

Raadsbesluit RIS 294054

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 26 april 2016,

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

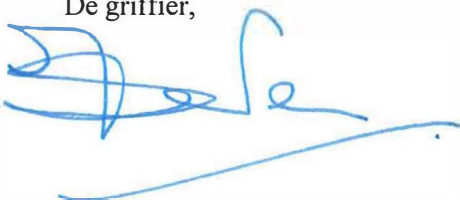
Besluit:

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 2016.111, Ra2016.112, Ra2016.113, Ra2016.114, Ra2016.115, Ra2016.116, Ra2016.117, Ra2016.118 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren.
- III. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Leidschenveen, vastgesteld bij raadsbesluit 4843, d.d. 25 november 1996;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- IV. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Veenweg - Meervalsingel, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0303H VeenwegMvs-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0303H VeenwegMvs-40ON-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 Veenweg - Meervalsingel geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juni 2016.

De griffier,



de voorzitter,



Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Veenweg Meervalsingel

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 16 februari 2016 (rm 2016.051 -RIS 291914) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Veenweg - Meervalsingel toegezonden.

- *Begrenzing*

Het bestemmingsplan Veenweg – Meervalsingel ligt in de wijk Leidschenveen en wordt begrensd door het perceel Veenweg 188 (noord-west zijde), de woningen aan de Stekelbaarssingel (noord-oost zijde), de Meervalsingel (zuid-oost zijde) en de groenstrook grenzend aan de Zoetermeerse Rijkweg (zuid-west zijde).

- *Doel*

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de Kleinschalig Opdrachtgeverschap-locatie Veenweg - Meervalsingel. Op het terrein achter op het perceel Veenweg 188 worden zes kavels uitgegeven voor woningbouw.

- *Nota van uitgangspunten Veenweg en Kavelpaspoort*

Voor de ontwikkeling van de zes kavels zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

Nota van uitgangspunten

- De toekomstige woningen vormen een zelfstandig cluster rond een gezamenlijk terrein en maken de reeks clusters aan de Meervalsingel 'af';
- De woningen zijn met hun voordeuren gesitueerd aan de gezamenlijke toegangsweg, de tuinen grenzen aan naastgelegen tuinen of aan de fietsroute tussen Veenweg en de Vissenbuurt;
- De kavels voor de toekomstige woningen variëren van circa 290 m² tot 400 m².

Kavelpaspoort Veenweg

- De kavel is bestemd voor “wonen”;
- De kavel is bestemd voor de bouw van één vrijstaande woning;
- De hoofdbouw wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd;
- Aan- en bijgebouwen mogen in de erfgrens buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- De woning wordt voorzien van een kap met een maximale nokhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 7 meter;
- Het totaal bebouwde oppervlak is maximaal 35 % van het totale kaveloppervlak;
- Per 160 m² bruto vloeroppervlak is één auto-opstelplaats op de kavel vereist; een garage wordt niet gerekend tot een auto-opstelplaats.

- *Vigerend bestemmingsplan*

Het plangebied ligt in bestemmingsplan Leidschenveen (vastgesteld op 25-11-1996 en goedgekeurd op 24-6-1997). Het perceel heeft in dit plan de bestemming 'wonen- en linten, eengezinshuizen type EA'. Verder heeft de locatie de aanduiding 'aan en/of bijgebouwen toegestaan'.

- *Strijdigheid*

Het bestemmingsplan Leidschenveen geeft aan dat maximaal één woning per bouwvlak mag worden gebouwd. De ontwikkeling van zes woningen is niet toegestaan.

- *Parapluherzieningen*

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

- Parapluerziening Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluerziening 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.
- Parapluerziening Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuvverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluerziening Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- Parapluerziening Archeologie. De parapluerziening 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 bouwvergunning.

PROCEDURE

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 16 februari 2016, RIS 291913, 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 22 februari 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 26 februari tot en met 7 april 2016 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn 8 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.BP0303HVeewegMvs-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>
01.	2016.111	Reclamant 1
02.	2016.112*	Reclamant 2
03.	2016.113*	Reclamant 3
04.	2016.114*	Reclamant 4
05.	2016.115*	Reclamant 5
06.	2016.116*	Reclamant 6
07.	2016.117*	Reclamant 7
08.	2016.118*	Reclamant 8

De met * gemerkte zienswijzen zijn gelijkloidend of grotendeels gelijkloidend aan de zienswijze Ra 2016.111 en derhalve niet apart opgenomen. Van deze zienswijzen zijn alleen de afwijkende punten ten opzichte van zienswijze Ra 2016.111 opgenomen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2016.111 Reclamant 1

De volgende zienswijze is geciteerd:

1. “Onderstaande paragrafen vormen onze zienswijze op bestemmingsplan Veenweg-Meervalsingel (ontwerp). Wij zijn de bewoners van Stekelbaarsingel 36 en de nieuwe woningen grenzen met hun achtertuinen aan onze achtertuin. Om deze reden is in ons belang dat onze belangen goed afgewogen worden in het voorgestelde plan. Het gaat om een wijziging in het bestemmingsplan, waarbij onze belangen moeten worden meegewogen. Wij waarderen uiteraard dat de woningen nu met hun achtertuin aan de onze grenzen, waar dat in het eerste ontwerp niet het geval was. De strekking van het ontwerpbestemmingsplan en de regels, is echter toch vooral vanuit de potentiële koper van de kavels ingegeven. Wij zien niet terug hoe onze belangen zijn meegewogen. Gelet op een aantal aspecten in het plan en in de regels, vrezen wij aantasting van onze privacy, minder licht in huis en in de tuin en minder zon in de tuin. Met wat aanpassingen zijn deze punten echter te verhelpen.

Toelichting op bestemmingsplan

2. Op de kaart die bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd, staan de bouwvlakken aangegeven.
3. Er staat echter geen bemating in de tekening en er staan geen afstanden genoemd, waardoor het voor ons schatten blijft hoe dicht de nieuwe woningen bij ons huis kunnen komen te staan en hoe groot de bouwvlakken zijn.
4. De impact op onze lichtinval en op de bezonning van onze tuin is hierdoor onduidelijk en niet is in te schatten of de effecten aanvaardbaar zijn.

Bouwvlak

5. Aan- en bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Waar het bij een bijgebouw kan gaan om een schuurtje is dat te begrijpen, bij een aanbouw niet. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een aanbouw tegen de erfgrans aankomt, hetgeen bij ons veel licht wegneemt en waardoor wij risico lopen tegen een stenen muur aan te moeten kijken.
6. Onduidelijk is het bestemmingsplan is de bepaling dat maximaal 46% mag worden bebouwd. Geldt dat ook voor aan- en bijgebouwen? Hoeveel procent is het aangegeven bouwvlak? Onduidelijk is hoeveel er nog buiten het bouwvlak gebouwd kan worden.

Nokhoogte

7. De nokhoogte van de nieuwe woningen is volgens het ontwerp bestemmingsplan 12 meter. Dit vinden wij erg hoog, omdat de nieuwe woningen relatief dicht bij en ten zuiden van onze woningen komen te staan en dus op deze manier veel licht weg zullen nemen.
8. De nokhoogte van de bestaande bebouwing (zowel onze woning als de andere direct aangrenzende woningen) is 9.5 meter. Het huisje aan de Veenweg is nog veel lager. Deze limiet was ook gesteld in de plannen voor het kinderdagverblijf omdat het gebouw in de overgangsbebouwing moest passen. Wij vinden het inconsistent dat deze limiet nu niet gehanteerd wordt. Bij de koop van onze woningen was ons ook toegezegd dat de nieuwe woningen niet hoger zouden worden dan de onze. Bovendien wordt met een omgevingsvergunning een afwijking van 10% mogelijk gemaakt, hetgeen kan resulteren in een nokhoogte van 13,2 meter, meer dan een verdieping hoger dan ons huis! Daarbij is bepaald dat minimaal 50% moet zijn voorzien van een kap, hetgeen dus een hoge muur mogelijk maakt. Dit is te kolossaal ten opzichte van ons huis, het huisje aan de Veenweg en de directe omgeving.

Hoogte plat dak

9. De woningen moeten voor minimaal 50% een schuine kap krijgen. De rest kan blijkbaar plat dak zijn. Hiervoor moet naar onze smaak de maat voor de maximale goothoogte gelden, omdat de huizen anders wel erg volumineus en overheersend zouden zijn ten opzichte van de rest van de bebouwing. Dit punt zou verduidelijkt moeten worden in het plan.

Goot hoogte

10. Voor goothoogte worden 2 maten genoemd: 9m in paragraaf 2.2 maar 7m in de rest van de stukken (onder andere op de tekening en in paragraaf 2.1). We mogen aannemen dat 7m de juiste maat is, gezien de consistentie met de goothoogte van rest van de bebouwing. Dit zal gecorrigeerd moeten worden in het plan.

Aan- en bijgebouwen

11. Het plan stelt dat de aan- en bijgebouwen niet gebonden zijn aan het bouwvlak. Dit betekent dat de bijgebouwen tot aan onze schutting gebouwd kunnen worden, waardoor de lichtinval in onze tuin aanzienlijk belemmerd zou worden. Wij vinden dan ook dat de goothoogte voor deze bijgebouwen gelimiteerd moet worden tot 3m. Dit is in lijn met de rest van de bebouwing en binnen 3m hoogte kan een prima plafondhoogte en goed geïsoleerd dak gerealiseerd worden. NB: hier nemen we ook weer aan dat in geval van een plat dak, de goothoogte als maximale hoogte geldt, maar ook hier moet dit nauwkeuriger omschreven worden in het plan.
Bovendien is het ons onduidelijk waarom een kap van 5.5m hoogte toe te staan buiten het bouwvlak. Dit is bijna even hoog als het bestaande woonhuis Veenweg 188. Een gebouw met een dergelijke hoogte kan naar onze smaak niet meer als aan- en bijgebouw gezien worden en past als aan- en bijgebouw ook niet binnen de bestaande bebouwing.

Regels

12. In artikel 5.3 staat dat er met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 5.2.2. sub b voor het mogelijk maken van hoofdgebouwen met een plat dak. In de eerste plaats gaat 5.2.2. sub c over het dak en niet sub b. Daarnaast maakt de omgevingsvergunning dus mogelijk dat er een kolos van 12 meter hoog wordt gebouwd, zonder schuine kap. Wat is het nut van het opnemen van een bepaling dat er voor 50% een schuine kap moet zijn, terwijl daar vervolgens weer van kan worden afgeweken.
Bovendien past een blok met plat dak van 12 meter hoog niet in de omgeving, waar de huizen lager zijn.
13. Met een omgevingsvergunning kan vervolgens ook nog eens met 10% worden afgeweken van goot-en nokhoogte. Wat heeft het voor zin om maximale hoogtes te bepalen als daar ook weer van kan worden afgeweken. Dit maakt bovendien een hoofdgebouw van 13,2 meter hoogte mogelijk! Bijna 4 meter hoger van ons huis.
14. In artikel 7, onder c, is een overschrijding van bouwhoogten alleen toegestaan voor zover het ondergeschikte bouwdelen betreft. Een schoorsteen bijvoorbeeld? Artikel 9.1 maakt echter een volledige afwijking mogelijk met 10%. Onduidelijk is of die afwijkingsmogelijkheid slechts geldt voor ondergeschikte bouwdelen.
15. Artikel 7 onder b maakt een overschrijding van bebouwings- en bestemmingsgrenzen en bebouwingspercentages mogelijk van 10%, maximaal 1 meter. Artikel 9.1 maximeert het voor bebouwingspercentages echter op 2,5 meter en voor bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken noemt artikel 9.1 een maximum van 3 meter. Dit is inconsistent. Bovendien is 2,5 meter respectievelijk 3 meter wel erg veel. Zo groot zijn de percelen niet.
16. Artikel 7 onder g maakt een speeltoestel van maximaal 4 meter mogelijk. 4 meter is al erg hoog en kan en grote impact op onze privacy en onze zon hebben. Liever zouden wij dat in afweging van onze belangen wat lager zien. Bovendien maakt artikel 9.1 wederom een hogere hoogte mogelijk.

Overschrijden regels

17. In par 9.1 wordt gesteld dat een overschrijding van de maten tot 10% toegestaan wordt. Tevens wordt 2,5 meter en 3 meter genoemd. Hoewel we begrijpen dat dit de praktische inpassing van het plan vergemakkelijkt, kan het toch niet de bedoeling zijn dat deze afwijking geldt voor hoofdmaten zoals nokhoogte, goothoogte en bouwvlak. Hier is een scherpere omschrijving noodzakelijk wanneer deze 10% wel en niet van toepassing is. Zie ook onze eerdere opmerkingen in relatie tot artikel 7. Bovendien is de regeling in artikel 9.1 wel erg riant, zonder dat van een afweging van onze belangen blijkt. Ondanks dat afwijken alleen met een omgevingsvergunning, maakt artikel 9.1 dit dus wel mogelijk. Wat is anders het nut van het opnemen van deze bepaling? De bepaling gaat er vanuit dat een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend. De mogelijke afwijkingen zijn echter veel te groot en niet noodzakelijk. Er is bovendien niet aangegeven wat er precies wordt afgewogen als een dergelijke omgevingsvergunning wordt gevraagd. In artikel 7 zijn al afwijkingsregels opgenomen. Artikel 9.1 is daarbij niet nodig.
18. Artikel 10 regelt overgangsrecht. In artikel 10.1, eerste lid, is sprake van een bouwwerk dat er ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan al is. Waar doelt u hierbij op? Er kan toch niets gebouwd worden zolang het bestemmingsplan niet is aangepast? Wat is het nut van artikel 10? Wat beoogt u daarmee?"

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

1. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door de ruimtelijk relevante aspecten geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, flora- en fauna, bodem en parkeren te onderzoeken heeft een integrale afweging plaatsgevonden. Wij zijn van mening dat door de uitvoering van deze onderzoeken en de gekozen positionering van de bouwvlakken de relevante belangen zijn afgewogen. Na de inloopbijeenkomst van maart 2015 het ontwerp substantieel veranderd. Een deel van de nieuwbouwkavels is 90° gedraaid zodat de nieuwe woningen niet meer met hun (ondiepe) zijtuinen grenzen aan de achtertuinen van bestaande woningen, maar met hun diepe achtertuinen. Met deze verkaveling aanpassing van de verkaveling is nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Het Haags Bezonningsbeleid (Ris 170509) hanteert het uitgangspunt dat er alleen bezonningsonderzoek uitgevoerd wordt wanneer de bouwhoogte meer dan 25 meter is, of wanneer nieuwbouw 1,5 keer de hoogte van de gemiddelde hoogte van de omgeving heeft. Gelet op de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing en gelet op de bouwhoogte en bebouwingsdichtheid van de nieuw te bouwen woningen is de mate van bezonning van omliggende percelen gewaarborgd.

Gelet op de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen van ongeveer 20 meter, is de privacy eveneens gewaarborgd.

2. Het is niet gebruikelijk om de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding van maten te voorzien. De kaart die bij het bestemmingsplan is gevoegd, is schaal 1:1000. De afstand tussen het bouwvlak en de omliggende woningen is op te meten en na te rekenen. De digitale kaart die op www.ruimtelijkeplannen.nl te vinden is, bevat een mogelijkheid om met een 'tool' afstanden te meten.
De minimale afstand tussen de nieuwe woningen en de betreffende kavelgrenzen is vastgelegd op 7,50 meter.
3. De afstand tussen Stekelbaarssingel 36 en een bouwvlak is ongeveer 20 meter. De bouwvlakken achter Stekelbaarssingel 36 hebben een afmeting van ongeveer 9 bij 13 meter.
4. Het Haags Bezonningsbeleid (Ris 170509) hanteert het uitgangspunt dat er alleen, of wanneer nieuwbouw 1,5 keer de hoogte van de gemiddelde hoogte van de omgeving heeft. De bezonningsnorm is dat er in de periode 19 februari tot 21 oktober per dag ten minste 2 bezonningsuren zijn.
Gelet op de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing alsmede gelet op de bouwhoogte en bebouwingsdichtheid van de nieuw te bouwen woningen is de bezonning van omliggende percelen gewaarborgd.
5. Gelet op de omvang van de bouwpercelen en de regel dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, is het niet waarschijnlijk dat er aanbouwen op de erfgrans komen te staan. Aanbouwen worden tegen een hoofdgebouw aangebouwd.
6. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat bouwpercelen voor maximaal 35% of het op de verbeelding aangegeven percentage bebouwd mogen worden (45% ter plaatse van kavel 6). Het toegestane bebouwingspercentage mag niet overschreden worden.
7. Er worden vrijstaande woningen gebouwd op ruime kavels. De afstand tussen de woningen aan de Stekelbaarssingel en de bouwvlakken, waar de nieuwe woningen kunnen komen bedraagt ongeveer 20 meter. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen bestaat er dan ook geen noodzaak de nieuwe woningen een gelijke hoogte te geven als de woningen aan de Stekelbaarssingel.
De ontwikkeling van kinderdagverblijf is door de crisis niet doorgegaan. Er wordt nu een andere ontwikkeling voorgesteld, waarbij andere stedenbouwkundige uitgangspunten gelden.

De nokhoogte van 12 meter komt voort uit bouwtechnische eisen (zoals bijvoorbeeld de toenemende eis aan isolatie), de wens om particuliere kavelkopers de ruimte te bieden om desgewenst hogere verdiepinghoogtes te kunnen realiseren- en de maatvoering van de kavels. Gezien de afstanden tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw zal hier naar verwachting geen stedenbouwkundige onverantwoorde situatie ontstaan betreffende de lichtinval voor de bestaande woningen.

8. Het klopt dat voor het kinderdagverblijf de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Stekelbaarssingel was aangehouden. Bij de beoogde ontwikkeling van woningbouw wordt echter ook rekening gehouden met nu relevante eisen en wensen (zie punt 7), wat resulteert in beperkt aangepaste stedenbouwkundige bepalingen. Eventuele toezeggingen betreffende ontwikkelingen in de omgeving bij de koop van woningen aan de Stekelbaarssingel zijn bij de gemeente niet bekend. De zinsnede ‘Daarbij is bepaald dat minimaal 50% moet zijn voorzien van een kap, hetgeen dus een hoge muur mogelijk maakt’ kan het college inhoudelijk niet volgen, daarom geven wij geen inhoudelijk reactie.
Het uitgangspunt bij Kleinschalig opdrachtgeverschap is veel vrijheid bij de ontwikkeling. Daarom is in het bestemmingplan bepaald dat niet de hele woning, maar 50% van de woning voorzien moet zijn van een kap. Dit is een stedenbouwkundige afweging, die wij voor deze locatie acceptabel vinden. Deze bepaling biedt ruimte voor bijvoorbeeld een of meer dakterrassen. De maximale goothoogte van 7 meter is helder vastgelegd.
9. Platte daken mogen op basis van de bouwregels niet hoger dan 7 meter zijn. In artikel 2.5. is bepaald dat de goothoogte gemeten wordt tot de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedelen. In de bouwregels is bepaald dat de goothoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen.
10. De goothoogte die op de verbeelding staat aangegeven is de juiste goothoogte: 7 meter. Waar dit in de toelichting anders staat aangegeven zal dit worden aangepast.
11. De regeling voor aan- en bijgebouwen, artikel 5.2.3 hebben we laten vervallen. Er wordt aangesloten op de regels voor vergunningsvrij bouwen. De regeling voor vergunningsvrij bouwen geeft voorschriften over de vorm en hellingshoek van de kap, waarbij er rekening met de bezonning op aangrenzende percelen gehouden wordt. Daarnaast mogen aan- en bijgebouwen op basis van deze regeling niet hoger dan 5 meter worden.
12. De verwijzing naar artikel 5.2.2. sub b moet 5.2.2. sub c zijn.
Het heeft onze voorkeur dat de woningen die gebouwd worden voorzien zijn van een kap. Zodoende is er een verplichting voor een kap in de bouwregels opgenomen.
De vrijstellingsbevoegdheid om woningen met een plat dak mogelijk te maken (artikel 5.3) hebben wij laten vervallen.
13. De afwijking van de bouwregels met maximaal 10% is bedoeld om kleine overschrijdingen van de voorschriften, die zich bij de uitwerking van het bouwplan kunnen voordoen, te vergunnen.
14. Artikel 7 lid c is een algemene bouwregel, op basis waarvan het bij recht toegestaan is de bouwregels te overschrijden, voor zover het een overschrijding door ondergeschikte bouwdelen betreft. In artikel 1.24 wordt beschreven wat hieronder verstaan wordt: delen van bouwwerken zoals funderingen, pilasters, kozijnen, standleidingen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- of kroonlijsten, liftkokers en installatieruimten. Schoorstenen vallen ook onder het begrip ondergeschikte bouwdelen. De afwijkingsmogelijkheid uit artikel 9.1 lid a is niet beperkt tot ondergeschikte bouwdelen, maar is bedoeld om kleine overschrijdingen die zich bij de uitwerking van het bouwplan kunnen voordoen te vergunnen.
15. Artikel 7 onder b is een algemene bouwregel, een aanvulling op de bouwregels uit artikel 5 en is beperkt tot ondergeschikte bouwdelen. Artikel 7 onder b gaat niet over bouwhoogtes.
De regeling uit artikel 9.1 geeft een mogelijkheid om onder de in dit artikel genoemde voorwaarden af te wijken van de bouwregels.

Artikel 9.1 onder a heeft betrekking op goot-, bouwhoogten, perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentages. Artikel 9.1 onder b heeft betrekking op bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken. Het gaat hier om verschillende zaken. De afwijking van goot- en bouwhoogten is maximaal 10% maar niet meer dan 2,5 meter. De afwijking van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken is niet meer dan 3 meter. De afwijkingsregels zijn bedoeld om kleine overschrijdingen die zich bij uitwerking van het bouwplan kunnen voordoen te vergunnen en niet om op voorhand grote volumes mogelijk te maken.

16. Speeltoestellen mogen vergunningsvrij een maximale hoogte van 2,5 meter hebben. Wij sluiten aan op deze regeling. Artikel 7 lid g wordt aangepast.
17. In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen voor overschrijdingen door ondergeschikte bouwdelen. Artikel 9 omvat algemene afwijkingsregels voor overschrijdingen die uitsluitend op basis van nadere afweging toegestaan kunnen worden. Door een maximum maat voor de overschrijding op te nemen waarvoor afgeweken kan worden, wordt rechtszekerheid geboden.
18. Wij zijn verplicht de regels die in artikel 10 (overgangsrecht) staan op te nemen in het bestemmingsplan. Deze verplichting is opgenomen in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening.

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

2. Ra 2016.112 Reclamant 2

De zienswijze wordt deels geciteerd. Voor de overige punten verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze Ra2016.111.

1. Parkeerproblemen

Dagelijks hebben wij een parkeerprobleem en zijn wij genooddaakt onze auto elders te parkeren. Wij voorzien dus dat dit probleem nog groter gaat worden. Jullie uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. In artikel 3.4.2.5 staat dat per 160m² vloeroppervlakte 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd. Kavel 3 en 4 krijgen dus 1 parkeerplek? Er wordt ook gesproken over parkeerplaatsen per 100m². Het 1 en ander is nogal onduidelijk omdat er geen vaste richtlijn is.

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

1. Het vaststellen van een bestemmingsplan mag niet tot parkeerproblemen leiden. Bij de ontwikkeling van de woningen moet dan ook worden aangesloten op de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze normen zijn opgenomen als bijlage bij de regels. De parkeernorm voor woningen met een oppervlak tussen de 100m² en 160m² bedraagt 1,6 parkeerplaats per woning (wat wordt afgerond op 2 parkeerplaatsen per woning). De tekst in paragraaf 3.4.2.5 wordt aangepast.
Per kavel is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden, anders wordt er geen omgevingsvergunning voor het bouwen verleend.

Voor de beantwoording van de overige punten verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze Ra2016.111.

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

3. Ra 2016.113 Reclamant 3

De zienswijze wordt deels geciteerd. Voor de overige punten verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze Ra2016.111.

1. Parkeerproblemen

Dagelijks hebben wij een parkeerprobleem en zijn wij genoodzaakt onze auto elders te parkeren. Wij voorzien dus dat dit probleem nog groter gaat worden. Jullie uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. In artikel 3.4.2.5 staat dat per 160m² vloeroppervlakte 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd. Kavel 3 en 4 krijgen dus 1 parkeerplek? Er wordt ook gesproken over parkeerplaatsen per 100m². Het 1 en ander is nogal onduidelijk omdat er geen vaste richtlijn is.

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

2. Het vaststellen van een bestemmingsplan mag niet tot parkeerproblemen leiden. Bij de ontwikkeling van de woningen moet dan ook worden aangesloten op de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze normen zijn opgenomen als bijlage bij de regels. De parkeernorm voor woningen met een oppervlak tussen de 100m² en 160m² bedraagt 1,6 parkeerplaats per woning (wat wordt afgerond op 2 parkeerplaatsen per woning). De tekst in paragraaf 3.4.2.5 wordt aangepast.
Per kavel is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden, anders wordt er geen omgevingsvergunning voor het bouwen verleend.

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

4. Ra2016.114 Reclamant 4

De zienswijze wordt deels geciteerd. Voor de overige punten verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze Ra2016.111.

1. En wellicht buiten de orde van dit plan, maar toch willen wij ons eerdere verzoek herhalen om een stukje grond te kopen, zodat wij onze achtertuin kunnen vergroten en de nieuwe woningen net wat verder weg van ons perceel komen te liggen. Wij hebben dit verzoek vorig jaar al schriftelijk ingediend.

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

1. Tijdens de informatiebijeenkomsten is gebleken dat er grote belangstelling voor de kavels bestaat. Er bleek zelfs vraag te zijn naar nog grotere kavels. Dit is niet mogelijk maar verkleining van de kavels omdat u een deel koopt om uw tuin te vergroten is voor de gemeente niet opportuun. Wij kunnen derhalve niet aan uw verzoek voldoen.

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

5. Ra2016.115 Reclamant 5

De zienswijze wordt deels geciteerd. Voor de overige punten verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze Ra2016.111.

1. En wellicht buiten de orde van dit plan, maar toch willen wij ons eerdere verzoek herhalen om een stukje grond te kopen, zodat wij onze achtertuin kunnen vergroten en de nieuwe woningen net wat verder weg van ons perceel komen te liggen. Wij hebben dit verzoek vorig jaar al schriftelijk ingediend.

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

1. Tijdens de informatiebijeenkomsten is gebleken dat er grote belangstelling voor de kavels bestaat. Er bleek zelfs vraag te zijn naar nog grotere kavels. Dit is niet mogelijk maar verkleining van de kavels omdat u een deel koopt om uw tuin te vergroten is voor de gemeente niet opportuun.
Het levert een stedenbouwkundige ongewenste verkaveling op. Bovendien worden de uit te geven percelen kleiner, waardoor de nieuwe woningen dichter op de erfgrans gebouwd zullen worden met de woningen aan de Stekelbaarsingel.

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

6. Ra2016.117 Reclamant 7

De zienswijze wordt deels geciteerd. Voor de overige punten verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze Ra2016.111.

1. Parkeerproblemen

Dagelijks hebben wij een parkeerprobleem en zijn wij genoodzaakt onze auto elders te parkeren. Wij voorzien dus dat dit probleem nog groter gaat worden. Jullie uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. In artikel 3.4.2.5 staat dat per 160m² vloeroppervlakte 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd. Kavel 3 en 4 krijgen dus 1 parkeerplek? Er wordt ook gesproken over parkeerplaatsen per 100m². Het 1 en ander is nogal onduidelijk omdat er geen vaste richtlijn is.

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

2. De normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid zijn opgenomen als bijlage bij de regels. De parkeernorm voor woningen met een oppervlak tussen de 100m² en 160m² bedraagt 1,6 parkeerplaats per woning. Dit moet worden afgerond naar 2 parkeerplaatsen in plaats van 1. De tekst in paragraaf 3.4.2.5 wordt aangepast.

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

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

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.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, juncto 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan Veenweg- Meervalsingel maakt de bouw van zes woningen mogelijk.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Via gemeentelijke gronduitgifte vindt kostenverhaal plaats. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

1. De gehele toegangsweg krijgt de bestemming Verkeer-verblijfsgebied

Regels

2. Artikel 3.1: het woord ‘verhardingen’ vervalt
3. Artikel 8 lid b wordt aangepast en komt te luiden:
indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van de regels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's, fietsen en bromfietsen alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
4. Bijlage 2 ‘aanvulling op nota parkeren’ wordt opgenomen als bijlage bij de regels.

Toelichting

1. De teksten uit de paragrafen 3.3.2.2 en 4.3.2 zijn omgewisseld.

Paragraaf 3.3.2.2. komt nu te luiden:

Het bestemmingsplangebied is volgens de Nieuwe geologische kaart van Den Haag gelegen in een gebied met een opeenvolging van bodemlagen die onder natte omstandigheden zijn gevormd: klei en veen. De klei werd enige duizende jaren voor Christus afgezet door de zee en tijdens overstromingen van getijdegeulen en krekens in de directe omgeving. Het veen kon ontstaan en groeien omdat het gebied, ook als er geen sprake was van overstromingen, vele eeuwen moerassig bleef.

Tot in de middeleeuwen bleef het veen doorgroeien, maar werd daarna geëxploiteerd als bron voor brandstof. Aan weerszijden van de Veenweg werd in steeds grotere hoeveelheden veen gedolven, via de Veenweg vond de turf zijn weg naar huishoudens en werkplaatsen.

Langs de Veenweg en op het oorspronkelijke veen zijn, mogelijk al vanaf de late middeleeuwen, huizen en werkplaatsen gebouwd. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar op de kaart van Het hoogheemraadschap van Delfland uit 1712 door de cartograaf Cruquius.

Daar waar het veen is afgegraven, is eventueel aanwezige archeologie reeds lang geleden verdwenen. Onderzoek door de gemeente Den Haag heeft uitgewezen dat archeologische vindplaatsen binnen het plangebied niet te verwachten zijn. Voor het plangebied is daarom geen dubbelbestemming opgenomen.

Paragraaf 4.3.2. komt nu te luiden:

4.3.2.1 Algemeen

Gemeenten hebben de taak om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden (Monumentenwet, artikel 38a). Voor het gehele grondgebied van Den Haag heeft de gemeente een Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart (AWVK) opgesteld. In de Beleidsnota Archeologie geeft de gemeente aan hoe de gemeente zorg wil dragen voor de archeologische sporen en resten in de Haagse ondergrond. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald in het bestemmingsplan Veenweg-Meervalsingel.

4.3.2.2 Gemeentelijke beleid

1. *Op de gemeentedeekkende AWVK komen drie eenheden voor waaraan de gemeente beleid heeft gekoppeld:
Terreinen met een archeologische waarde, dat wil zeggen: waarvan is vastgesteld dat er zich belangrijke archeologische sporen en resten bevinden. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemversturende activiteiten dieper dan 50 cm onder maaiveld;*
2. *Gebieden waar archeologische resten en sporen kunnen worden verwacht (op basis van de bodemopbouw en/of historische kaarten). Bij activiteiten met een bodemverstoring groter dan 50 m2 en dieper dan 50 cm onder maaiveld stelt de gemeente hier voorwaarden voor onderzoek en bescherming van mogelijk aanwezige sporen en resten.*
3. *Gebieden waar geen archeologische sporen/resten (meer) worden verwacht. Hier verbindt de gemeente op het gebied van de archeologie geen voorwaarden aan bodemversturende activiteiten.*

4.3.2.3 Plangebied Veenweg - Meervalsingel

Het plangebied Veenweg-Meervalsingel ligt in een zone zonder archeologische verwachting (zie verder paragraaf 4.3.2). In het bestemmingsplan is daarom geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Dat betekent dat de gemeente Den Haag geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbindt aan vergunningplichtige activiteiten waarbij een bodemverstoring optreedt.

Wel is de wettelijke meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet 1988): wanneer bij grondwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten aan het licht komen, dan dient dit per omgaande te worden gemeld bij het bevoegd gezag (de afdeling Archeologie).

2. *De tekst in paragraaf 4.5, onder ‘Waterkwantiteit’ wordt aangepast en aangevuld en komt nu te luiden:
Ten opzichte van het bouwplan uit 2011, waar het Hoogheemraadschap destijds mee ingestemd heeft, maakt bestemmingsplan Veenweg 2011 geen toename van bebouwing mogelijk.
Feitelijk ligt de locatie al meerdere jaren braak. De waterhuishouding zal met de beoogde bebouwing en inrichting van het maaiveld verslechteren. Dit wordt gecompenseerd door ter plaatse van de ontsluitingsweg 270 m2 waterdoorlatende verharding aan te brengen.*
3. *De tekst onder ‘kwalitatieve uitwerking’ van de thema’s geluid, water en natuur in de tabel in paragraaf 4.8.2 wordt op aangepast en komt te luiden:*

Voor geluid:

In opdracht van de Gemeente Den Haag is door DPA Cauberg-Huygen in het kader van een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van woningen aan de Veenweg in Den Haag een akoestisch onderzoek verricht.

De planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Zoetermeerse Rijweg, de Pijlkruidveld, de Meervalsingel en de Emmy Belinfantedreef. De Madeliefveld/ Veenweg, Stekelbaarssingel en de Goudkarpersingel liggen in een 30 km/uur zone en zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzocht.

- *Ten gevolge van de Zoetermeerse Rijweg (50 km/uur) (54 dB na aftrek) vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats maar niet van de maximale ontheffingswaarde.*
- *Ten gevolge van de Pijlkruidveld, Meervalsingel en de Emmy Belinfantedreef (50 km/uur) vinden geen overschrijdingen plaats van de voorkeursgrenswaarde.*
- *De geluidbelasting t.g.v. de Madeliefveld/Veenweg (50 km/uur) bedraagt maximaal 49 dB. Dit zou een overschrijding zijn van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde.*

- De overige 30 km/uur wegen hebben geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.
- Toepassen van Dunne Deklagen B op de Zoetermeerse Rijweg en een geluidscherm langs de Zoetermeerse Rijweg zijn financieel niet doelmatig.
- Alle kavels beschikken over een geluidluwe gevel conform het gemeentelijk beleid.
- De maximale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 59 dB voor aftrek en is aanvaardbaar conform het gemeentelijk beleid.
- Er zijn hogere waarden aangevraagd en verleend.

Voor water:

Door het toepassen van waterdoorlatende bestrating ter plaatse van de ontsluitingsweg wordt extra waterberging gerealiseerd.

Voor natuur:

In of op korte afstand van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. De stedelijke ecologische verbindingszone die aan het plangebied grenst blijft vrij van bebouwing. De ontsluitingsweg is ruim gedimensioneerd ten behoeve van bouwverkeer. Na realisatie van alle woningen wordt langs de watergang groen aangelegd.

4. Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De zin 'Het bestemmingsplan Veenweg maakt de bouw van zes woningen mogelijk even als de verplaatsing van een bestaande woning' wordt aangepast in 'Het bestemmingsplan Veenweg – Meervalsingel maakt de bouw van zes woningen mogelijk.'

Naar aanleiding van de zienswijzen

Plankaart

1. Geen wijzigingen.

Regels

1. Artikel 5.2.3 vervalt.
2. Artikel 5.3 vervalt.
3. Artikel 7 lid g komt te luiden:
Een speeltoestel, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de voet, niet meer dan 2,5 meter bedraagt is toegestaan.

Toelichting

1. Paragraaf 2.2 komt nu te luiden:
De woning wordt voor ten minste 50% voorzien van een kap met een maximale nokhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. Figuur 2.1 geeft een impressie van de invulling van de KO-kavels.
2. Paragraaf 3.4.2.5 komt nu te luiden:
Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid bepaald.

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 26 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 2016.111, Ra2016.112, Ra2016.113, Ra2016.114, Ra2016.115, Ra2016.116, Ra2016.117, Ra2016.118 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren.
- III. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Leidschenveen, vastgesteld bij raadsbesluit 4843, d.d. 25 november 1996;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- IV. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Veenweg - Meervalsingel, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0303HVEenwegMvs-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0303HVEenwegMvs-40ON-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 Veenweg - Meervalsingel geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juni 2016.

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Veenweg - Meervalsingel wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518. BP0303HVEenwegMvs-40ON in NL.IMRO.0518.BP0303HVEenwegMvs-50VA.