrouwbaarheid in beleid te tonen.** In deze wijk is onlangs een prima speelvoorziening gerealiseerd die veel jonge kinderen uit de wijk aantrekt. Door dit direct aangrenzende terrein dicht te bouwen met 30 appartementen, 25 meter hoog en minimaal 33 parkeerplaatsen, wordt volledig voorbijgegaan aan deze visie. De leefbaarheid van de wijk en de kwaliteit van de voorzieningen en de openbare ruimte komt met dit bestemmingsplan volledig in de verdrukking. Naast dit argument willen wij de gemeenteraad ook vragen aandacht te hebben voor de volgende aspecten:

Naast dit argument willen wij de gemeenteraad ook vragen aandacht te hebben voor de volgende aspecten:

- **Hoogte accent is niet nodig:** In gesprekken met de gemeente tijdens de inloopbijeenkomst op maandag 11 januari 2016 werd door de gemeenteburgemeester gewezen op het feit dat bij de oorspronkelijke gebiedsontwikkeling altijd al sprake is geweest van een ‘hoogte accent’ ter markering van de ingang van de wijk Wateringse Veld. Dit is onjuist. Zie hiervoor paragraaf 2.2.6.1 uit het bestemmingsplan van mei 2009 (RIS164020a). Hierin wordt dit hoogteaccent al benoemd als zijnde de appartementen op de kruising Laan van Wateringseveld / Londensingel. Kunt u motiveren waarom op deze locatie toegestaan gaat worden om tot op een hoogte 24 meter te bouwen?

- **Parkeren:** de projectontwikkelaar is voornemens 30 appartementen te realiseren op de kavel. Conform de normering van 1.1 parkeerplaatsen per appartement, dienen er dus ook 33 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Kunt u garanderen dat de realisatie van parkeerplaatsen volledig op de kavel plaatsvindt en dat de komst van 30 appartementen geen extra parkeerdruk op de omgeving gaat opleveren?

- **Veiligheid:** de projectontwikkelaar is voornemens 30 appartementen te realiseren op de kavel. Dit levert vanzelfsprekend meer verkeer op en in- en uitritten op. Dit komt bovenop het huidige knooppunt van fiets- en autoroutes. Van de route wordt intensief gebruik gemaakt door schoolgaande kinderen. Daarbij wordt het aangrenzende speelterrein natuurlijk door jonge kinderen gebruikt. Hoe kan de veiligheid van al deze verkeersdeelnemers worden gewaarborgd?

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld Noord. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze

zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.”

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

#### Structuurvisie

*In de structuurvisie Den Haag 2020 ‘Wereldstad aan zee’ worden 8 ontwikkelingsgebieden benoemd. Het is inderdaad zo dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van één van deze ontwikkelingsgebieden. Dat wil echter niet zeggen dat daarmee binnen de overige delen van de stad ontwikkelingen niet meer wenselijk zijn. Zo is er bijvoorbeeld aangegeven dat een toename van de bevolking (van 470.000 naar 515.000) en afname van de gemiddelde huishoudensgrootte (van 2,04 naar 1,9) leiden tot een behoefte aan 41.000 extra woningen. Een deel van die woningen zit al in de pijplijn: in de Vinexwijken Ypenburg, Leidschenveen en Wateringse Veld en in de Westlandse Zoom worden de komende jaren nog 8.500 woningen gebouwd, zo is in de Structuurvisie aangegeven. Op 1 januari 2014 was al een bevolkingsomvang van 510.000 bereikt, maar dat betekent niet dat er nauwelijks meer behoefte is aan extra woningen. In tegendeel, de verwachting is dat gedurende de planperiode (tot 2025) ca. 49.000 (Primos) tot 55.000 (provincie ZH) woningen nodig zijn binnen de regio Haaglanden (zie paragraaf 6.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan).*

*De kavel aan de Guido van Dethstraat is zowel in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan Wateringse Veld, vastgesteld in 1996, als het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid, vastgesteld in 2009, benoemd als locatie voor woningbouw en gestapelde bebouwing. Tijdens de bestemmingsplanherziening in 2009 was deze ontwikkeling onvoldoende concreet en is daarom (tijdelijk) niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Wateringse Veld-Zuid. Daarmee zijn de plannen voor bebouwing op deze locatie niet vervallen. Van een wijziging in beleid is dus geen sprake.*

#### Speelvoorziening

*De onlangs gerealiseerde speelvoorziening aan de noordwestzijde van de kavel blijft behouden. Onder meer vanwege deze speelvoorziening is de toegestane bebouwing in de meest zuidoost gelegen hoek van de kavel gepositioneerd. Van dichtbouwen van deze locatie is nadrukkelijk geen sprake.*

#### Leefbaarheid

*Ook met de stelling dat de leefbaarheid van de wijk en kwaliteit van de voorzieningen en openbare ruimte volledig in de verdrukking komt door de bouw van maximaal 30 appartementen is het college het oneens. Ook na realisatie van de appartementen, blijft er sprake van een ruim opgezette wijk met veel openbaar groen en veel kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De bouw van een appartementencomplex met een maximaal grondoppervlak van ca. 900 m<sup>2</sup> doet dit niet teniet. In het kader van de leefbaarheid is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de bezonning voor omliggende woningen als gevolg van de mogelijke bouw van een appartementencomplex. Uit dit onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de gemeentelijke bezonningsnorm. Uit dit onderzoek kan tevens worden afgeleid dat de bestaande speelvoorziening slechts zeer beperkt extra schaduwinder ondervindt van de mogelijke bouw van een appartementencomplex.*

#### Hoogteaccent

*Paragraaf 2.2.6.1 van het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid, vastgesteld in mei 2009, betreft een beschrijving van de bestaande situatie. Aangezien er op dat moment geen bebouwing op deze locatie aanwezig was, wordt deze locatie in de betreffende paragraaf niet genoemd. Zoals hiervoor al aangegeven is voor deze locatie in het stedenbouwkundig plan en in het bestemmingsplan Wateringse Veld (vastgesteld in 1996) uitgegaan van gestapelde bebouwing. Het bestemmingsplan Wateringse Veld maakte een hoogte van 7 bouwlagen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt hier niet van af. Een goothoogte van 21 meter komt overeen met 7 volledige bouwlagen. Er is gekozen voor het bieden van de mogelijkheid om nog een kap(constructie) op te richten, omdat een kap(constructie) stedenbouwkundig goed inpasbaar is in de omgeving van de Guido-van Dethlocatie. Het stedenbouwkundig accent in de zuidoosthoek van het perceel vormt zowel een herkenningspunt als een markering van de entree van de buurt Zonneveld. Aan de zijde van de Laan van Wateringse Veld vormt de hogere bebouwing de markering van de overgang van het bedrijventerrein Wateringsche Veld naar de woonbebouwing van Wateringse Veld.*

*Op grond van bovenstaande acht het college bebouwing met een goothoogte van maximaal 21 meter en een bouwhoogte van maximaal 24 meter stedenbouwkundig verantwoord.*

#### Parkeren

*Bij de vraag of de bouw van appartementen is toegestaan, zal worden getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen. Deze normen zijn verankerd in het bestemmingsplan (zie bijlage 4 bij de planregels). Afhankelijk van de grootte van de appartementen en de ligging van de locatie binnen de stad geldt een bepaalde parkeernorm. De parkeerbehoefte dient op eigen terrein opgelost te worden (artikel 35, sub b van de regels). Als dit niet mogelijk is of bijvoorbeeld niet stedenbouwkundig inpasbaar is kan hiervan worden afgeweken. Indien van deze mogelijkheid gebruik zou worden gemaakt, kan tegen dat besluit als onderdeel van de omgevingsvergunning bezwaar en beroep worden ingesteld.*

*De beoordeling van de parkeeroplossing zal plaatsvinden op bouwplanniveau.*

#### Veiligheid

*De bouw van maximaal 30 appartementen betekent een geringe uitbreiding op de verkeersintensiteit op de Guido van Dethstraat. Bij een goed verkeerskundig ontwerp van de aansluiting van de appartementen op de Guido van Dethstraat zal dat niet tot problemen leiden voor de verkeersveiligheid. Dit ontwerp moet voldoen aan het Haagse handboek openbare ruimte. Dat wil zeggen dat de inpassing verkeersveilig moet zijn voor alle verkeersdeelnemers (fiets, auto, voetganger). Het ontwerp moet een positief advies krijgen van het Vooroverleg over Verkeerszaken (VOV) voor het kan worden aangelegd. De politie en de brandweer geven in deze commissie ook hun advies.*

*Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.*

### 3. Ra 2016.35 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Zienswijze vanwege het concept Bestemmingsplan Wateringse Veld Noord.

De meeste opmerkingen, betreffen het Gebied Noordhof.

Er bleek weer eens verschillende informatie te staan op de website van Den Haag en de info die je kan vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De argeloze burger zou bijv. niet doorgehad hebben, dat met de "verdichting van Noordhof" naar 50 woningen, daarmee alleen het land van BPD (bouwfonds) bedoeld werd.

Dat is niet te vinden op de Gemeentelijke website.

Niemand nam de moeite om het Samenwerkingscontract tussen OCWV en [familie] na te komen; door bijv. de andere partner, [familie] te contracteren hierover.

De overdracht van land van OCWV naar BDP op het gebied Noordhof (op 22 december 2015 jl.?) zou bijv. ook aan ons doorgegeven moeten worden.

Maar met name de voorgenomen, en nu aangekondigde "verdichting", had vooraf met ons overlegd moeten worden.

Via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), bij de bijlagen over de "nieuwe milieuonderzoeken", kon je daar nu achterkomen. Daarna kwam er overleg met Gemeente BPD en [familie].

Aangezien [familie] dezelfde "verdichtingsrechten" heeft als BPD, zijn de woningen nu verdeeld, maar mag [familie] nu ineens ruim (10.000) gaan betalen aan nieuwe "milieuonderzoeken", terwijl ze met dit plan zijn overvallen.

Door de juridische dienst wordt ons gemeld, dat "die nieuwe onderzoeken nu door ons moeten worden betaald", anders zouden we geen rechten hebben.

Door de hele rare gang van zaken, begin ik onderhand ook te twijfelen, of dit wel waar is. Het lijkt mij, dat de initiatiefnemer, dit moet betalen, zeker wanneer er geen overleg op voorhand geweest is. En wanneer er al met de "nieuwe milieuonderzoeken" toestemming was voor 50 huizen op een klein terrein (land van BDP), zal dat ook wel mogen voor 48 woningen op het dubbele terrein.

Er is ons dringend verzocht om deze onderzoeken nu direct te laten doen, omdat uitstel van een week, zou betekenen, dat het Bestemmingsplan niet verder kan. We zijn gedwongen geweest de kosten voor te schieten, maar wanneer later bij overleg met een jurist blijkt, dat dit niet klopt, komen we hier op terug.

Dan volgt hierbij nog enige andere zienswijzen, omdat overleg met de Juridische Dienst van de Gemeente, niet alles duidelijk heeft gemaakt, of onze voorstellen geweigerd werden, (en er geen jurist was, die ons de

"afgesproken nieuwe bouwregels" kon verwoorden, resp. opsturen)

De zienswijzen:

1. Peilhoogte kaart. Er zijn toentertijd met het Uitwerkingsplan afspraken gemaakt, over de peilhoogten, die aanwezig waren, voordat de bouwweg gemaakt werd met ophogingen.  
Dit o.a i.v.m de 1/2 meter Archeologie eis.  
Deze en andere afspraken uit het Samenwerking/verkoopcontract van december 2012 tussen OCWV/Gemeente en [familie] blijven ook gestand, nu het Uitwerkingsplan Noordhof veranderd.
2. De verdichtings verdeling is nu gedaan volgens hoeveelheid getekende kavels in (48 woningen). Eerlijker zou zijn om naar de m2 kaveloppervlakte te kijken. Dan zou de verdeling anders komen te liggen, nl. 5,5 extra bouwplek voor [familie], en 9,5 extra voor BDP. Totaal 15 extra. Dat werd geweigerd door Gemeente (= BPD?) In de tekening staan max. 50 woningen. Stel voor dat wanneer de resterende 2 woningen toch als nog gebruikt gaan worden, deze eerlijk tussen partijen verdeeld wordt.
3. Benaming "Bestemmingsvlak Noordhof i.p.v. Noordweg." Gevraagd werd door mij om een specifiekere benaming, mede omdat er o.a. 3 W2-bestemmingsvlakken zijn gelegen "tegen de Noordweg". (o.a. Overvecht) In overleg niet gehonoreerd, dus nu maar weer opnieuw vragen. De naam Bestemmingsvlak gelegen aan de Noordweg, hoek Tomatenlaan werd niet gehonoreerd.  
Dan stel ik weer de volgende benaming voor: "Bestemmingsvlak Noordhof" (aan de Noordweg, hoek Tomatenlaan). Dit geeft dan ook geen misverstand meer.  
Hooft een gebied zonder rijtjeshuizen, (zoals afgesproken), niet onder Bestemmingsvlak W3?
4. Rooilijnen. Op W5 aan de Tomatenlaan hoek Noordweg, zijn nu de juiste cijfers, en kavel lijnen ingevuld. Ik zie bij de huizen aan de Tomatenlaan een rooilijn getekend, behalve bij het Hoekhuis Nr. 125. Die heeft alleen een rooilijn aan de Noordweg kant. Kijken we naar het huis Noordweg 127 aan de overkant, dan heeft dat huis wel rooilijnen aan de Tomatenlaankant, en de Noordwegkant. Is dit soms bij Noordweg 125 vergeten? Of is hier te weinig ruimte?
5. Noordweg 119.  
Daar zie ik een cirkel staan met max goothoogte en bouwhoogte. Maar overal zie ik ook of een gebied onder W1 t/m W5 valt. Alleen snap ik niet waar dit gebied bij hoort. Hoort dat ook bij W2, en loopt dat daar door? Tevens mis ik hier ook de rooilijn aan de Noordweg.
6. De huizen Tomatenlaan 158 en 160 zijn gebouwd volgens de randvoorwaarden van Uitwerkingsplan Noordweg/Tomatenlaan. ( bouwvoorwaarden van L1UW o.a.)  
Door nu deze huizen bij W5 te voegen, moeten de huizen ineens aan nieuwe eisen voldoen. (o.a. 23.2.1.e.6 en 23.2.1.f.5.) Ik neem aan, dat de oude voorwaarden, ten tijde van de bouw, behouden blijven,.
7. Het oude Uitwerkingsplan, was de basis voor verkoop van grond aan Den Haag/OCWV. De ingetekende bouwvlakken gaven mede zekerheid, over de privacy van de huizen Tomatenlaan 158 en 160.  
De bouwvlakken werden de afgelopen week teruggevraagd op Noordhof, door [...], maar afgewezen door Gemeente/BPD, zodat ik met een risico zit. Een risico, dat ik toentertijd vastgelegd had, bij de toenmalige verkoop van de gronden naar OCWV/Gemeente.  
In 2012.(zie bouwvlakkenkaart Uitwerkingsplan)  
Toen werden de huizen geprojecteerd, met hun tuinen, aansluitend aan de al bestaande tuinen van Tomatenlaan 158 en 160.  
Wanneer ik geen zekerheid heb, m.b.t. de bouwvlakken, zoals toentertijd ingetekend in het Uitwerkingsplan Noordhof, zou ik toch graag de bouwvlakken terug zien. Liever nu al een aanpassing, zodat ik geen planschade hoeft in te dienen later.
8. Verkeer. Ik had aan de juridische dienst gevraagd voor de tekst, "dat er later geen nieuwe 2e in-uitgang voor verkeer gecreëerd zou worden aan de Tomatenlaan, wanneer door een Verkeersbesluit alles weer eens gaat veranderen."  
Ook dit was een stukje rechtszekerheid bij het oude Uitwerkingsplan. Nu er weer geschoven wordt met nieuwe "verkeersbesluiten", wil ik dit ook graag beveiligen, met alsnog de bovenstaande tekst.
9. Er is overleg geweest met de juridische dienst. Alleen kon er vanwege vakantie van de jurist, ons niet de "nieuwe bouwregels" toegestuurd worden. Aangezien pas de "bouwregels" juridisch geldig zijn, (niet de toelichting) , en we die tekst niet konden lezen, hou ik een slag om de arm, m.b.t. de aangekaarte onderwerpen, m.b.t. de "nieuwe" bouwregels op Noordhof. Tot nader overleg/ duidelijke verwoording, handhaaf ik de bouwregels, zoals afgesproken in het Uitwerkingsplan Noordhof, incl. de bouwvlakken.

Als laatste vraag ik uw aandacht voor het volgende:

Na 3 jaar zeuren bij Kadaster is er nog steeds geen inschrijving van de gezamenlijk (OCWV en [familie]), ingediende coördinatenkaart! (onderdeel van de grondtransactie tussen OCWV/Gemeente en Familie in 2012) De coördinatenkaart is door een bevoegd Landmeetkundig bureau, volgens de richtlijnen van het Kadaster ingediend.

Dat het Kadaster graag naar de wens van "bevriende belanghebbenden" luistert, hebben we al sinds 1997 meegemaakt, met Dhr [...], die in 1994 m,n oude huls Noordweg 125 kocht.

Met als gevolg, dat m,n 1000 meter verkochte kavel, nog 10 jaar niet ingeschreven werd in het Kadaster omdat "de vriendendienst" via het Kadaster er 1100 meter van wilden maken.

Uiteindelijk is de Kastanjeboom in de Monumentenlijst gekomen, en heb ik pas na 10 jaar m,n juiste kadastragegevens gekregen.

Ook nu weer weigert het Kadaster, de afgesproken coördinatenkaart uit 2012 in te schrijven, zelfs niet na de gezamenlijk gestuurde brief met Dhr. [...] (OCWV) (zie bijlage),

Door nu dit verhaal nu aan u te laten lezen, zal het nu eindelijk wel ingeschreven gaan worden bij het Kadaster..... ”

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

### **Verdichtingsmogelijkheid**

*Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk geen rekening gehouden met de samenwerkings- en koopovereenkomst die de OntwikkelingsCombinatie Wateringse Veld C.V. (hierna OCWV) in 2012 met enkele grondeigenaren, gezamenlijk te noemen [Familie], heeft gesloten. In deze overeenkomst zijn partijen overeengekomen:*

*“Verdichting van het aantal woningen door één der partijen op het door haar te ontwikkelen perceel, verleent de wederpartij het recht om naar rato eveneens af te wijken”. Nu het aantal woningen in het ontwerpbestemmingsplan voor BPD is verhoogd, dient deze verdichting ook voor de gronden van [Familie] te worden toegepast.*

*Tijdens een overleg op 19 januari zijn partijen overeengekomen dat BPD in plaats van 20 woningen maximaal 30 woningen mag bouwen. Op basis van de samenwerkings- en koopovereenkomst mag [Familie] naar rato afwijken en daarmee in plaats van 10 woningen 15 woningen realiseren. Met de derde grondeigenaar zijn dergelijke afspraken niet gesloten en deze partij heeft ook niet verzocht om extra woningen te mogen bouwen. Bovendien zou een extra verdichting voor deze percelen stedenbouwkundig niet inpasbaar zijn. Voor deze gronden blijft de bouw van drie woningen mogelijk. Daarmee komt het totaal aantal woningen dat binnen het gebied kan worden gerealiseerd op 48 woningen. Het aantal woningen dat in het bestemmingsplan wordt toegestaan wordt aangepast van 50 naar 48 woningen.*

*Het nieuwe voorstel van reclamant om naar de m<sup>2</sup> kaveloppervlakte te kijken is strijdig met hetgeen reclamant met de OCWV overeen is gekomen. In deze afspraak staat niet de m<sup>2</sup> kaveloppervlakte, maar het aantal woningen centraal. Het voorstel van reclamant om ‘de resterende 2 woningen eerlijk tussen partijen te verdelen’ is bovendien strijdig met deze afspraak, omdat dan niet naar rato wordt afgeweken. Daarom willen wij niet ingaan op dit voorstel van reclamant.*

### **Kosten milieuonderzoeken**

*Ontwikkelaar BDP heeft milieuonderzoeken laten uitvoeren om de door haar gewenste verdichtingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord mogelijk te kunnen maken. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd voor de gronden van BDP. Aanvankelijk is hier uitgegaan van 50 woningen. Na het maken van de hiervoor genoemde afspraken, wordt dit aantal aangepast.*

*Voor de gronden van [Familie] zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd. De conclusie dat de bouw van 48 woningen binnen het gehele gebied Noordhof mogelijk is als de bouw van 50 woningen op de gronden van BPD mogelijk is, kan niet zonder onderzoek getrokken worden. De gronden van [Familie] zijn dicht bij de Noordweg gelegen. Daardoor is niet uit te sluiten dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen op de gronden van [Familie] hoger ligt dan op de gronden van BPD. Onderzoek naar de effecten van de verdichting, waaronder milieuonderzoek, zijn dus noodzakelijk. De kosten van deze onderzoeken ten behoeve van de ontwikkeling van BPD zijn, zoals gebruikelijk bij particuliere initiatieven, door BPD betaald. Het staat [Familie] vrij om al dan niet gebruik te maken van het recht om naar rato eveneens af te wijken en extra woningen te realiseren, maar als zij van dit recht gebruik wenst te maken, dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze mogelijkheid wel te worden onderzocht alvorens de verdichting te kunnen vertalen in het bestemmingsplan. Zoals*

gebruikelijk bij particuliere initiatieven, zoals hiervoor ook aangegeven, komen de kosten van deze onderzoeken voor rekening van initiatiefnemer. Ambtelijk is aangegeven dat de onderzoeken snel dienden te worden uitgezet, om de verdichting nog mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. In onderhavig voorstel is de door reclamant gevraagde verdichtingsmogelijkheid meegenomen. In de bijgevoegde onderzoeken zijn de effecten van deze verdichtingsmogelijkheid onderzocht.

### **Peilhoogte**

De locatie Noordhof is gedeeltelijk onderzocht en vrijgegeven. Deze delen zijn aangegeven is het archeologisch onderzoek, uitgevoerd door Antea, dat is opgenomen in bijlage 20 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Voor de niet vrijgegeven delen geldt een onderzoekplicht voor bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m onder de peilhoogte van het oorspronkelijke maaiveld. Om inzichtelijk te maken wat deze peilhoogtes zijn wordt in bijlage 22 een kaart met de peilhoogtes van het oorspronkelijke maaiveld opgenomen.

### **Bestemming Wonen 2 of Wonen 3**

Tijdens het overleg op 19 januari is door de ontwikkelende partijen aangegeven dat zij naast vrijstaande woningen ook graag de mogelijkheid krijgen om halfvrijstaande woningen te kunnen bouwen. In een eerder stadium was sprake dat wellicht ook de behoefte bestond om rijwoningen te kunnen bouwen. Nu daarvan geen sprake meer is en rijwoningen bovendien stedenbouwkundig niet wenselijk zijn, is de bestemming Wonen 3 inderdaad passender. Om die reden zal de bestemming voor het gebied Noordhof aangepast worden van Wonen-2 in Wonen-3. Binnen deze bestemming zijn alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan.

### **Benaming bestemmingsvlak Noordhof ipv Noordweg**

Als reactie op de ambtelijke afspraken die gemaakt zijn tijdens het overleg op 19 januari 2015 stelde reclamant voor om het gebied Noordhof aan te duiden als 'ter plaatse van de bestemmingsvlakken in Plan Noordhof (hoek Noordweg/Tomatenlaan)'. Ambtelijk is aangegeven dat er geen sprake is van meerdere bestemmingsvlakken, maar één bestemmingsvlak met meerdere maatvoeringsvlakken. Daarnaast is Plan Noordhof niet eenduidig en kan dit begrip op meerdere manieren worden uitgelegd. Om die reden is ambtelijk aangegeven niet aan dit verzoek tegemoet te kunnen komen. De voorgestelde formulering om binnen de bestemming Wonen-3 het gebied Noordhof aan te duiden ('ter plaatse van het bestemmingsvlak grenzend aan de Noordweg waarbinnen op de verbeelding meerdere maatvoeringsvlakken met een aanduiding met een maximum aantal woningen zijn opgenomen'), biedt naar het oordeel van het college voldoende duidelijkheid. Grenzend aan de Noordweg zijn geen bestemmingsvlakken opgenomen die bestemd zijn als Wonen-3. Bovendien is er slechts een bestemmingsvlak binnen het bestemmingsplan dat bestemd is als Wonen-3 waarin meerdere maatvoeringsvlakken met een aanduiding met een maximum aantal woningen zijn opgenomen.

### **Rooilijn Noordweg 125**

Het bouwvlak aan Noordweg 125 (op de hoek met de Tomatenlaan) is inderdaad niet juist op de verbeelding ingetekend. Aan de zijde van de Tomatenlaan, zal conform de overige bouwvlakken aan de Tomatenlaan, een teruglegging van 6 meter tot de Tomatenlaan worden aangehouden.

### **Noordweg 119**

Het pand aan Noordweg 119 is aangewezen als gemeentelijk monument. Om dit monument voldoende te beschermen is gekozen voor een bouwvlak dat overeenkomt met de bestaande woning in plaats van een ruim bouwvlak met bebouwingspercentage zoals is opgenomen voor de overige percelen aan de Noordweg.

### **Tomatenlaan 158 en 160**

Voor de woningen aan Tomatenlaan 158 en 160 is inderdaad op 6 april 1999 het Uitwerkingsplan Noordweg/Tomatenlaan vastgesteld. In zowel het 'moederplan' bestemmingsplan Wateringse Veld als het uitwerkingsplan zijn minder en minder beperkende regels opgenomen als in de bestemming Wonen-5. Om aan te sluiten bij de vigerende planregeling, wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming Wonen-3.

In het uitwerkingsplan Noordhof waren bouwvlakken opgenomen die op 3 meter van de perceelsgrens met de woningen aan Tomatenlaan 158 en 160 waren gesitueerd. Daarmee werd de mogelijkheid geboden om op 3 meter van de perceelsgrens woningen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter te

bouwen. Bovendien was er in artikel 5.3 een afwijkingsbepaling opgenomen, waarmee ook buiten de aangegeven bouwvlakken kon worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van de hoofdgebouwen tot de Noordweg minimaal 8 meter en tot overige wegen en de plangrenzen minimaal 3 meter diende te bedragen.

Zoals ambtelijk ook aangegeven is het niet wenselijk om bouwvlakken op te nemen, omdat daarmee erg moeilijk invulling gegeven kan worden aan de gevraagde verdichting. De privacy van de woningen aan Tomatenlaan 158 en 160 (en overige woningen rondom het plangebied Noordhof) kan echter ook worden geborgd door in de regels vast te leggen dat de afstand van de zij- en achtergevel van woningen tot de perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 3 meter. Door deze regeling staat de hoofdbebouwing op minimaal 16 meter afstand van de achtergevel van de hoofdbebouwing van de woningen aan Tomatenlaan 158 en 160. Dit is een stedenbouwkundig acceptabele maat.

Doordat ook de wegenstructuur uit het uitwerkingsplan Noordhof is overgenomen, ligt de verkaveling van de gronden achter de de woningen aan Tomatenlaan 158 en 160 vrijwel vast. Het is niet te verwachten dat een ontwikkelaar de woningen (zo) dicht (mogelijk) tegen de achtererfgrens zal ontwikkelen, omdat daarmee de verkoop van de woningen negatief wordt beïnvloed. In dat geval zouden de woningen immers vrijwel geen achtertuin hebben.

### **Verkeer**

In het Uitwerkingsplan Noordhof is in de regels niet vastgelegd dat er aan de Tomatenlaan slechts één ontsluiting mag worden gerealiseerd. In de toelichting op het Uitwerkingsplan Noordhof is hierover aangegeven: “De Noordweg zal in de praktijk naar verwachting het meest worden gebruikt, maar een tweede ontsluiting via de Tomatenlaan is zonder meer gewenst. In geval van calamiteiten maar ook een situatie waarbij bijvoorbeeld een verhuishwagen/leverancier of bij werkzaamheden de weg blokkeert is het wenselijk om twee ontsluitingen te hebben en daarmee de bereikbaarheid van deze woningen in principe te garanderen.” Deze visie is niet veranderd.

**In de week voorafgaand aan de commissiebehandeling op 23 maart 2016 heeft reclamant tijdens een ambtelijk overleg aangegeven dat hij met zijn zienswijze doelde op een extra publieke ontsluiting aan de Tomatenlaan (in het verlengde van de nu eindigende wegstructuur achter Tomatenlaan 158) naast de ontsluiting die nu is ingetekend op de verbeelding bij het raadsvoorstel (waarmee het totaal aantal ontsluitingen van het gebied Noordhof op 3 zou komen). De regels van artikel 21 (Wonen-3) sluiten niet uit dat deze extra ontsluiting, naast de reeds met de aanduiding “verkeer” mogelijk gemaakte ontsluiting, op de Tomatenlaan kan worden gerealiseerd. Daarom wordt artikel 21.1 aangepast door na “één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen” de volgende tekst toe te voegen: “met dien verstande dat aan de Tomatenlaan uitsluitend erfontsluitingen ten behoeve van direct aan deze weg gelegen woningen zijn toegestaan”.**

### **Kadaster**

Dit punt betreft een kwestie tussen reclamant en het Kadaster waarin het college geen positie heeft en dat geen betrekking heeft op onderhavig bestemmingsplan. Wel zal de gemeente zich op ambtelijk niveau inspannen om de behandeling door het Kadaster te bespoedigen.

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond m.u.v de punten: verdichtingsverdeling, de benaming van het bestemmingsvlak voor de locatie Noordhof, Noordweg 119, het verzoek om bouwvlakken op te nemen, ~~verkeer~~ en Kadaster.

#### **4. Ra 2016.36 Reclamant**

De volgende zienswijze is geciteerd:

Als reactie op het ter inzage gelegde concept Bestemmingsplan Wateringse Veld Noord worden hiermede de volgende zienswijzen ingediend:

1. In dit concept Bestemmingsplan Wateringse Veld Noord is voor het bestemmingsgebied Noordhof een contractuele afspraak vergeten mee te nemen, nl. dat de verdichting van het aantal woningen op het terrein van BPD naar rato ook geldt voor het terrein van [Familie]. In goed overleg met de gemeente heeft de gemeente voorstellen gedaan om de omissie ongedaan te maken. Naast tekstuele wijzigingen, moeten ook nog enkele onderzoeken gedaan worden, die daarna nog beoordeeld moeten worden.

De laatste stand van voorgestelde tekstuele wijzigingen zijn in Bijlage 1 en een aangepast deel van de Plankaart in bijlage 2 toegevoegd. Dit moet nog verwerkt worden in de Regels. We gaan er van uit, dat daar waar in de andere teksten van het concept Bestemmingsplan Wateringse Veld Noord hierom aanpassingen nodig zijn, deze ook wordt meegenomen.

De resultaten en gevolgen van verdere benodigde onderzoeken zullen gedeeltelijk na 28 januari 2016 vastgesteld worden. In principe gaan we er van uit, dat de resultaten overeenkomstig de onderzoeken van BPD zijn en aldus de onderzoeken met positief resultaat worden afgerond. Tevens gaan we er van uit, dat overeenkomstig ons overleg met de gemeente en BPD de tekstuele aanpassingen doorgevoerd worden in het bestemmingsplan. Maar als er onverwachte zaken tevoorschijn komen, behouden we het recht om beroep aan te tekenen.

2. In artikel 31.2 Bouwregels is vastgelegd:

*Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in artikel 31.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m2 en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.*

Reactie: Voor Noordhof is er een archeologisch rapport 0924. De aangegeven diepte van maximaal te ontgraven 0,5 m diepte is gerelateerd aan de oorspronkelijk peilmaten. Hier hoort een tekening bij van oorspronkelijke peilmaten van het oorspronkelijk gebied tijdens het onderzoek. Voor het gebied Noordhof, waar archeologische randvoorwaarden zijn, zijn deze peilmaten vastgelegd op bijlage 3.

3. Bij de "Toelichting" op het bestemmingsplan Noord staat meerdere malen "Noordhof". Dit kan vervangen worden door Noordhof, omdat alles voor het hele gebied Noordhof geldt. Tevens zal waar nodig als gevolg van de bovengenoemde aanpassingen, in de "Toelichting" zinnen moeten worden aangepast.

4. De contractuele afspraken tussen OCWV en [Familie]. op 17 december 2012 zijn gebaseerd op het uitwerkingsplan Noordhof, die vervangen wordt door het Bestemmingsplan Wateringse Veld Noord. Ik ga er van uit, dat de contractuele afspraken nog steeds gestand worden gedaan in deze nieuwe situatie, behalve de wijzigingen, die in overleg doorgevoerd worden."

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

#### Wijzigingen n.a.v. contractuele afspraken

*Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk geen rekening gehouden met de samenwerkings- en koopovereenkomst die de OCWV in 2012 met enkele grondeigenaren, gezamenlijk te noemen [Familie], heeft gesloten. Op 19 januari 2016 heeft op ambtelijk niveau een gesprek plaatsgevonden met onder andere reclamant, ontwikkelaar BPD en de OCWV. Vervolgens is er op meerdere momenten per email contact geweest met reclamant over de wijze waarop afspraken uit het overleg van 19 januari zijn verwerkt in onderhavig raadsvoorstel. Een definitief voorstel is op 12 februari 2016 aan reclamant toegestuurd. Hierop zijn geen opmerkingen meer ontvangen. Het toegestuurde voorstel is verwerkt in de staat van wijzigingen.*

#### Archeologie

*De locatie Noordhof is gedeeltelijk onderzocht en vrijgegeven. Deze delen zijn aangegeven is het archeologisch onderzoek, uitgevoerd door Antea, dat is opgenomen in bijlage 20 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Voor de niet vrijgegeven delen geldt een onderzoekplicht voor bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 0,5 m onder de peilhoogte van het oorspronkelijke maaiveld. Om inzichtelijk te maken wat deze peilhoogtes zijn wordt in bijlage 22 een kaart met de peilhoogtes van het oorspronkelijke maaiveld opgenomen.*

#### "Noordhof"

*Om een eenduidige schrijfwijze te hanteren zal, waar "Noordhof" is opgenomen, dit vervangen worden door: Noordhof*

#### Contractuele afspraken

*De samenwerkings- en koopovereenkomst die de OCWV met [Familie].. heeft gesloten betreft een privaatrechtelijke overeenkomst. Deze overeenkomst wordt door een bestemmingsplanwijziging niet aangepast, tenzij partijen dit zijn overeengekomen in de overeenkomst.*

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

5. Ra 2016.37 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Wij zijn enige dagen geleden teruggekomen van een lang verblijf in het buitenland en hebben toen de voorgenomen plannen kunnen inzien.

Onze zienswijze betreft het deelplan Noordhof. Ons bezwaar omvat het toegenomen aantal woningen van 15 eenheden/ ha naar totaal 50 eenheden.

Wij hebben met OCWV op 16-07-2009 een overeenkomst getekend waarbij als een onderdeel van deze overeenkomst op het gehele gebied maar toch zeker op het gebied dat wij verkocht hebben aan OCWV een bebouwings dichtheid is vastgelegd als hierboven omschreven. De hoogte van de uiteindelijke verkoopprijs was onder meer hierop gebaseerd. Onze vraagprijs van €400,00/m<sup>2</sup> te bebouwen grond is op grond van o.a. deze bepaling teruggebracht naar €325/m<sup>2</sup>.

Indien op het gebied van 859m<sup>2</sup> grond ,door ons verkocht aan de OCWV (lees gemeente den haag) een dichtere bebouwing wordt toegepast dan met ons overeengekomen in de Koopovereenkomst dan verlangen wij op grond van genoemde overeenkomst een compensatie van 859(m<sup>2</sup>) x €75,00 = €64.425,00. Over de rest van het plangebied is onze mening gelijk echter zonder de consequentie van compensatie.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze op de juiste wijze zult beoordelen en wachten uw antwoord af.”

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

*Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen de mogelijk gemaakte verdichting op de locatie Noordhof om financiële redenen. Dit betreft een bezwaar dat in beginsel gericht is tegen de privaatrechtelijk gemaakte afspraken tussen reclamant en de OCWV en betreft daarmee geen punt dat bij de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan dient te worden betrokken.*

*Volledigheidshalve geven we hierbij wel aan dat in de overeenkomst waarnaar reclamant verwijst geen afspraken zijn gemaakt over een verrekening indien er door één van de partijen op de locatie Noordhof verdund zou worden.*

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

6. Ra 2016.38 Eneco Solar, Bio & Hydro B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Met het voorliggende schrijven dient ondergetekende, namens Eneco Solar, Bio & Hydra B.V. (hierna : Eneco), een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Wateringse Veld Noord, welke met ingang van 18 december 2015 gedurende zes weken ter inzage ligt. De voorliggende zienswijze heeft voornamelijk betrekking op het perceel van Eneco, gelegen aan de Noordweg 115 te Den Haag, alwaar een Warmtekrachtcentrale (hierna : WKC) in bedrijf is. Het betreffende perceel is (globaal) weergegeven in figuur 1.

Op dit moment vigeert ter plaatse van het perceel van Eneco het bestemmingsplan 'Wateringse veld' . De WKC is conform dit plan niet toegestaan . Hiervoor is dan ook een vergunning aangevraagd, welke op 23 april 2004 is verleend. Door de gemeente Den Haag is aangegeven dat het uitgangspunt van het (ontwerp)bestemmingsplan Wateringse Veld Noord is de bestaande ruimtelijke structuur vast te leggen alsmede de reeds vergunde situatie te vertalen in een juridisch-planologisch kader en het bieden van kaders voor nieuwe ontwikkelingen. Dit blijkt echter niet zo te zijn. Uit een vergelijking van het ontwerpbestemmingsplan met de huidige, vergunde situatie ter plaatse van het perceel van de WKC blijkt namelijk dat deze situaties niet (geheel) met elkaar overeenkomen.

Met voorliggende zienswijze verzoeken wij u de volgende wijzigingen door te voeren :

1. De bouwhoogten in overeenstemming te brengen met de huidige, vergunde situatie.
- 2 . Het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de huidige, vergunde situatie.
3. Ter plaatse van de gehele toegangsweg de bestemming 'Verkeer - Verblijfsstraat' toekennen.

Hierna wordt een toelichting gegeven op de onder punt 1 tot en met 3 genoemde onderdelen:

### **1. De bouwhoogten in overeenstemming brengen met de huidige, vergunde situatie**

Conform het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van het perceel van Eneco sprake van een bestemming 'Bedrijf' en een functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Dit betekent dat uitsluitend nutsvoorziening en zijn toegestaan. 'Nutsvoorziening' is in het ontwerpbestemmingsplan als volgt gedefinieerd *'een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten'*. De activiteiten van Eneco passen hiermee binnen het bestemmingsplan.

De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De goot – en/of bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Dit betekent dat voor gebouwen een maximale bouwhoogte geldt van 7 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte van erf- en/of terrein afscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 4 meter.

Het gebouw van de WKC kent een hoogte van 7,11 meter, de buffertank een hoogte van 10,29 meter en de schoorstenen een hoogte van 15,15 meter, zie ook figuur 2 en 3.

De bouwhoogte is gedefinieerd als *'vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouw(onder)delen'*.

Conform de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is het peil gedefinieerd als :

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg;
- in de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- in de gevallen waarin de hoogte wordt uitgedrukt in meters NAP: 0 m NAP.

Conform de tekeningen behorend bij de bouwvergunning is het gebouw gelegen op 0,8 + NAP.

Gezien voorgaande past zowel het gebouw alsmede de buffertank niet binnen het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien het (ontwerp)bestemmingsplan hiermee tot onacceptabele beperking leidt verzoeken wij u de toegestane bouwhoogten ter plaatse van het perceel van Eneco van het (ontwerp)bestemmingsplan Wateringse Veld Noord in overeenstemming te brengen met de huidige, vergunde situatie.

### **2. Het bouwvlak in overeenstemming brengen met de huidige, vergunde situatie**

Conform het ontwerpbestemmingsplan is bedrijfsbebouwing uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, zie figuur 4. Nu de aanwezige bebouwing buiten het bouwvlak is gesitueerd en hiervoor een vergunning is afgegeven is de bebouwde situatie conform het overgangsrecht toegestaan. Gezien voorgaande past het gebouw met de buffertank echter niet binnen de bebouwingsmogelijkheden van het (ontwerp)bestemmingsplan. Wij verzoeken u het bouwvlak ter plaatse van het perceel van Eneco van het (ontwerp)bestemmingsplan Wateringse Veld Noord in overeenstemming te brengen met de huidige, vergunde situatie.

### **3. Gehele toegangsweg een bestemming 'Verkeer - Verblijfsstraat' toekennen**

Conform het ontwerpbestemmingsplan kent de gehele toegangsweg (zie figuur 5) van de WKC een bestemming 'Groen'. Dit betekent dat groenvoorzieningen, zoals parken, grasveld en, plantsoenen, gazons, plantvakken, bermen en bermsloten zijn toegestaan. Ook fiets-, wandel- en ruiterspad en alsmede bruggen ten behoeve van langzaam verkeer zijn toegestaan. Het is daarmee niet toegestaan het terrein te gebruiken voor een (ontsluitings)weg.

Conform het overgangsrecht mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet. Desondanks is het wenselijk dat de bestemming in overeenstemming is met het huidige, vergunde gebruik. We verzoeken u dan ook dit aan te passen en de gehele toegangsweg een bestemming 'Verkeer - Verblijfsstraat' toe te kennen.

Wij vertrouwen erop dat de voorliggende zienswijze wordt verwerkt in het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord. Graag lichten wij deze zienswijze telefonisch dan wel in een bespreking nader toe. Daarnaast behouden wij ons het recht voor om onze zienswijze, indien van toepassing, nog nader aan te vullen. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze zienswijze dan kunt u te allen tijde contact opnemen met B. Tousain (06 51485248)."

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

### Bouwhoogten

Conform het verzoek van reclamant wordt de maximale bouwhoogte binnen het bestemmingsvlak met de bestemming *Bedrijf* en de functieaanduiding 'nutsvoorziening' aan de *Laan van Wateringse Veld* aangepast van 7 naar 11 meter. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de huidige, vergunde situatie.

### Bouwvlak

Conform het verzoek van reclamant wordt het bouwvlak vergroot tot het gehele bestemmingsvlak met de bestemming *Bedrijf* en de functieaanduiding 'nutsvoorziening' aan de *Laan van Wateringse Veld*.

### Toegangsweg

Conform het verzoek van reclamant wordt de gehele toegangsweg tot de Warmtekrachtcentrale bestemd als Verkeer-Verblijfsstraat.

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

## 7. Ra 2016.45 Hoogheemraadschap van Delfland

De volgende zienswijze is geciteerd:

"In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerpbestemmingsplan Wateringseveld-Noord ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 ter inzage.

### **Zienswijze**

In het najaar van 2015 hebben wij in een brief (d.d. 8 oktober) advies gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van de aspecten "Veiligheid en waterkeringen", "Waterkwantiteit", "Watersysteemkwaliteit en ecologie" en "Afvalwater en riolering". Dit advies is overgenomen. De benodigde wijzigingen van de waterhuishouding zijn nog in niet bekend. Dit maakt dat we, aanvullend op onze eerdere reactie, u verzoeken voor de thema's "Veiligheid en waterkeringen" en "Waterkwantiteit" ook onderstaande reactie te verwerken in het plan.

### **Veiligheid en waterkeringen**

- In paragraaf 4.5.2 onder het kopje Watersysteembeschrijving in de alinea "Het gebied Erasmusveld ... staat: *"Onderstaande afbeelding 4 geeft de locatie van de polderkade aan binnen het plangebied. Deze nieuwe legger is nog niet vastgesteld en kan op punten nog wijzigen."*

Wij verzoeken u deze alinea aan te vullen met de volgende zin:

*"De polderkade vormt de waterscheiding tussen de Eshofpolder en de Wippolder. Vanwege het uitgangspunt het gebied waterhuishoudkundig bij de Wippolder te voegen, zal de polderkade zeer waarschijnlijk verlegd worden."*

- Ook verzoeken wij u deze alinea te plaatsen onder het kopje "Veiligheid en waterkeringen".

- In paragraaf 3.4.4 'Water' verzoeken wij u om in de 5e alinea de volgende tekst

*"Dit betekent dat .... bebouwing tot de oeversrand bepaald."* te verwijderen.

Middels een wijziging van de Legger Regionale Keringen is de kering is verlegd en daarmee is deze tekst achterhaald (zie ook de verbeelding).

### **Waterkwantiteit**

Onderstaande zienswijzen betreffen vooral de compensatie voor mogelijke toename van verharding voor de diverse ontwikkelingen. De zienswijzen zijn eerst algemeen (voor het gehele plangebied) en worden vervolgens per ontwikkeling beschreven.

#### *Algemeen*

In paragraaf 4.5.1 onder het kopje 'Convenant' wordt benoemd dat voor de waterberging wordt uitgegaan van de toenmalige norm van 325 m<sup>3</sup>/ha.

Wij verzoeken u aan die alinea de volgende tekst toe te voegen:

*"De afspraak om met waterbergingsnorm van 325 m<sup>3</sup> / ha te werken is, met de vaststelling van de visie Toekomstbestendig Haags Water (Den Haag en Delfland 2015) en het beleid van Delfland 'Voorkomen en beperken wateroverlast', achterhaald."*

- In paragraaf 4.5.2 onder het kopje 'Watersysteembeschrijving' in de zevende alinea staat: *'Het uitgangspunt is om de waterhuishouding van het gebied Erasmusveld bij de Wippolder te voegen en het peil te wijzigen naar -0,80 meter NAP. Dit betekent dat de waterhuishouding ingrijpend aangepast wordt.'*

Wij verzoeken u hier het volgende aan toe te voegen:

*"Hiervoor zal een waterhuishoudkundig plan opgesteld worden, waarbij getoetst wordt aan de provinciale normen voor de waterhuishouding en het vigerende beleid van Delfland. Delen van het gebied transformeren van stedelijk groen naar stedelijk gebied. Omdat hiervoor een hoger beschermingsniveau geldt tegen wateroverlast is waarschijnlijk extra waterberging vereist."*

- In art. 37.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijnde zoals ... waterstaatkundige werken. Grondwerken, zoals bijvoorbeeld water, natuurvriendelijke oevers en waterkeringen, vallen hier niet onder. De verwachting is dat de waterhuishouding in het gebied aangepast zal moeten worden aan de nieuwe ontwikkelingen.

Wij verzoeken u daarom een vierde lid toe te voegen waarin afwijkingen ten behoeve van waterstaatkundige werken, niet zijnde bouwwerken, mogelijk worden gemaakt.

#### *Restlocaties*

- In paragraaf 4.5.2 'Beleid t.a.v. het plangebied' onder het kopje 'waterkwantiteit restlocaties' beschrijft u de wateropgave voor 4 ontwikkellocaties in bestaand gebied en geeft daarbij aan dat de invulling van die opgave nog onduidelijk is. Vanuit het belang van de waterhuishouding dient de invulling hiervan geborgd te worden.

Wij verzoeken u daarom een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van de betreffende bestemmingen, bijvoorbeeld middels onderstaande tekst:

*"De bebouwing dient hydrologisch neutraal te worden gerealiseerd. Dit ter beoordeling van Delfland. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierover een positief advies van Delfland kan worden overlegd."*

Dit is ook in overeenstemming met wat elders in de toelichting wordt beschreven over de watersleutel.

- In paragraaf 4.5.2 'Beleid t.a.v. het plangebied' onder het kopje 'waterkwantiteit restlocaties' verzoeken wij u om de volgende tekst -en tabel- te verwijderen:

*"Middels de watersleutel .... Bergingsopgave in het ontwerp aan te geven."*

De compensatie kan immers worden geborgd via de voorwaardelijke verplichting (zoals verzocht in vorig punt), waarbij de watersleutel zal worden ingevuld met de dan bekende gegevens.

#### *Sportcluster*

- In paragraaf 4.5.2 onder het kopje 'Waterkwantiteit Sportcluster' worden 2 opties beschreven om de toename van verharding te compenseren. In navolging van bovenstaand punt, verzoeken wij u optie B te verwijderen en optie A als uitgangspunt (en niet als optie) te beschrijven.

- In paragraaf 4.5.2 onder het kopje 'Waterkwantiteit Sportcluster' wordt optie A beschreven.

Wij verzoeken u dit uitgangspunt in de regels te borgen door bij de bestemming 'Woongebied-Uit te werken' de volgende een voorwaardelijke verplichting aan de Uitwerkingsregels toe te voegen:

*"De waterhuishouding van het uit te werken gebied dient te voldoen aan het vereiste beschermingsniveau, alsook het beleid van Delfland ten aanzien van de waterhuishouding als geheel. Dit ter beoordeling door Delfland. Een omgevingsvergunning voor bouwen en aanleggen kan slechts worden verleend indien hierover een positief advies van Delfland kan worden overlegd."*

#### *Sportvoorzieningen*

- In paragraaf 6.2.2.4 'Sportvoorzieningen' wordt voor beide sportlocaties een bebouwingspercentage genoemd van maximaal 4%.

Wij verzoeken u hierbij te beschrijven of hiermee een toename van bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Als dat zo is, verzoeken wij u:

- in de toelichting te benoemen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan het stand-still beginsel;
- aan de regels de volgende voorwaardelijke verplichting toe te voegen:

*"De bebouwing dient hydrologisch neutraal te worden gerealiseerd. Dit ter beoordeling van Delfland. Een vergunning kan slechts worden verleend indien hierover een positief advies van Delfland kan worden overlegd."*

- Voor de terreininrichting van beide hier boven genoemde sportvoorzieningen kan de toepassing van kunstgrasvelden in plaats van gras, een groot verschil maken ten aanzien van de afvoer van hemelwater. In

het op te stellen waterhuishoudkundig plan voor het gebied kan blijken dat dit leidt tot een noodzaak voor meer waterberging.

Wij adviseren u daarom voor de aanleg van sportvelden in de regels een aanlegstelsel op te nemen waarin de toename van verharding ter advisering aan Delfland wordt voorgelegd.

Naast advisering in het kader van de watertoets over deze omgevingsvergunning, kan het zo zijn, dat een watervergunning of melding nodig is. Voor meer informatie over deze watervergunning of melding verwijzen wij u naar [www.hhdelfland.nl/watervergunning](http://www.hhdelfland.nl/watervergunning).

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

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

#### Veiligheid en waterkeringen

- *Overeenkomstig het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt na de zin “Onderstaande afbeelding 4 [...] punten nog wijzigen” toegevoegd: “De polderkade vormt de waterscheiding tussen de Eshofpolder en de Wippolder. Vanwege het uitgangspunt het gebied waterhuishoudkundig bij de Wippolder te voegen, zal de polderkade zeer waarschijnlijk verlegd worden.” De alinea die begint met “Het Gebied Erasmusveld [...]” wordt inclusief afbeelding 4 verplaatst naar het kopje ‘Veiligheid en waterkeringen’.*
- *Conform het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt in paragraaf 3.4.4 de tekst “dit betekent dat [...] de oeverrand bepaald” verwijderd.*

#### Waterkwantiteit: algemeen

Conform het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt:

- *in paragraaf 4.5.1 onder het kopje ‘Convenant’ aangevuld met de tekst: “De afspraak om met waterbergingsnorm van 325 m3 / ha te werken is, met de vaststelling van de visie Toekomstbestendig Haags Water (Den Haag en Delfland 2015) en het beleid van Delfland ‘Voorkomen en beperken wateroverlast’, achterhaald”*
- *in paragraaf 4.5.2 onder het kopje ‘Watersysteembeschrijving’ in de zevende alinea na ‘ingrijpend aangepast wordt’ toegevoegd: “Hiervoor zal een waterhuishoudkundig plan opgesteld worden, waarbij getoetst wordt aan de provinciale normen voor de waterhuishouding en het vigerende beleid van Delfland. Delen van het gebied transformeren van stedelijk groen naar stedelijk gebied. Omdat hiervoor een hoger beschermingsniveau geldt tegen wateroverlast is waarschijnlijk extra waterberging vereist.”*
- *aan artikel 37.3 sub d toegevoegd: “waterstaatkundige werken, geen bouwwerken zijnde, zoals waterkeringen en natuurvriendelijke oevers”*

#### Waterkwantiteit: restlocaties

Op 10 februari heeft op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland en ontwikkelaar BPD, eigenaar van de restlocaties.

Uitgangspunt is dat in het kader van het bestemmingsplan Wateringse Veld (1996), de daaruit voortvloeiende ontwikkeling van de wijk Wateringse Veld en het tussen Den Haag en Delfland in 2009 gesloten convenant, reeds afspraken gemaakt zijn over de benodigde watercompensatie. Aanvullende compensatie is slechts vereist indien er sprake is van een groter percentage verharding dan het eerder afgesproken gemiddelde van 50% (bijvoorbeeld door een andere woningtypologie). Alle locaties werden in het bestemmingsplan Wateringse Veld, vastgesteld in 1996, benoemd als te bebouwen locaties.

**Locatie Oosteinde:** Voor de locatie ten oosten van het Texaco-tankstation wordt aangesloten bij de bestaande lintbebouwing. Voor de locatie ten westen van het tankstation kan een aanzienlijk deel van het perceel niet bebouwd worden door de daar gelegen rioolpersleiding en de nadere eisenregeling waarmee een zichtlijn van de Laan van Wateringse Veld naar het park aan de Santiagosingel gewaarborgd zal worden. Daarmee wijkt deze locatie niet af van de eerder gemaakte afspraken.

**Locatie Overvecht:** Voor deze locatie zal worden aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van deelgebied Wateringse Binnentuinen. Deze opzet wijkt niet van de eerder gemaakte afspraken.

*Locatie Kwaklaan: Voor de locatie zal worden aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van de lintbebouwing langs de Kwaklaan. Deze opzet wijkt niet van de eerder gemaakte afspraken.*

*Guido van Dethstraat: De volledige kavel tussen de Londensingel, Laan van Wateringse Veld, Guido van Dethstraat en Paul Steenbergelaan was in het bestemmingsplan Wateringse Veld, vastgesteld in 1996, aangewezen als woningbouwlocatie. In het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord is slechts ca. de helft van de kavel bestemd als Wonen-6. Het bouwvlak beslaat slechts een deel van het bestemmingsvlak. Daarmee is het te bebouwen gebied beduidend kleiner dan 50%. De ontwikkeling van deze locatie past daarmee binnen de eerder gemaakte afspraken.*

*Noordhof: In de regels is geborgd dat het grondoppervlak van de hoofdbebouwing niet meer mag bedragen dan 30% van de grondoppervlak van het bouwperceel. Daarmee wijkt deze locatie niet af van de eerder gemaakte afspraken.*

*Concluderend kan worden aangegeven dat het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord voor de restlocaties niet meer verharding mogelijk maakt dan in het kader van het bestemmingsplan Wateringse Veld (1996), de daaruit voortvloeiende ontwikkeling van de wijk Wateringse Veld en het tussen Den Haag en Delfland in 2009 gesloten convenant is uitgegaan. Daarmee is er geen sprake van een verslechtering van de waterhuishouding.*

*In paragraaf 4.5.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de tekst (en tabel) "Middels de Watersleutel [...] gecompenseerd moet worden" vervangen door een samenvatting van bovenstaande.*

#### Waterkwantiteit: Sportcluster

*Conform het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt optie B in paragraaf 4.5.2 verwijderd, net als de tekst "optie A". Daarmee wordt het opstellen van een waterhuishoudkundig plan als uitgangspunt beschreven. Het borgen hiervan middels een voorwaardelijke verplichting is niet noodzakelijk, omdat voor de ontwikkeling van het Sportcluster een uitwerkingsplicht is opgenomen. Alvorens een omgevingsvergunning te kunnen, dient nog een uitwerkingsplan te worden opgesteld. In dat kader kan een goede waterhuishouding worden gewaarborgd.*

#### Sportvoorzieningen: bebouwing

*Binnen de twee bestemmingsvlakken met de bestemming Sport aan de Leyweg en Laan van Wateringse Veld is minder bebouwing aanwezig dan op basis van het toegestane bebouwingspercentage van maximaal 4% gerealiseerd kan worden. Voor het bestemmingsvlak grenzend aan de Leyweg is nu circa 600 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig. Het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord maakt 1.634 m<sup>2</sup> bebouwing mogelijk. Voor het bestemmingsplan grenzend aan de Laan van Wateringse Veld is nu circa 1.100 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig en kan op basis van onderhavig bestemmingsplan 1.674 m<sup>2</sup> bebouwing worden opgericht.*

*Daarom zal in de regels voor de bestemmingsvlakken met de bestemming Sport aan de Leyweg en Laan van Wateringse Veld de volgende regeling worden opgenomen: "De bebouwing dient hydrologisch neutraal te worden gerealiseerd. Dit ter beoordeling van Delfland. Een vergunning kan slechts worden verleend indien hierover een positief advies van Delfland kan worden overlegd."*

#### Sportvoorzieningen: sportvelden

*Momenteel zijn op de twee lokaties natuurgrasvelden, een wedstrijdtrainingsveld (WeTra-veld) en kunstgrasvelden aanwezig. Alle sportvelden zijn momenteel volledig gedraineerd. De drainafstand bedraagt gemiddeld circa 4,00 meter.*

*Het sportcomplex aan de Leyweg wordt omgebouwd van (natuurgras)sportvelden (voetbal en honkbal) naar kunstgras hockeyvelden. Eén van de sportvelden is een WeTra-veld (WEDstrijd-TRAIningsveld).*

*Het complex aan de Noordweg wordt omgebouwd van 2 (natuur)voetbalvelden en 2 (kunstgras) hockeyvelden naar één voetbalcomplex bestaande uit 1 kunstgrasvoetbalveld, 2,5 natuurgrasveld en een WeTra-veld (WEDstrijd-TRAIningsveld). In onderstaande overzicht is voor de twee sportparken het type sportveld en het sportoppervlak voor zowel de huidige als de nieuwe situatie aangegeven.*

| Leyweg                  | Huidig                      |                      | Nieuw                          |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Natuurgras              | 20.500 m <sup>2</sup>       | -                    |                                |
| WeTra-veld              | 8.700 m <sup>2</sup>        | WeTra-veld           | 5.865 m <sup>2</sup> (1 veld)  |
|                         |                             | Hockey zandkunstgras | 11.730 m <sup>2</sup> (1 veld) |
|                         |                             | Hockey waterveld     | 5.865 m <sup>2</sup> (1 veld)  |
| <b>Totaal oppervlak</b> | <b>29.200 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>23.460 m<sup>2</sup></b>    |

| Noordweg                | Huidig                         |                      | Nieuw                            |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Natuurgras              | 8.700 m <sup>2</sup>           | -                    | 12.800 m <sup>2</sup> (1,5 veld) |
| WeTra-veld              | 7.800 m <sup>2</sup>           | WeTra-veld           | 7.800 m <sup>2</sup> (1 veld)    |
| Hockey zandkunstgras    | 11.730 m <sup>2</sup> (2 veld) | Hockey zandkunstgras | -                                |
|                         |                                | Voetbal kunstgras    | 8.700 m <sup>2</sup> (1 veld)    |
| <b>Totaal oppervlak</b> | <b>28.230 m<sup>2</sup></b>    |                      | <b>29.300 m<sup>2</sup></b>      |

|                                                      |                             |  |                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Totaal oppervlak</b>                              | <b>57.430 m<sup>2</sup></b> |  | <b>52.760 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Afname sportoppervlak -/- 4.670 m<sup>2</sup></b> |                             |  |                             |

Overzicht type velden + sportoppervlak (huidig en nieuw)

Na aanleg van de twee sportparken neemt het areaal sportoppervlak af met circa 4.670 m<sup>2</sup>. Dit komt omdat het sportoppervlak van een hockeyveld kleiner is dan die van een voetbalveld waardoor vooral bij de Leyweg een kleiner sportoppervlak ontstaat.

De oppervlakte kunstgras neemt met circa 14.565 m<sup>2</sup> toe van 11.730 m<sup>2</sup> naar 26.295 m<sup>2</sup>. Het oppervlak aan WeTra-velden blijft gelijk. De waterberging op de locatie Leyweg wordt vergroot doordat de velden circa 0,20 meter hoger worden aangelegd dan het huidige maaiveld/peil.

In onderstaand overzicht is de constructie opbouw van de verschillende typen sportvelden aangegeven.

| Onderdeel         | Natuurgras       | WeTra-veld                      | Hockey zandkunstgras | Hockey waterveld | Voetbal kunstgras    |
|-------------------|------------------|---------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Toplaag           | 0,20 m Teelaarde | 0,15 m Teelaarde met toevoeging | Kunstgras met zand   | Kunstgras        | Kunstgras met infill |
| Fundering         | -                | -                               | 0,10 m Lava          | 0,10 m Lava      | 0,10 m Lava          |
| Onderbouw         | 0,30 m Grond     | 0,25 Zand                       | 0,30 m Zand          | 0,30 m Zand      | 0,30 m Zand          |
| Constructiehoogte | Ca. 0,50 m       | 0,40 m                          | 0,40 m               | 0,40 m           | 0,40 m               |
| Drainage          | H.o.h. 4,00 m    | H.o.h. 4,00 m                   | H.o.h. 4,00 m        | H.o.h. 4,00 m    | H.o.h. 4,00 m        |

#### Overzicht opbouw sportvelden

Het systeem van hemelwater afvoer tussen natuurgras-, WeTra- en kunstgrasvelden is in de basis niet verschillend. De aanleg van kunstgras heeft naar de mening van het college geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijk.

Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

#### 8. Ra 2016.46 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Na een langdurige onderhandeling met OCWV werd eindelijk in 2013 tussen [Familie] en OCWV een samenwerkingsovereenkomst getekend voor overdracht van grond en verkaveling conform het bestemmingsplan. Ten einde invulling te geven aan de toetsingscriteria van het toen geldende bestemmingsplan is kavel AX 6204 gesplitst in kavels AX 8989 en AX 8988 en met mijn broer [...] verdeeld (zie kavelkaart). Deze splitsing was ingezet omdat ik besloten had een vrijstaande woning te realiseren op kavel AX 8989. Daarnaast bezit ik kavel AX 8750 welke al langere tijd op de markt wordt aangeboden als een bouwkaavel voor het realiseren van een vrijstaande woning in een villa wijk met vrijstaande woningen.

Mijn omgevingsvergunning is uiteindelijk op 20 oktober 2015 verleend waarna gestart kon worden met de bouw. Echter in een tijdbestek van slechts twee maanden na afgifte omgevingsvergunning werd ik overvallen met een herziening van het bestemming plan in voorbereiding terwijl in de samenwerkingsovereenkomst met OCWV duidelijk afspraken gemaakt over elkaar informeren en gezamenlijk verdichten. OCWV is hierbij ernstig te kort geschoten.

Na een paar jaar zonder ontwikkelingsactiviteit, dan wel voor publiek herkenbare verkoopactiviteiten van de kant van gemeente Den Haag, moet ik tot mijn grote onvrede constateren dat vrijstaand wonen in een villa wijk nu eenzijdig wordt gewijzigd in wonen in een twee onder één kapper wijk en dat hiermee mijn woongenot van wonen in een villa wijk sterk wordt aangetast.

De gemeente Den Haag heeft voorstellen gedaan om deze omissie ongedaan te maken en biedt in tweede instantie mij ook recht van verdichting aan. Voor kavel AX 8989 bestaat echter geen enkele mogelijkheid om te verdichten omdat de bouw reeds is aangevangen en daarnaast is mijn andere kavel AX 8750 niet groot genoeg om te kunnen worden gesplitst. Verdichten van kavel AX 8750 is zonder samenwerking met BPD niet te realiseren. Een direct gevolg hiervan is dat kavel AX 8750 nu geïsoleerd komt te liggen tussen twee onder één kap woningen wat de verkoopbaarheid negatief beïnvloed. De reeds getoonde interesse is gebaseerd op vrijstaand wonen in een villa wijk.

Ik lijd planschade op kavel AX 8989 als gevolg van de wijzigingen benoemd in de vorige alinea 's, waardoor mijn toekomstige vrijstaande villa nu in een verdichte wijk is komen te liggen terwijl mijn keuze om daar te wonen gebaseerd was op zeer lichte bewoning.

Ook lijd ik hierdoor ook planschade op mijn kavel AX 8750 als gevolg van de eerder genoemde isolatie die op treedt als gevolg van de verdichting van Noordhof.

Ik hoop binnen een afzienbare termijn in gesprek te komen met BPD om te bezien hoe met elkaar voor mijn kavel AX 8750 wel een "verdichtingsplan" kan worden overeengekomen of anderszins een bevredigende oplossing voor deze kavel kan worden gevonden.

In het kader van de verdichting is het wellicht noodzakelijk dat de eigenaren van het W2 gebied uitruil van bouwgrond en verdichtingsrechten binnen de Bestemmingsdeelvlakken moeten kunnen invullen.

Mag ik ervan uitgaan, dat na ontvangst van een positief Antea rapport, dit niet stuit op bezwaren van de zijde van de gemeente Den Haag?

Ten aanzien van de noodzaak van meer afwatering capaciteit en het voornemen om de sloot tussen Noordweg en de belendende bouwkavels te verbreden en/of te verlengen is geen bezwaar, mits op de erfgrans een beschoeiing komt tot een hoogte van het maaiveld."

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

*In de samenwerkings- en koopovereenkomst die de OCWV in 2012 met enkele grondeigenaren, gezamenlijk te noemen [Familie], heeft gesloten is inderdaad een recht tot verdichting opgenomen (zie ook de beantwoording van zienswijze Ra 2016.35). In deze overeenkomst is geen informatieplicht opgenomen ten aanzien van deze verdichting.*

*Het college is niet van mening dat door de toegestane verdichting het woonklimaat in dit deel van het plangebied (onevenredig) wordt aangetast. Weliswaar kan het aantal woningen in dit deel van het plangebied worden verhoogd ten opzichte van het Uitwerkingsplan Noordhof, maar de overige stedenbouwkundige kaders blijven vrijwel gelijk. Zo dienen bijvoorbeeld dezelfde afstanden tot omliggende woningen te worden aangehouden als in het vigerende uitwerkingsplan.*

*Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan al uitruil van bouwrechten tussen de partijen mogelijk te maken. Tijdens het overleg op 19 januari 2016 is door partijen aangegeven dat zij het vastleggen van het aantal te bouwen woningen per ontwikkelaar wenselijk achten, om te voorkomen dat één van de partijen publiekrechtelijk meer woningen zou kunnen realiseren dan privaatrechtelijk is afgesproken. Om die reden wordt in het bestemmingsplan per partij aangegeven hoeveel woningen zij mogen bouwen binnen het betreffende deel van het bestemmingsvlak. Het opnemen van een afwijking in het bestemmingsplan kan één van de partijen weliswaar de mogelijkheid geven om meer woningen te bouwen, maar daarmee kan niet geborgd worden dat een andere partij minder woningen mag bouwen dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Indien partijen in de toekomst tot andere afspraken zouden komen, kan hiervoor buitenplans een planologisch-juridische procedure worden gestart.*

*Het staat reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen op het moment dat het bestreden besluit (in casu het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord) onherroepelijk is.*

*Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.*

9. Ra 2016.47 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Na een langdurige onderhandeling met OCWV werd eindelijk in 2013 tussen [Familie] en OCWV een samenwerkingsovereenkomst getekend voor overdracht van grond en verkaveling conform het bestemmingsplan. Ten einde invulling te geven aan de toetsingscriteria van het toen geldende bestemmingsplan is kavel AX 6204 gesplitst in kavels AX 8989 en AX 8988 en met mijn broer [...] verdeeld (zie kavelkaart). Deze splitsing was ingezet omdat mijn broer had besloten een vrijstaande woning te realiseren op kavel AX 8989. Om kavel 8988 geschikt te maken voor verkoop van een bouwkaavel passend in een villa wijk met vrijstaande woningen heb ik een strook van 187 m2 (AX 8749) moeten aankopen om een fatsoenlijke uitrit op de binnenweg te creëren en zo de aantrekkelijkheid van deze bouwkaavel te vergroten.

Na een paar jaar zonder ontwikkelingsactiviteit, dan wel voor publiek herkenbare verkoopactiviteiten van de kant van gemeente Den Haag, moet ik tot mijn grote onvrede constateren dat vrijstaand wonen in een villa wijk nu eenzijdig wordt gewijzigd in wonen in een twee onder één kapper wijk. De gemeente Den Haag heeft voorstellen gedaan om deze omissie ( geen vooroverleg en aanvankelijk geen verdichtingsrecht) ongedaan te maken en biedt in tweede instantie mij ook recht van verdichting aan. Als gevolg hiervan ben ik nu genoodzaakt om te bezien of ik kan meelopen in een gezamenlijk verdichtingsvoorstel met 3 mede-eigenaren, die naast mij aan de Noordweg kavelgrond in bezit hebben. Ik voel mij hier toe genoodzaakt omdat door de verdichting van Noordhof nu een andere kopers doelgroep in beeld komt.

Ik lijd planschade doordat ik een aantrekkelijke en verkoopbare bouwkaavel wilde formeren bestaande uit de combinatie van kavels AX 8749 en AX 8988. Ik heb hiervoor aanzienlijke kosten gemaakt voor de aanschaf van AX 8749 tegen de toen geldende marktprijs per meter met daarbij ook alle bijkomende notariële en kadasterkosten. Een investering gebaseerd op het vooruitzicht dat er een ruime bouwkaavel ontstond voor een vrijstaande woning in een villawijk met zeer lichte bebouwing en niet in een twee onder één kapper wijk.

Ik hoop op afzienbare termijn in gesprek te komen met mijn mede-eigenaren van belendende percelen om te bezien hoe voor mijn kavel AX 8749 en AX 8749 wel een "verdichtingsplan" kan worden overeengekomen of anderszins een bevredigende oplossing kan worden gevonden.

Ten aanzien van de noodzaak van meer afwateringscapaciteit en het voornemen om de sloot tussen Noordweg en de belendende bouwkaavels te verbreden en/of te verlengen is geen bezwaar, mits op de erfgrans een beschoeiing komt tot een hoogte van het maaiveld.”

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

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze Ra 2016.46.

*Gelet op de bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.*

## **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Op 22 december 1995 hebben de gemeente Den Haag en Bouwfonds Woningbouw BV het Samenwerkingsconvenant Wateringse Veld afgesloten. Hierin wordt de oprichting van een gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij geregeld, evenals zaken als de ontwikkeling van het plangebied en financiering. Met dit Samenwerkingsconvenant is het kostenverhaal anderszins verzekerd: er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld voor de gebieden waarop het Samenwerkingsconvenant van toepassing is. Dat is het geval voor de restlocaties in Wateringse Veld (zie paragraaf 6.2.1). Met de ontwikkelaars van het Sportcluster en Rhijenhove zijn inmiddels anterieure overeenkomsten gesloten. Buiten deze gebieden zijn er geen ontwikkelingen.

## STAAT VAN WIJZIGINGEN

### Ambtshalve wijzigingen

#### Plankaart

- Binnen de bestemming Sport die is gelegen op de gronden aan de Noordweg en Laan van Wateringse Veld wordt de aanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen voor de bestaande kinderopvang 2 Sprinkhanen aan Noordweg 74.
- Voor het perceel ten oosten van het Texaco-tankstation aan het Oosteinde dat in het ontwerpbestemmingsplan bestemd was als Wonen-2 vervalt de functieaanduiding “gemengd”.
- Het perceel Noordweg 76 dat in het ontwerpbestemmingsplan bestemd was als Wonen-5 wordt bestemd als “Woongebied-Uit te werken bestemming”. In de onderzoeken was dit gebied reeds opgenomen als te ontwikkelen locatie, zodat deze wijziging geen gevolgen heeft voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- De gebiedsaanduiding “overige zone – ecolint” wordt enkele tientallen meters naar het noordoosten verplaatst.
- Langs het Joke Smitpad wordt de aanduiding “ecologische verbindingszone” opgenomen.
- De “specifieke bouwaanduiding – steiger-1” die is opgenomen in de bestemming Water naast de bestemming Wonen-9 wordt vervangen door de “specifieke bouwaanduiding – steiger-2”
- Het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen-6 aan de Guido van Dethstraat wordt aangepast conform de kadastrale grenzen.
- In het bestemmingsvlak ter plaatse van het perceel Noordweg 107 worden twee bouwvlakken opgenomen in plaats van één bouwvlak zoals in het ontwerpbestemmingsplan. In het zuidelijk gelegen bouwvlak zijn maximaal twee woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het bebouwingspercentage is maximaal 25%. Hiermee wordt invulling gegeven aan een afspraak die tot stand is gekomen bij de aanleg van de wijk Wateringse Veld.
- De bouwvlakken van de percelen Noordweg 89 en 93 worden aangepast conform een in het verleden gedane schriftelijke toezegging.
- ***op de verbeelding aangrenzend aan de kavels met kenmerk AX 6204 en AX 6205 wordt binnen de bestemming Water de aanduiding “brug” opgenomen. In de week voorafgaand aan de commissievergadering heeft een van de reclamanten een nieuw punt naar voren gebracht, dat hij niet heeft genoemd in zijn zienswijze. In de met de OCWV gesloten samenwerkingsovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat de kavels met kadastraal kenmerk AX 6204 en AX 6205 onder voorwaarden ontsloten mogen worden op de Noordweg. In het ontwerpbestemmingsplan Wateringse Veld is ter plaatse van het gebied Noordhof langs de Noordweg een waterbestemming opgenomen, waarbinnen deze ontsluiting niet gerealiseerd kan worden. Binnen de bestemming water zijn uitsluitend bruggen voor fietsers en voetgangers toegestaan, tenzij een aanduiding op de verbeelding is opgenomen, hetgeen hier niet het geval is. Met deze wijziging en een aanpassing van de regels (zie hierna) worden de in de samenwerkingsovereenkomst overeengekomen kavelontsluitingen bestemmingsplantechnisch mogelijk gemaakt.***

#### Regels

- In artikel 12.1 onder b wordt sub 3 toegevoegd: ‘jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;’
- ***In artikel 21.1 wordt sub d toegevoegd: “brug” (br) tevens voor bruggen ten behoeve van erfontsluitingen van direct aan de Noordweg gelegen woningen.***
- In artikel 25.2.1 wordt onder d de hoogte van 3 meter gewijzigd in 3,5 meter
- In artikel 26.2.1 wordt onder sub d, sub 7 vervangen door: “In afwijking op het gestelde onder 5 zijn aanbouwen en overkappingen, al dan niet voorzien van een daarop gelegen terras, toegestaan. De oppervlakte van een aanbouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 12 m<sup>2</sup>. De hoogte van een aanbouw, exclusief terras mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw ”
- In artikel 27.2.1 wordt onder sub d, sub 2 toegevoegd (de overige leden worden doorgenummerd):  
“het aantal bouwlagen inclusief een kapverdieping mag niet meer bedragen dan 3;”

- De titel van artikel 36.1 wordt gewijzigd in: Ecologische verbindingszone (ecolint)
- Artikel 32.2 wordt toegevoegd (de overige leden worden doorgenummerd):

#### **Ecologische verbindingszone**

- a. Ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingszone" (evz) zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ecolint, waaronder wordt begrepen:
  1. de aanleg en het instandhouden van de ecologische verbindingszone;
  2. groen;
  3. water;
  4. langzaam verkeersverbindingen;
  5. recreatie;
  6. speelvoorzieningen;

met dien verstande de breedte van de zone ten minste 20 meter dient te bedragen.

#### Toelichting

- In paragraaf 3.5.7.1 worden de volgende kinderopvanglocaties toegevoegd:
  - o "2 Sprinkhanen, Noordweg 74;
  - o Eigenwijs, Noordweg 44-A"
- De link in paragraaf 4.3.2 wordt vervangen door:  
<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Beleidsnota-Archeologie-20112020.htm>
- In paragraaf 6.5.3 vervalt bij de toelichting op de algemene gebruiksregels het woord 'kamerverhuurbedrijf'. Dit wordt niet genoemd in artikel 35, sub a onder 2.
- In hoofdstuk 7 wordt de tekst "Met de ontwikkelaars [...] getekend zullen zijn" vervangen door "Met de ontwikkelaars van het Sportcluster en Rhijenhove zijn inmiddels anterieure overeenkomsten gesloten."

#### Naar aanleiding van de zienswijze

#### Plankaart

- De maximale bouwhoogte binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf en de functieaanduiding 'nutsvoorziening' (de Warmtekrachtcentrale) aan de Laan van Wateringse Veld wordt aangepast van 7 naar 11 meter.
- Het bouwvlak voor de Warmtekrachtcentrale aan de Laan van Wateringse Veld dat bestemd is als Bedrijf en de functieaanduiding 'nutsvoorziening' wordt vergroot tot het gehele bestemmingsvlak
- De gehele toegangsweg tot de Warmtekrachtcentrale aan de Laan van Wateringse Veld bestemd als Verkeer-Verblijfsstraat.
- Voor het gebied Noordhof (het bestemmingsvlak grenzend aan de Noordweg waarbinnen op de verbeelding meerdere maatvoeringsvlakken met een aanduiding met een maximum aantal woningen zijn opgenomen) worden de volgende wijzigingen op de verbeelding doorgevoerd:
  - o Voor de gronden van BPD wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen met een maximum aantal woningen van 30
  - o Voor de gronden van Paasen wordt een een aanduiding op de verbeelding opgenomen met een maximum aantal woningen van 15
  - o Voor de gronden van Bal wordt een een aanduiding op de verbeelding opgenomen met een maximum aantal woningen van 3
  - o de wegenstructuur zoals deze was opgenomen in het uitwerkingsplan Noordhof wordt op de verbeelding opgenomen met de functieaanduiding "verkeer"
  - o De bestemming wordt gewijzigd van Wonen-2 in Wonen-3
- De bestemmingsgrens van de percelen Tomatenlaan 158 en 160 is in overeenstemming gebracht met de kadastrale grens
- De bestemming van de percelen aan Tomatenlaan 158 en 160 wordt gewijzigd in de bestemming Wonen-3.
- Binnen de bestemming Wonen-8 worden de reeds gerealiseerde aan- en bijgebouwen niet langer opgenomen binnen het bouwvlak om te voorkomen dat sprake is van rechtsongelijkheid. Indien de gerealiseerde aan- en bijgebouwen wel zouden zijn opgenomen in het bouwvlak zouden de betreffende woningen over de volledige hoogte mogen uitbreiden. Woningen waarvoor nog geen aan- en bijgebouwen zijn gerealiseerd zouden deze mogelijkheid niet hebben.

- Voor het bouwvlak aan Noordweg 125 wordt aan de zijde van de Tomatenlaan het bouwvlak 6 meter teruggelegd.

### Regels

- In artikel 12.2.1 wordt sub e toegevoegd:  
"bebouwing binnen de bestemmingsvlakken aan de Leyweg en Laan van Wateringse Veld dient hydrologisch neutraal te worden gerealiseerd. Dit ter beoordeling van Delfland. Een vergunning kan slechts worden verleend indien hierover een positief advies van Delfland kan worden overlegd."
- De aanhef van artikel 19.2.1 wordt gewijzigd in 'Gebouwen'
- Artikel 19.2.1 sub g wordt toegevoegd: "aan- en bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de goothoogte van aan- en bijgebouwen met kapconstructie niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  2. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen met kapconstructie niet meer mag bedragen dan 6,5 meter;
  3. de bouwhoogte van bijgebouwen met plat dak niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  4. de bouwhoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  5. het totale grondoppervlak aan aan- en bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
  6. bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd."
- In artikel 21.1 (Wonen-3) wordt toegevoegd na sub b: "
 

"en ter plaatse van de functieaanduiding:

c. "verkeer" (v) uitsluitend voor ontsluitingen en ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van gemotoriseerd en langzaam verkeer;"
- ***In artikel 21.1 wordt na "één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen" de volgende tekst toegevoegd: "met dien verstande dat aan de Tomatenlaan uitsluitend erfontsluitingen ten behoeve van direct aan deze weg gelegen woningen zijn toegestaan"***
- In artikel 21.2.1 wordt onder sub c, sub 3 toegevoegd (toegevoegd (de overige leden worden doorgenummerd):
 

"in uitzondering op het bepaalde onder 2 mag, indien op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen, het bouwvlak worden bebouwd tot het maximum bebouwingspercentage dat op de verbeelding is aangegeven."
- In artikel 21.2.1 wordt onder sub d, sub 5 toegevoegd (de overige leden worden doorgenummerd):
 

"in uitzondering op het bepaalde onder 3 en 4 dient de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak grenzend aan de Noordweg waarbinnen op de verbeelding meerdere maatvoeringsvlakken met een aanduiding met een maximum aantal woningen zijn opgenomen op ten minste 2 meter en niet meer dan 6,5 meter uit de voorerfgrans te liggen;"
- In artikel 21.2.1 wordt onder sub d, sub 8 toegevoegd (de overige leden worden doorgenummerd):
 

"de afstand van de achtergevel van hoofdgebouwen tot de achtererfgrans dient ten minste 3 meter te bedragen;"
- In artikel 21.2.1 wordt onder sub d, sub 9 toegevoegd (de overige leden worden doorgenummerd): "In uitzondering op het bepaalde onder 5, 6, 7 en 8 dient de afstand van een hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer-Straat ten minste 6 meter te bedragen"
- In artikel 21.2.1 wordt onder sub d, sub 8(zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan) bestemmingsvlak vervangen door "maatvoeringsvlak"
- In artikel 21.2.1 wordt onder sub d, sub 12 toegevoegd:
 

"voor het bestemmingsvlak grenzend aan de Noordweg waarbinnen op de verbeelding meerdere maatvoeringsvlakken met een aanduiding met een maximum aantal woningen zijn opgenomen mag de grondoppervlakte van de hoofdbebouwing niet meer bedragen dan 30% van de grondoppervlakte van het desbetreffende bouwperceel;"
- In artikel 21.3 wordt de verwijzing naar sub 7 vervangen door sub **9 10**

- Aan artikel 37.3 wordt sub d toegevoegd: “waterstaatkundige werken, geen bouwwerken zijnde, zoals waterkeringen en natuurvriendelijke oevers”

### Toelichting

- Voor de locatie Noordhof wordt op meerdere plaatsen in de toelichting het maximaal aantal te bouwen woningen aangepast van 50 in 48.
- In de toelichting op het bestemmingsplan worden, waar Noordhof geplaatst is tussen aanhalingstekens, deze aanhalingstekens verwijderd
- In paragraaf 3.4.4 wordt de tekst “Dit betekent dat [...] de oeversrand bepaald” verwijderd.
- In paragraaf 4.5.1 wordt onder het kopje ‘Convenant’ de tekst aangevuld met: “De afspraak om met waterbergingsnorm van 325 m3 / ha te werken is, met de vaststelling van de visie Toekomstbestendig Haags Water (Den Haag en Delfland 2015) en het beleid van Delfland ‘Voorkomen en beperken wateroverlast’, achterhaald.”
- In paragraaf 4.5.2 wordt onder het kopje “Watersysteembeschrijving” na de zin “Onderstaande afbeelding 4 [...] punten nog wijzigen” toegevoegd: “De polderkade vormt de waterscheiding tussen de Eshofpolder en de Wippolder. Vanwege het uitgangspunt het gebied waterhuishoudkundig bij de Wippolder te voegen, zal de polderkade zeer waarschijnlijk verlegd worden.” De alinea die begint met “Het Gebied Erasmusveld [...]” wordt inclusief afbeelding 4 verplaatst naar het kopje ‘Veiligheid en waterkeringen’.
- In paragraaf 4.5.2 wordt onder het kopje ‘Watersysteembeschrijving’ in de zevende alinea na ‘ingrijpend aangepast’ de volgende tekst toegevoegd: “Hiervoor zal een waterhuishoudkundig plan opgesteld worden, waarbij getoetst wordt aan de provinciale normen voor de waterhuishouding en het vigerende beleid van Delfland. Delen van het gebied transformeren van stedelijk groen naar stedelijk gebied. Omdat hiervoor een hoger beschermingsniveau geldt tegen wateroverlast is waarschijnlijk extra waterberging vereist.”
- In paragraaf 4.5.2 wordt de tekst (en tabel) “Middels de Watersleutel [...] gecompenseerd moet worden” vervangen door de volgende tekst: “In het kader van het bestemmingsplan Wateringse Veld (1996), de daaruit voortvloeiende ontwikkeling van de wijk Wateringse Veld en het tussen Den Haag en Delfland in 2009 gesloten convenant, zijn reeds afspraken gemaakt over de benodigde watercompensatie. Aanvullende compensatie is slechts vereist indien er sprake is van een groter percentage verharding dan het eerder afgesproken gemiddelde van 50% (bijvoorbeeld door een andere woningtypologie). Alle locaties werden in het bestemmingsplan Wateringse Veld, vastgesteld in 1996, benoemd als te bebouwen locaties. Voor de restlocaties wordt niet meer verharding mogelijk gemaakt dan in het kader van het bestemmingsplan Wateringse Veld (1996), de daaruit voortvloeiende ontwikkeling van de wijk Wateringse Veld en het tussen Den Haag en Delfland in 2009 gesloten convenant is uitgegaan. Daarmee is er geen sprake van een verslechtering van de waterhuishouding.”
- In paragraaf 4.5.2 wordt de tekst “optie A” en de tekst “Optie B [...] aan te geven” verwijderd.
- Paragraaf 5.9 (Archeologie) wordt vervangen door: “Door Antea Group is voor de restlocaties bekeken of en welke archeologische onderzoeken uitgevoerd moeten worden. De conclusie is dat voor de locatie Guido van Dethstraat op de Archeologische Waarde en Verwachtingen Kaart (AWVK) geen archeologische verwachting geldt. Hier hoeft dus geen rekening gehouden te worden met archeologisch onderzoek bij de ontwikkeling van het terrein. Voor de locaties aan het Oosteinde 70/70A, Kwaklaan en Overvecht heeft reeds definitief onderzoek plaatsgevonden. Deze locaties zijn alle door het bevoegd gezag vrijgegeven voor ontwikkeling.  
De locatie Oosteinde/hoek Laan van Wateringseveld (naast 70B) is gedeeltelijk onderzocht. Het onderzochte deel is vrijgegeven voor ontwikkeling. Voor het gebied daarbuiten geldt een hoge archeologische verwachting voor sporen uit de Romeinse tijd en middeleeuwen tot nieuwe tijd. Ook de locatie Noordhof is gedeeltelijk onderzocht en vrijgegeven. Voor de niet vrijgegeven delen geldt een onderzoekplicht voor bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter onder de peilhoogte van het oorspronkelijke maaiveld (zie bijlage 22). Op de plankaart zijn de locaties aangegeven met een dubbelbestemming Waarde-Archeologie  
Het volledige advies is opgenomen in bijlage 20.”
- De volgende bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan worden vervangen door een aangepaste versie (als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd)
  - o Bijlage 3: Toets Natuurbeschermingswet wordt vervangen door versie 03, datum 9 februari 2016

- Bijlage 4: Externe veiligheid restlocaties wordt vervangen door versie 02, datum 3 februari 2016
- Bijlage 6: Bedrijven en milieuzonering restlocaties wordt vervangen door versie 02, datum 3 februari 2016
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek restlocaties wordt vervangen door versie 05, datum 9 februari 2016
- Bijlage 12: Bodemonderzoek restlocaties wordt vervangen door versie 02, datum 10 februari 2016
- Bijlage 15: Quicksan Flora en fauna restlocaties (Natuurtoets) wordt vervangen door versie 02, datum 3 februari 2016
- Bijlage 20: Archeologie restlocaties wordt vervangen door bijgevoegde versie met datum februari 2016
- Bijlage 22 wordt toegevoegd: Peilhoogtes Noordhof, dd. 19 januari 2012

## BESLUITVORMING

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 5 april 2016,

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 Ra 2016.5, Ra 2016.36, Ra 2016.38 en Ra 2016.39 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijzen Ra 2016.35 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren m.u.v. de punten: verdichtingsverdeling, de benaming van het bestemmingsvlak voor de locatie Noordhof, Noordweg 119, het verzoek om bouwvlakken op te nemen, ~~verkeer~~ en Kadaster.
- IV. De overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
  - Bestemmingsplan Wateringse Veld, vastgesteld bij raadsbesluit 155, d.d. 6 juni 1996;
  - Bestemmingsplan Wateringse Veld, 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 322, d.d. 18 december 1997;
  - Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen, vastgesteld bij raadsbesluit 28, d.d. 18 februari 2010;
  - Bestemmingsplan Wateringse Veld, 6<sup>e</sup> herziening (ESDO-locatie), vastgesteld bij raadsbesluit 12, d.d. 14 februari 2013;

- Bestemmingsplan Wateringse Veld – Tomatenlaan, vastgesteld bij raadsbesluit 65, d.d. 10 juli 2014;
- Wijzigingsplan Erasmus Veld (Bouwlusthof), vastgesteld bij collegebesluit DSO/2002.3501, d.d. 18 februari 2003;
- Wijzigingsplan Erasmus Veld ( De Rijenhof-Noord en Steynhof), vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
- Uitwerkingsplan Noordweg ong. (tussen Noordweg nrs. 42 en 44), vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
- Uitwerkingsplan Noordweg/Tomatenlaan, vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
- Uitwerkingsplan Waterhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/990109 II, d.d. 6 april 1999;
- Uitwerkingsplan De Rhijenhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2015.115, d.d. 5 februari 2002;
- Uitwerkingsplan Noordhof, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2015.1798, d.d. 14 februari 2012;
- 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.

- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0296BWatVldNoord-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0296BWatVldNoord-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. Dat bij het bestemmingsplan voor Wateringse Veld Noord geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 april 2016.

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Wateringse Veld Noord wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0296BWatVldNoord-40ON in NL.IMRO.0518.BP0296BWatVldNoord-50VA