



De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 22 november 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 zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2016.219 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, vastgesteld bij raadsbesluit 14, d.d. 20 februari 2014 en gewijzigd vastgesteld bij raadsbesluit 29, d.d. 21 mei 2015.
- IV. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 1e herziening, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0297AMadeVroon1h-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0297AMadeVroon1h-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- V. Dat bij het bestemmingsplan voor Madestein-Vroondaal, 1e herziening geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 december 2016.

De griffier,

De voorzitter,

Datum
22 november 2016

Registratienummer
DSO/ 2016.1103
RIS295678

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 1e herziening

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 5 juli 2016 (DSO/2016.153 -RIS 294713) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 1e herziening toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt in het stadsdeel Loosduinen van de gemeente Den Haag en beslaat een deel van het plangebied van het moederplan Madestein - Vroondaal.

- *Aanleiding voor het bestemmingsplan*

Op basis van het stedenbouwkundigplan Vroondaal, Aangenaam Haags, van 12 februari 2013 en het bestemmingsplan Madestein - Vroondaal (het moederplan) is reconstructie van de kruising Madesteinweg met de Madepolderweg mogelijk. Deze reconstructie zou tot de kap van te veel bomen leiden, zodat een aangepast ontwerp voor het kruispunt is gemaakt. Met het aangepaste ontwerp voor het kruispunt is ook het ontwerp voor het overige deel van de Madepolderweg iets aangepast. De Madepolderweg zal hierdoor op een paar plaatsen iets anders komen te liggen dan eerst werd voorzien. Verder zal de bij de oorspronkelijke kruising van de Madesteinweg en Madepolderweg gesitueerde hogedrukgasleiding met bijbehorende belemmeringsstrook verlegd moeten worden, om de bouw van een basisschool mogelijk te maken.

Tot slot voorziet de herziening van het bestemmingsplan in enkele (ondergeschikte) wijzigingen, gericht op verduidelijking van regels en herstel van omissies.

Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

- verplaatsing van de nabij de kruising van de Madesteinweg met de Madepolderweg gesitueerde parkeerplaats en het opnemen van een regeling voor het aanleggen van maximaal 36 parkeerplaatsen in de bestemming Groen - 1 langs de Madesteinweg (een even groot aantal parkeerplaatsen als op het huidige parkeerterrein aanwezig is);
- de mogelijkheid tot het aanleggen van ontsluitingswegen binnen de bestemming Groen - 1;
- wijziging van de bestemming van de parkeerplaats ter hoogte van Madepolderweg 39 van Verkeer - Verblijfstraat in Groen - 1 en het opnemen van een regeling voor het verleggen van de parkeerplaatsen binnen een deel van park Madestein, waarbij de aanleg van maximaal 83 parkeerplaatsen mogelijk is (50% van de 166 parkeerplaatsen die nu aanwezig zijn op het parkeerterrein langs de Madepolderweg);
- een aanpassing van de wijze van meten, waardoor in het geval van woningen een hogere eerste bouwlaag mogelijk gemaakt wordt (3,5 meter in plaats van 3 meter);
- de mogelijkheid om binnen de bestemming Gemengd een gymzaal met een hoogte van maximaal 6 meter te realiseren;
- meer flexibiliteit binnen de bestemming 'Water - 1' om bruggen ten behoeve van fietsers en voetgangers mogelijk te maken;

- het veranderen van Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 zodat onder andere de horecavoorziening aan het water geplaatst kan worden (de bebouwingsmogelijkheden nemen niet toe);
- het ter hoogte van de Gravin Jacobalaan en ter hoogte van de Oostmadeweg aanpassen van de bestemming Groen in Woongebied - 1, Wonen - 1 en Tuin;
- De mogelijkheid om een geplande waterpartij in park Madestein te kunnen verleggen, waarvoor er aan de waterpartij een nieuwe ruimere bestemming Water- 2 wordt gegeven.

Voor een overzicht van de wijzingen van het bestemmingsplan, betrekking hebbend op de verbeelding en de regels wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting.

- *Doel*

Het doel van het bestemmingsplan is:

- reconstructie van de kruising Madesteinweg - Madepolderweg mogelijk maken;
- verplaatsing van hogedruk aardgastransportleiding ter plaatse van de kruising van de Madesteinweg met de Madepolderweg mogelijk te maken;
- het herstel van enkele omissies.

- *Samenhang met moederplan Madestein - Vroondaal*

Het plangebied Madestein - Vroondaal, 1^e herziening herzielt het bestemmingsplan Madestein - Vroondaal op onderdelen.

Het bestemmingsplan Madestein - Vroondaal, 1^e herziening dient gelezen te worden in samenhang met het moederplan Madestein - Vroondaal. In artikel 17 van de herziening is dan ook bepaald dat voor zover niet anders is bepaald de regels uit het moederplan van toepassing blijven.

De inwerkingtreding van de herziening vervangt, voor zover het gaat om de herziene onderdelen, de regeling uit het moederplan.

Voor alle overige niet gewijzigde onderdelen blijft het moederplan gelden. Dat geldt ook voor de toelichting bij het moederplan.

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 5 juli 2016, RIS 294712, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 19 augustus 2016 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 23 augustus tot en met 3 oktober 2016 ter inzage gelegen. Op 22 september 2016 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er is één zienswijze ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BPo297AMadeVroon1h-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

Ra-nr. Indiener zienswijze

2016.219 Hoogheemraadschap van Delfland

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is tijdig ingekomen en voldoet aan de wettelijke eisen.

Behandeling zienswijzen

Ra 2016.219 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 Madestein-Vroondaal, 1e herziening ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 23 augustus 2016 tot en met 3 oktober 2016 ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op de punten:

- Algemeen, ontbreken van de waterparagraaf;
- Waterkwantiteit.

Algemeen

In de toelichting van het plan ontbreekt de waterparagraaf. Wij verzoeken u deze toe te voegen en daarin onderstaande inhoudelijke punten te verwerken.

Waterkwantiteit

- Op de verbeelding is de waterpartij nabij de kruising in de bestemming "Groen" opgenomen en groen ingekleurd, waardoor het water niet afleesbaar is. Dit water is vanuit het waterbelang "Primair water", omdat het van belang is voor de afvoer van het water naar het gemaal. Vanuit dit belang verzoeken wij u de waterpartij rechtstreeks als "Water" te bestemmen.

De wens om de waterpartij te verleggen, kan worden ingevuld met een voorwaardelijke bepaling, waarin wordt vermeld, dat hiervoor een positief advies van Delfland overlegd dient te worden. Dit wordt ook vanuit de Keur van Delfland vereist.

- Met de herziening wordt op enkele plaatsen de bestemming "Groen" in woonbestemmingen WG-1 en W-1 gewijzigd. Planologisch gezien wordt hiermee extra verharding mogelijk gemaakt, waardoor regenwater versneld afstroomt naar het oppervlaktewater. Tuinen hebben gemiddeld genomen een verharding van 50-75%. Voor de bestemming "Groen" is de verharding vaak erg laag en watert af op het groen, waardoor het regenwater alsnog in de bodem infiltreert.

Ambtelijk is afgesproken de parkeerplaatsen binnen de bestemming "Groen" aan te leggen met waterdoorlatende verharding en op deze manier de diverse bestemmingswijzigingen te compenseren. Wij verzoeken u dit in de toelichting te beschrijven.

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:

Met het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal 1^e herziening wordt het moederplan, bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, aangepast en aangevuld. In het moederplan is een waterparagraaf opgenomen, waarvan

de tekst in eerste instantie niet is veranderd. Zodoende is er geen waterparagraaf in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Madestein-Vroondaal 1^e herziening opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijze van het Hoogheemraadschap vinden er wijzigingen plaats, zodat er alsnog een waterparagraaf in de toelichting van dit bestemmingsplan wordt opgenomen.

De bestemming van de waterpartij nabij de kruising Madepolderweg – Madesteinweg wordt Water-2 in plaats van Groen-1, waarbij in de regels van deze bestemming wordt bepaald, dat de waterpartij verlegd kan worden wanneer hier een positief advies van het Hoogheemraadschap Delfland over is ontvangen.

Met de herziening wordt op enkele plaatsen de bestemming 'Groen' in WG-1 en W-1 gewijzigd. Het gaat hier om het herstellen van fouten. Het is altijd de bedoeling geweest deze gronden uit te geven en voor wonen te bestemmen. Gedeeltelijk zijn de betreffende gronden reeds als tuin, behorende bij de woonfunctie uitgegeven. Als zodanig is dit in een eerdere fase met het Hoogheemraadschap besproken. In het moederplan is er per abuis de bestemming Groen aan gegeven. Deze fout wordt nu hersteld.

Net als binnen de bestemming Wonen is het binnen de bestemming Groen ook mogelijk verharding aan te leggen. De gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor park- en plantsoen, voet-, fiets- en ruiterpaden, speeltuin en speelvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen. Feitelijk is er geen toename van verharding.

Door het laten vervallen van 88 parkeerplaatsen en door de parkeerplaatsen die verplaatst worden uit te voeren met waterdoorlatende bestrating wordt de afstroom van regenwater vertraagd. Dit zal in de toelichting worden benoemd.

Gelet op voorgaande reactie acht het college de zienswijze gegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Algemeen

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Exploitatieplan

De gemeente Den Haag en de Ontwikkelingscombinatie Madestein VOF (bestaande uit Bouwfonds Ontwikkeling en Synchron) hebben in december 2008 een samenwerkingsovereenkomst getekend ten behoeve van de ontwikkeling van het project Vroondaal. Deze partijen werken na ondertekening van de overeenkomst samen

onder de naam “PPS Vroondaal Ontwikkeling”. De gemeente is voor 50% aandeelhouder. In 2012 heeft de PPS Vroondaal Ontwikkeling in samenwerking met de gemeente Den Haag een nieuw stedenbouwkundig plan uitgewerkt, inclusief vertrouwelijke grondexploitatie (RIS 256696). De uitvoering van het stedenbouwkundig plan wordt mogelijk gemaakt door een herziening van onderhavig bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het primaire doel van een exploitatieplan is om kosten te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten. Dat betekent dat de gemeente, ten aanzien van situaties waarin eigenaren de ontwikkeling zelf realiseren, geen verlies lijdt op de exploitatiekosten.

Binnen het bestemmingsplangebied van het moederplan bevinden zich grondeigenaren die niet binnen de samenwerkingsovereenkomst vallen en waarmee de gemeente Den Haag nog geen overeenkomst heeft gesloten. Voor het moederplan geldt daarom dat het kostenverhaal niet voor alle bouwplannen als bedoeld in art. 6.12 Wro anderszins verzekerd is. De gemeente voldoet daarom aan de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Blijkens paragraaf 6.3 van het exploitatieplan zijn de geraamde opbrengsten hoger dan de geraamde kosten in het plan. De exploitatiebijdragen zoals opgenomen in het exploitatieplan komen ten gunste aan de grondexploitatie. De vertrouwelijke grondexploitatie van de PPS behorend bij het nieuwe stedenbouwkundig plan is financieel sluitend (zie: RIS 256697). Hierbij is het uitgangspunt van actief grondbeleid gehanteerd, waarbij de gemeente en PPS besluiten tot actief aankopen van gronden ten behoeve van realisatie van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (moederplan) is financieel uitvoerbaar.

Met deze herziening van het moederplan worden geen nieuwe bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro mogelijk gemaakt. Het opstellen van exploitatieplan is niet nodig.

Conclusie

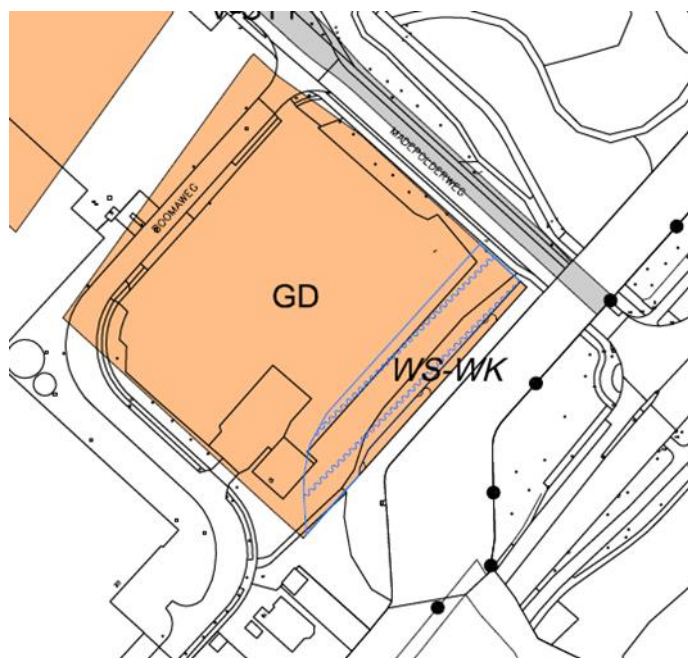
Voor de ontwikkelingen die met het moederplan en deze herziening mogelijk gemaakt worden is een exploitatieplan opgesteld. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Digitale verbeelding (plankaart)

- het opnemen van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie ter plaatse van ontwikkelveld 10, de Madesteinweg en ter plaatse van de strook WG-2 langs de Elswijkbaan (zie onderstaande afbeeldingen).



Ontwikkelveld 10



De Madesteinweg



De strook WG-2 ter plaatse van de Elswijkbaan

Regels

Geen ambtelijke wijzigingen

Toelichting

- In hoofdstuk 2 Milieuaspecten wordt onder doornummering van de overige paragrafen een paragraaf 'Onderzoek explosieven' toegevoegd en de volgende tekst opgenomen:

2.4 Onderzoek explosieven

In opdracht van Ingenieursbureau Den Haag heeft Saricon een vooronderzoek 'Conventionele Explosieven' (CE) uitgevoerd ter plaatse van de Leugenbrug te (Nieuweweg). Aanleiding voor het vooronderzoek vormt de voorgenomen vervanging van de brug. Op basis van de beoordeling van bronnenmateriaal is geconcludeerd dat er voldoende indicaties zijn om te spreken van de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven. Afwerpmunitie kan aanwezig zijn als gevolg van twee luchtaanvallen die in het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden. Het onderzoeksgebied is verdacht op conventionele explosieven.

Geadviseerd wordt voorafgaand aan werkzaamheden opsporing van CE uit te laten voeren binnen het verdachte gebied.

Het vooronderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

- Bijlage 4, vooronderzoek Conventionele Explosieven, is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen

Digitale verbeelding (plankaart)

- De bestemming van de waterplas op de kruising Madesteinweg-Madepolderweg wordt Water-2 in plaats van Groen-1.

Regels

- Onder doornummering van de overige artikelen wordt artikel 9 Water -2 toegevoegd:

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Water-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebruik zoals bepaald in artikel 14 van het moederplan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen de gronden met in inachtneming van het gestelde in lid 3 tevens gebruikt worden voor park en plantsoen met bijbehorende wegen, paden en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de regels zoals bepaald in artikel 14 van het moederplan.

9.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden mogen alleen ingericht en gebruikt worden voor park en plantsoen, nadat hierover een positief advies van Hoogheemraadschap Delfland is ontvangen.

Toelichting

- In Hoofdstuk 1, paragraaf 1.1, wordt de volgende tekst opgenomen:
Met dit bestemmingsplan wordt op enkele plaatsen de bestemming 'Groen' in de bestemming 'Woongebied-1' en 'Wonen-1' gewijzigd. Het gaat om het herstellen van fouten. Het is altijd de bedoeling geweest deze gronden uit te geven en voor wonen te bestemmen. Gedeeltelijk zijn de betreffende gronden reeds als tuin, behorende bij de woonfunctie uitgegeven. In het moederplan is er per abuis de bestemming Groen aan gegeven. Deze fout wordt met dit bestemmingsplan hersteld.

Door het laten vervallen van 88 parkeerplaatsen en door de parkeerplaatsen die verplaatst worden uit te voeren met waterdoorlatende bestrating wordt de afstroom van regenwater vertraagd.

- In Hoofdstuk 1, paragraaf 1.1 wordt de zin 'wijziging van de bestemming van een vijver in park Madestein van Water in Groen-1' veranderd in 'De mogelijkheid om een geplande waterpartij in park Madestein te kunnen verleggen, waarvoor er aan de waterpartij een nieuwe ruimere bestemming Water- 2 wordt gegeven'.
- In Hoofdstuk 2 Milieuaspecten wordt onder paragrafen 2.4 een paragraaf 'Water' toegevoegd en daarin wordt de volgende tekst opgenomen:

De waterpartij nabij de kruising Madepolderweg/ Madesteinweg is vanuit het waterbelang "Primair water", omdat het van belang is voor de afvoer van het water naar het gemaal. Vanuit dit belang is de waterpartij rechtstreeks als "Water" bestemd. Omdat het vanwege de herinrichting van het park mogelijk wenselijk is de ligging van de waterpartij aan te passen is de waterpartij apart bestemd (Water-2). In de regels is bepaald dat onder voorwaarde van een positief advies van het Hoogheemraadschap Delfland het mogelijk is de waterpartij in te richten en te gebruiken als park en plantsoen.

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 22 november 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 zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2016.219 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regeling bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, vastgesteld bij raadsbesluit 14, d.d. 20 februari 2014 en gewijzigd vastgesteld bij raadsbesluit 29, d.d. 21 mei 2015.
- IV. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 1e herziening, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0297AMadeVroon1h-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0297AMadeVroon1h-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- V. Dat bij het bestemmingsplan voor Madestein-Vroondaal, 1e herziening geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 1e herziening wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0297AMadeVroon1h-40ON in NL.IMRO.0518.BP0297AMadeVroon1h -50VA.