

Raadsbesluit RIS311222

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 11 januari 2022:

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. zienswijze 10241384, zienswijze 10241366 en zienswijze 10226999 zoals in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. tot herziening van de op het plangebied Maestro betrekking hebbende regeling het bestemmingsplan Bouwlust, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 1 oktober 2015;
- IV. met inachtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Maestro bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0355BMaestro-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0355BMaestro-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 Maestro geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 februari 2022.

De griffier,

De voorzitter,

**Datum**

8 februari 2022

Registratienummer

DSO/10237332

RIS311222

Gewijzigd voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Maestro

Inleiding

Bij raadsmededeling van 21 oktober 2021 (DSO/10167367 – RIS310282) is aan de raad toegezonden het ontwerpbestemmingsplan Maestro.

- *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de gemeente in stadsdeel Escamp aan de rand van de wijk Bouwlust. Het plangebied wordt omsloten door het Randveen, de Hengelolaan, het Hengelopark en de achterzijde van de bebouwing aan het Laagveen.

- *Aanleiding voor het bestemmingsplan*

De Lozerhof is een groot verpleeghuis dat sterk verouderd en gedateerd is. Het wordt getransformeerd tot een stedelijk bouwblok met een woon- en zorgprogramma bestaande uit 136 zorgappartementen, 250 woningen, 137 m2 paramedische voorzieningen en 368 m2 kantoor. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

- *Doel van het bestemmingsplan*

Het doel van bestemmingsplan Maestro is:

- het vastleggen van de nieuwe ruimtelijke structuur op de projectlocatie in een juridisch-planologisch kader;
- het mogelijk maken van de ontwikkeling van het project Maestro.

- *Coördinatieregeling*

Om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken zal, met toepassing van de Haagse Coördinatieverordening (2013), een nieuw bestemmingsplan met inachtneming van de uitgangspunten uit het “planuitwerkingskader Lozerhof” (RIS303662) worden vastgesteld onder gelijktijdige afstemming met de af te geven omgevingsvergunning en een ontwerp-beschikking ontheffing hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Daarnaast is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Maestro herzielt gedeeltelijk het bestemmingsplan Bouwlust (RIS281560), vastgesteld op 1 oktober 2015 en onherroepelijk geworden op 4 december 2015.

- *Motie ‘Informatie bomenkap vast onderdeel van ieder ruimtelijk plan’*

De gemeenteraad heeft op 16 december 2021 de motie ‘Informatie bomenkap vast onderdeel van ieder ruimtelijk plan’ aangenomen, waarmee het college verzocht wordt in elk aan de raad gepresenteerd ruimtelijk plan standaard aan te geven wat de verwachte gevolgen voor bomen zijn.

In voorliggend bestemmingsplan is niet ingegaan op de verwachte gevolgen voor bomen. De gemeenteraad wordt via een afzonderlijke brief voorafgaand aan de raadsbehandeling geïnformeerd over de verwachte gevolgen voor bomen.

Procedure

- Vooroverleg en inspraak

Het bestemmingsplan is o.g.v. art. 3.1.1 Bro toegestuurd aan de overlegpartners.

- Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 12 oktober 2021, RIS310216, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 oktober tot en met 6 december 2021 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0355BMaestro-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

Ingekomen zienswijzen

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
01.	10241384	reclamant
02.	10241366	reclamant
03.	10226999	reclamant

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijze

7. Ra 10241384 reclamant

Verslag mondelinge zienswijze:

U vindt het belangrijk dat de wijk zich meer met plannen gaat bemoeien, omdat wat er nu aan plannen plaatsvindt te veel is voor de wijk. Het park tegenover uw woning is overbevolkt door het gebruik van het park door de school. Het bouwplan Maestro komt daar nog eens bij. Door alle ontwikkelingen in de wijk, waaronder het bouwplan Maestro, zal er meer behoefte aan recreatie ontstaan. Dat zal ook deels in het park plaatsvinden.

Er is nu al sprake van geluidsoverlast door het park. U stelt voor om bij De Uithof recreatieve velden te realiseren.

U vraagt zich af of er bij de planontwikkeling rekening is gehouden met recreatieve voorzieningen.

In uw buurt is veel overlast van afval en ongedierte. U bent bang dat dit meer wordt.
De sociale cohesie in de wijk is niet sterk. Is daar bij de plannen rekening mee gehouden?
U heeft geen bezwaren tegen nieuwbouw, maar wel bezwaren tegen de hoogte en de hoeveelheid woningen.
U maakt zich zorgen over de privacy in uw tuin, want het gebouw is te groot (too huge, too big).

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

Betrekken van bewoners

Voor heel Zuidwest wordt een gebiedsvisie opgesteld waarin alle ontwikkeling in samenhang worden bekeken, waarna er keuzes worden gemaakt. Wij vinden het belangrijk dat bewoners op de hoogte worden gebracht van en inbreng hebben op de plannen voor de wijk. Voor het opstellen van de visie hebben in september, oktober en november 2021 tien bewonersavonden plaatsgevonden in de wijken Morgenstond, Moerwijk en Bouwlust-Vrederust.

De ontwerp-gebiedsvisie en een milieueffectrapport zullen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 openbaar worden gemaakt. Bewoners en andere belanghebbenden kunnen hierop reageren en er zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd als dat met de maatregelen rondom corona die dan van kracht zijn mogelijk is. Daarnaast zijn er projecten in de nabije omgeving in voorbereiding (De Venen, Dreven Gaarden Zichten) waarbij bewoners ook betrokken worden.

Overbevolkt park

Het park wordt momenteel door verschillende gebruikers gebruikt. De toekomstige bewoners zullen niet alleen in het park recreëren, maar ook elders in de stad en in de regio. Zuidwest is een deel van de stad dat veel groengebieden kent. De recreatiedruk zal zich daarom verspreiden over meerdere plekken.

Bij het bouwplan Maestro is geen rekening gehouden met recreatieve voorzieningen in de vorm van velden, omdat het schaalniveau van het project daarvoor te klein is. Wel wordt in het binnengebied een daktuin aangelegd waar bewoners en omwonenden gebruik van kunnen maken.

Overlast

Overlast kan gemeld worden via de website van de gemeente Den Haag of via de buitenbeter app. Door een melding te maken, komt uw vraag bij de juiste afdeling en wordt de melding in behandeling genomen.

Sociale cohesie

Den Haag Zuidwest staat een grote vernieuwingsopgave te wachten om de problemen die er nu spelen op te lossen. Daarbij worden woningen toegevoegd om de eenzijdigheid van de woningvoorraad te veranderen. Met het toevoegen van ander type woningen willen we dat er meer verschillende doelgroepen in Zuidwest komen wonen en dat mensen die er al wonen kunnen doorstromen naar een woning die beter past bij hun leefstijl of levensfase. Door de realisatie van dit project aan het Randveen 64 worden verschillende woningtypen aan de woningvoorraad in Zuidwest toegevoegd. Het bouwblok heeft een toegankelijke binnentuin waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Grootte en omvang bebouwing

Met betrekking tot de hoogte en omvang van de ontwikkeling willen we het volgende meegeven. Den Haag Zuidwest is in de Agenda Ruimte voor de Stad (vastgesteld op september 2016, RIS295016) aangewezen als een verdichtings- en herstructureringsgebied. Besloten is dat het wenselijk is om meer en in diverse segmenten woningen toe te voegen, om de leefbaarheid te verhogen en het draagvlak van voorzieningen en openbaar vervoer te vergroten. Dit geldt ook voor de wijk Bouwlust, waarin Maestro (de voormalige Lozerhof) is gelegen. Gezien de beperkte ruimte van het plangebied is gekozen voor een compact bouwblok, bestaande uit een stedelijke laag (de bebouwing die vanaf de straat aansluit bij de menselijke beleving) met daarop een hoogteaccent.

In het Haagse Hoogbouwbeleid ('Eyeline-Skyline') staan voor Den Haag Zuidwest de volgende uitgangspunten om hoogbouw toe te passen:

- op oriëntatiepunten, zichtlocaties, zichtlijnen en langs doorgaande lijnen (andere woorden voor doorgaande wegen);*
- op kruispunten van belangrijke verkeersaders en/of landschappelijke structuren;*
- plekken met een intrinsieke omgevingskwaliteit.*

De hoogbouw in het plangebied van Maestro voldoet aan de eerste twee uitgangspunten. De Hengelolaan, waaraan het hoogteaccent van de nieuwbouw is gelegen, is één van de doorgaande lijnen van Den Haag Zuidwest. Daarnaast vormt de hoogbouw een markering van de kruising Hengelolaan en Lozerlaan, waarmee het ook voldoet aan het tweede uitgangspunt. Wij vinden de ontwikkeling passend in de omgeving.

Privacy

De afstand tussen zowel de huidige als de toekomstige bebouwing en de woning van belanghebbende bedraagt meer dan 100 meter. De toekomstige bebouwing wordt hoger en er komen meer mensen in de nieuwe woningen te wonen, waardoor er meer mensen zicht hebben op de woning en tuin van belanghebbende. Echter, op een afstand van 100 meter is niet meer precies waar te nemen wat er bij u in de tuin gebeurt, waardoor wij geen aantasting van privacy verwachten.

Conclusie

Gezien het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

8. Ra 10241366 reclamant

Verslag mondelinge zienswijze:

U heeft bezwaren tegen de omvang van het gebouw, met name de hoogte. Het contrast tussen de laagbouw in de wijk en de hoogte van de nieuwbouw is bezwaarlijk.

Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. De hoeveelheid parkeerplaatsen is zorgelijk gelet op de parkeerdruk en mogelijke invoering van betaald parkeren in de wijk. U vraagt zich af of er een vergunningstelsel ingevoerd wordt en wat dan de kosten zouden worden.

Er is geen mogelijkheid geweest om het plan op een normale wijze te bespreken. De datum van 6 december 2021 (de einddatum tot wanneer zienswijzen ingediend kunnen worden) kan niet verlengd worden.

Het verzoek dat u hierover heeft ingediend is afgewezen.

U heeft het gevoel dat het project er doorheen wordt gedrukt.

U wilt graag weten hoe het afval wordt gereguleerd. Er is nu al veel afval/vuil in de wijk. Ontstaat er vergelijkbare problematiek als in Laak?

De wijk wordt volgebouwd, het wordt drukker. In de huidige situatie zijn er veel problemen met het plein. U verwacht dat de overlast door het plein gaat toenemen. Het plein wordt gebruikt door de basisschool die geen eigen schoolplein heeft. Hier is geen oplossing voor. Gevraagd wordt eerst de bestaande problemen in de buurt op te lossen voordat er nieuwbouw wordt toegevoegd.

U vindt het jammer dat de plannen niet goed konden worden besproken als gevolg van het vervallen van de inloopavonden. Er is onduidelijkheid over de verhouding huur-koop. De informatie op de flyer van de ontwikkelaar wijkt af van de informatie uit de e-mail van de projectleider.

Er is weinig informatie over het plan aan de buurt verstrekt.

Aanvulling op verslag mondeling zienswijze:

Hallo [anoniem],

Bedankt voor uw samenvatting, graag zou ik dit willen aanvullen/toelichten op een aantal punten na aanleiding van de meeting van afgelopen maandag i.v.m. de toekomst van de Venen.

Er komen in deze wijk welgeteld ongeveer 1800 woningen erbij, dit inclusief De Lozerhof. Dit is best zorgelijk en tegelijkertijd ook begrijpelijk.

Begrijpelijk omdat we kampen met een woningtekort en zorgelijk omdat dit een relatief zwakke wijk is en die moet niet verder afzwakken door hier extreem te gaan bouwen terwijl de onderliggende problemen niet zijn aangepakt.

Fouten en missers uit andere wijken moeten niet herhaald worden. Schilderswijk is aardig volgebouwd wat heeft geresulteerd in parkeerproblemen, luchtverontreiniging en vervuiling.

In Laak wil de gemeente niet extra containers legen omdat dit geld kost en de vervuiling en ergernis neemt daar toe. De wijk is aardig verloederd.

Jaren zijn wij al bezig om het plein aan de Hengelolaan schoon te krijgen en te houden maar je hebt te maken met een cultuur die het niet wilt snappen of begrijpen. Ratten lopen hier nog net niet langs je heen. Veiligheid in de wijk is er ook niet en met name in de avond.

In Laak wil de gemeente niet extra vuildiensten langs laten gaan omdat dat geld kost. Maar als je de wijk volzet met mensen dan krijg je deze problemen.

De hoogte van de toren blijft een doorn in het oog aangezien dat niet de enige toren wordt in de wijk. Er worden in totaal 5 torens gebouwd. Op dit moment weten wij niet hoe hoog de andere 4 torens gaan worden, maar deze 4 torens staan aan de weg. Lozerhof staat in de wijk en dat is een punt van bezwaar. Naar mijns inziens kunnen we de hoogte die nu wordt gehanteerd zien als redelijk, namelijk 30 m.

Wat ook een punt is wat ik niet heb voorbij zien komen is fijnstof en luchtvervuiling en stikstof in de wijk. Wij zitten aan het Lozerlaan waar behoorlijk wat verkeer langs gaat. Nu komen er ook nog eens 1800 woningen bij waarvan 1200 woningen nieuw worden bijgebouwd. Wat is het effect op onze gezondheid als wij zoveel mensen met eventueel auto's in de wijk erbij komen.

Wij willen geen betaald parkeren wat tot op heden is dat niet nodig geweest. Het is onvermijdelijk dat dat in de toekomst gaat gebeuren, als gevolg dat er woningen bij komen. Hierover moeten wij met de gemeente ook in gesprek om naar het lage tarief te gaan die Vruchtenbuurt en Bomenbuurt genieten namelijk € 13,60. En dat moet gebeuren voordat het bouwen.

Wij als bewoners zijn verheugd met de verandering in de wijk, maar wij willen niet ingemetseld worden tussen de bakstenen.

Alvast bedankt voor uw genomen moeite.

Met vriendelijke groet,
[anoniem]

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

Bouwvolume

Belanghebbende heeft bezwaren tegen de hoogte van het gebouw. In het Haagse Hoogbouwbeleid ('Eyeline-Skyline') staan voor Den Haag Zuidwest de volgende uitgangspunten om hoogbouw toe te passen:

- op oriëntatiepunten, zichtlocaties, zichtlijnen en langs doorgaande lijnen (andere woorden voor doorgaande wegen);
- op kruispunten van belangrijke verkeersaders en/of landschappelijke structuren;
- Plekken met een intrinsieke omgevingskwaliteit.

De hoogbouw in het plangebied voldoet aan de eerste twee uitgangspunten. De Hengelolaan, waaraan het hoogteaccent van de nieuwbouw ligt, is één van de doorgaande lijnen van Den Haag Zuidwest. Ook vormt de hoogbouw een markering van de kruising Hengelolaan en De Lozerlaan, waarmee het plan ook voldoet aan het tweede uitgangspunt.

De Hengelolaan wordt gezien als doorgaande lijn, wat een hoogteaccent op deze locatie rechtvaardigt. Eigenlijk net als de vier hoogteaccenten binnen de ontwikkelingen van de Venen langs de Meppelweg.

In het amendement 'Sta voor de beeldkwaliteit' (RIS309384) naar aanleiding van de tussenevaluatie 'Eyeline Skyline' wordt vermeld dat voor elk hoogbouwplan een beeldkwaliteitsplan of -kader door de raad moet worden vastgesteld. In het Planuitwerkingskader Lozerhof (RIS303662) is in hoofdstuk 5.6 Beeldkwaliteit het beeldkwaliteitskader voor Maestro opgenomen; dit is als zodanig toegepast bij beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning die gelijktijdig plaatsvindt in het kader de coördinatieregeling.

Het uitgangspunt van het hoogbouwbeleid is om een samengesteld bouwblok toe te passen bestaande uit een stedelijke laag (de bebouwing die vanaf de straat aansluit bij de menselijke beleving), de bebouwing tot maximaal 25 meter hoogte, die de ruimtelijke samenhang met de schaal van de omgeving en de sociale controle binnen het ruimteprofiel van de straten borgt. De hogere bouwdelen spelen een rol in de skyline, maar hebben ook door de aansluiting op de stedelijke laag in mindere mate invloed op de schaal van de omgeving. Om deze reden zijn wij van mening dat het contrast met de omgeving niet onevenredig groot wordt.

Parkeren

Wij verwachten geen parkeeroverlast. De parkeerbehoefte voor een plan wordt gebaseerd op de Nota Parkeernormen. In deze nota staan voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Deze normen zijn gebaseerd op ervaringscijfers in de praktijk. Voor zorgwoningen zijn bijvoorbeeld minder parkeerplaatsen nodig dan voor woonappartementen. Het plan voldoet aan deze Nota Parkeernormen en de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. Vooralsnog wordt er geen parkeerregime ingevoerd, maar in het parkeerbeleid is wel de mogelijkheid opgenomen om in verdichtingsgebieden zoals Den Haag Zuidwest een parkeerregime in te voeren.

Mocht er een parkeerregime ingevoerd worden dan komen de bewoners/werknemers van De Lozerhof niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor openbare straat.

Inloopavond

Wij hadden het voornemen om op 16 november 2021 een fysieke inloopavond te houden. Door de aangescherpte coronamaatregelen is dat niet doorgegaan. Een alternatief, een spreekuur waarbij er met iedere geïnteresseerde een half uur één-op-één gesproken zou worden is door de daarna aangescherpte maatregelen (de zgn. avondlockdown) ook niet doorgegaan. Wel hebben wij de mogelijkheid geboden om via een online overleg, telefonisch en per e-mail informatie uit te wisselen. Er is op verschillende momenten telefonisch met belangstellenden gesproken.

Het verlengen van de ter inzage termijn van 6 weken is niet mogelijk. De termijn is een wettelijk vastgestelde periode. Wij hebben, gegeven de specifieke omstandigheden, ons ingezet om iedereen die dat wilde de mogelijkheid te bieden om met de gemeente in contact te treden.

Afvalinzameling

De afvalinzameling vindt of in pandig plaats in de nieuwbouw of via ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Er zal in voldoende afvalinzamelpunten voorzien worden. De genoemde problematiek in Laak is niet relevant voor het bestemmingsplan Maestro. Mocht er onverhoopt toch overlast ontstaan door rondslingerend afval, dan kan dat via de gemeentelijke website en de buitenbeter app gemeld worden.

Geluidsoverlast

De geluidsoverlast in huidige situatie wordt veroorzaakt door de basisscholen, overblijvende kinderen in en bezoekers van het Hengelopark en is niet het gevolg van de ontwikkeling van Maestro. Stemgeluid van personen bij scholen en in speeltuinen in bestaande situaties is vrijwel geheel normloos. In het bestemmingsplan is onderzocht of woningbouw nabij de scholen tot overlast voor de toekomstige bewoners van de woningen zal leiden, dan wel dat de woningbouw tot een beperking voor de scholen zal leiden. Wij verwijzen belangstellenden naar paragraaf 5.4 Bedrijven en Milieuzonering uit de toelichting van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd is dat de afstand tussen de meest nabij gelegen basisschool en de geplande woningen op het perceel Randveen 64 voldoet aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor er ter plaatse van de te ontwikkelen woningen een goed woon- en leefklimaat zal zijn en er geen beperkingen voor de basisschool optreden. Het Hengelopark zelf is niet betrokken in dit onderzoek, omdat het park onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte.

Informatie start bouw

De ontwikkelaar zal bij de start van de realisatie communiceren met de omwonenden. Tevens gaat de ontwikkelaar tekst en uitleg geven over de geplande start van de bouw. In welke vorm is nog even de vraag. Vervolgens kunnen omwonenden zich aanmelden voor een nieuwsbrief, welke de ontwikkelaar periodiek per mail zal verstrekken. Daarin wordt uitleg gegeven over de werkzaamheden, welke gepland staan of uitgevoerd gaan worden. Ook zal er vanuit de ontwikkelaar een email-adres voor het project Maestro worden gecommuniceerd, waar men met klachten, tips en complimenten terecht kan. Tevens zal er namens de ontwikkelaar een aanspreekpunt op de bouwplaats aanwezig zijn.

Verstuurde flyer

Voor het ontwerpbestemmingsplan Maestro is er geen flyer verstuurd. Wel is er een bewonersbrief rondgestuurd. Betrokkene doelt hier mogelijk op het project De Venen waarvoor wel een flyer is verstuurd.

Luchtkwaliteit en gezondheid

De effecten van de ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit en gezondheid in dit bestemmingsplan zijn onderzocht waarbij getoetst is aan de geldende wet- en regelgeving. Een dergelijke ontwikkeling mag- en kan niet ten koste van de gezondheid van bewoners gaan. De andere genoemde woningbouwlocaties worden samen met de ontwikkeling in dit bestemmingsplan onderzocht in een milieueffectrapportage voor heel Zuidwest. De eerste resultaten laten zien dat voldaan wordt aan de milieuregelgeving.

Betaald parkeren

De invoering van een parkeerregime (betaald parkeren) is nu nog niet aan de orde. Wel is in het parkeerbeleid een mogelijkheid opgenomen voor het invoeren van een parkeerregime in verdichtingsgebieden zoals Den Haag Zuidwest, over concrete tarieven is hierin niets opgenomen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

9. Ra 10226999 reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Geachte heer/mevrouw,

Middels deze brief wil ik mijn zienswijze kenbaar maken van het nieuwbouwproject van Stebru Ontwikkeling aan het Randveen in Den Haag.

Mijn naam is [anoniem] en ik woon sinds januari 2003 aan de Hengelolaan op 25 meter afstand van de Lozerhof. Op 13 juni 2018 hebben de omwonenden van De Lozerhof een uitnodiging ontvangen van Stebru Ontwikkeling over een informatieavond van de nieuwbouw van De Lozerhof. Bij deze uitnodiging was er sprake van een plan met 110 zelfstandige woningen voor mensen die zorg nodig hebben en 230 huurwoningen. Tussentijds is het lang stil gebleven. Het plan beschreef toen, dat eind december 2020 gestart zou worden met de sloop van De Lozerhof.

In november 2021 werd duidelijk dat de nieuwbouw van De Lozerhof zou bestaan uit de bouw van 136 zorgappartementen, 252 woningen, 137 m2 paramedische voorzieningen en 368 m2 kantoorruimte. Tijdens de bijeenkomst is gezegd dat de start van het nieuwbouwproject per maart 2022 aanvangt. Per saldo wordt in het nieuwe plan 22 nieuwe woningen en 26 zorgappartementen meer gebouwd. Ik heb in ieder geval in de afgelopen jaren de bijeenkomsten bijgewoond en heb mijn specifieke bezwaren kenbaar gemaakt.

Door de architect van Stebru Ontwikkeling is gezegd dat de hoogte van bouwdeel B, drie meter lager gebouwd zou worden dan nu het geval is bij De Lozerhof.

Naar nu blijkt is dit niet het geval. Tevens wordt door een van de diensten van de gemeente Den Haag, een hogere grenswaarde van de Wet geluidhinder toegestaan in het besluit van het ontwerp.

Ik wil vooropstellen dat ik van mening ben dat het vooral de kinderen moeten zijn die” spelen en het leefbaar moet zijn voor mensen die er nu en in de toekomst moeten wonen.

Leefbaarheid omvat heel veel zaken en komt logischerwijs als een van de belangrijkste wensen terug in de 3 participatie bijeenkomsten en de Structuurvisie Zuidwest georganiseerd door de gemeente Den Haag, bij de ontwikkeling van Den Haag Zuidwest.

Bij de koop van mijn woning in 2003 was de inrichting van de Hengelolaanpark anders van opzet op papier voorgesteld door de gemeente Den Haag. Water zou een grote rol spelen bij de opzet en inrichting. Groot was de teleurstelling bij de bewoners toen het besluit viel dat het min of meer een sport en speelpark zou worden. Door complicaties met het aan- en afvoer van het water en de kostbaarheid van het project werd het geschrapt. Over het algemeen wil ik stellen dat een betrouwbare gemeente(raad) ten alle tijden belangrijk is.

Doe wat je zegt en practice what you preach. Zelf zal ik ook mijn verantwoordelijkheid nemen. Voor mij betekent dit dat ik er alles aan zal doen wat binnen mijn macht ligt, om de aannemer te (laten) voldoen aan de normen.

De 20 rijtjeswoningen c.q. singelwoningen aan de Hengelolaan worden bijna dagelijks onevenredig hoog belast met geluidshinder dit geldt met name voor de hoekwoningen. De geluidsoverlast wordt in hoofdzaak veroorzaakt in de pauzes van de 2 nabijgelegen basisscholen en bij het overblijven van kinderen op het Hengelolaanpark. Verder is het geluidsoverlast duidelijk aanwezig bij andere bezoekers van het Hengelolaanpark uit de wijk. Naar mijn bescheiden mening wordt de geluidsoverlast versterkt en weerkaatst door de zijgevels van De Lozerhof en de zij- en achtergevels van de rijtjeswoningen en andere belendingen. Kortom het geluid wordt afgesloten en kan niet weg. Hierbij kan geconcludeerd worden dat er nu al sprake is van geluidsoverlast. Bij de beoordeling van de geluidsniveaus van het nieuwbouwproject is het geluid afkomstig van de Hengelolaanpark buiten beschouwing gelaten. Los van deze opmerking stel ik mij de vraag waarom hier een hogere grenswaarde wordt toegestaan in vergelijking met de 1e van der Kunstraat in Den Haag. De nieuwbouw wordt omsloten door de Hengelolaan, Het Randveen en De Lozerlaan. De Hengelolaan en met name De Lozerlaan zijn dagelijks erg drukbezette wegen met veel meer autoverkeer dan de 1e van der Kunstraat. Als vastgoedondernemer in o.a. Laakhaven-West werd ik ook streng gehouden aan de geluidsnorm van 55 decibel op de gevel. De hogere grenswaarden van het geluid in het ontwerpbesluit bij de ontwikkeling van het project Maestro, zal de geluidsoverlast niet doen afnemen maar eerder verergeren.

Concreet is de vraag om te doen besluiten het bouwdeel B, 3 meter lager te maken dan nu is, zodat deze en eventueel andere maatregelen het geluidsoverlast doen verminderen tot aan de norm. Dit maakt ook dat het verlies van zonuren door de nieuwbouw wordt gecompenseerd door het gebruik en de uitbreiding van zonnepanelen en het gasloos maken van mijn woning. Over het algemeen wil ik voorstellen dat er tijdig met een onderzoek wordt aangevangen wat de huidige geluidswaarden zijn en met welke geluidswaarden wij straks te maken krijgen.

Stebro Ontwikkeling heeft de verwachting dat de bouw vanaf sloop tot aan oplevering 3 jaar zal duren. Mijn zienswijze is dat er andere technieken moeten worden toegepast voor en tijdens de bouw. Dit is om gedurende de bouw de veiligheid en gezondheid van omwonenden te garanderen en het voorkomen van directe of indirecte schade op korte of lange termijn aan bestaande bouw.

Meer specifiek, is de keus voor het toepassen van heipalen of boorpalen als basis voor de fundering van de complexen. Ik ben van mening dat het heien van palen ontzettend veel geluidsoverlast zal veroorzaken ten opzichte van het geluid afkomstig van boorpalen. Het heien met de verwachting van meer dan 150 heipalen met een minimale diepte minstens 21 meter, zal zeker 2 maanden of meer in beslag nemen. De slag en het samenhangend geluid van een heipaal kan tot een kilometer ver reiken. Daarnaast zal een onderzoeksrapport over het gebruik van heipalen niet uitsluiten dat schade aan belendingen en andere woningen binnen een bepaalde straal, na verloop van tijd toch zal optreden. Ik wil u informeren dat mijn woning op 25 meter afstand is van de bouwput straks.

Het heien van palen met gebruik van geluidsreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling zal het geluid minimaal reduceren en als buur zal ik daar weinig van merken.

Omwille van de risico's van schade aan mijn woning en of die van anderen en de geluidsoverlast bij het gebruik van heipalen, zou deze techniek niet moeten worden toegepast. Ik ben van mening dat de eventuele meerkosten voor het gebruik van boorpalen deel uitmaken van het ondernemersrisico van een onderneming. Doorgaans zullen de kosten van boor- of heipalen elkaar niet zoveel ontlopen, ofschoon de kosten in dit geval, niet de belangrijkste overweging zouden moeten zijn. Indien het besluit valt om toch te heien wil ik dat de aannemer tijdens de heiperiode maatregelen stelt dat mijn woning continu wordt gemonitord. Een vooronderzoek of het gebruik van SBR richtlijnen is voor mij niet zaligmakend.

Verder maak ik mij als buur van De Lozerhof ernstig zorgen over de handhaving en controles tijdens de slooperperiode. Deze opmerking heeft vooral betrekking op stofoverlast en de aanwezigheid van eventuele asbesthoudend materiaal. Wie gaat dit doen en wie controleert de aannemer en de sloper? Het zouden geen maatregelen moeten zijn waarbij de slager zijn vlees keurt.

Als laatste wil ik opmerken dat ik zelf als vastgoedondernemer wel degelijk een bijdrage lever aan de samenleving en meer specifiek aan de gemeente Den Haag. 100 % van mijn eerste bouwproject zijn sociale huurwoningen. Jonge mensen, starters en werkenden krijgen de kans om tegen betaalbare huurprijzen een woning te huren. 100% van mijn bouwproject wordt verhuurd aan jonge mensen en mensen op middelbare leeftijd tegen een middenhuur prijs. Zoals ik nu begrijp van de aannemer tijdens de laatste bijeenkomst in november 2021, worden het geen huurwoningen meer maar koopwoningen. Kennelijk zijn de huurwoningen en de sociale huurprijzen verdisconteerd in de zorgappartementen. Als dit zo is dan zou het beleid veranderd zijn en losgelaten dat een bepaald percentage aan sociale huurwoningen deel moet uitmaken van de bouw. Ik meen dat sociale huurwoningen en zorgappartementen los van elkaar gezien moeten worden.

In de hoop dat u mijn opmerkingen en wensen over dit bouwproject in overweging neemt verblijf ik."

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

Verlagen Bouwdeel B

Wij zijn niet bekend met de door belanghebbende aangehaalde toezegging. Over de hoogte van bouwdeel B kunnen we wel het volgende laten weten. Met dit bestemmingsplan wordt ter hoogte van bouwdeel B een nieuwe invulling gekozen die respectievelijk 7 en 4 meter lager is dan de huidige situatie. Met de verlaging ter plaatse van dit bouwdeel wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het vastgestelde Planuitwerkingskader (RIS303661), die stedenbouwkundig zijn getoetst.

Voor de invulling van de locatie is het uitgangspunt gehanteerd om een samengesteld bouwblok toe te passen bestaande uit een stedelijke laag (bebouwing die vanaf de straat aansluit bij de menselijke beleving) tot maximaal 25 meter en een hoogteaccent. De stedelijke laag zorgt voor de ruimtelijke samenhang met de schaal van de omgeving en borgt de sociale controle binnen het ruimteprofiel van de straat. Met een bouwhoogte van maximaal 20 meter ter plaatse van blok B wordt aan dit uitgangspunt voldaan. Via een 'setback' (een terugliggende rooilijn) op de bovenste verdieping wordt de massaliteit van dit bouwdeel verder beperkt. De bouwhoogte van 20 meter is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Aan een verlaging van 3 meter bouwhoogte wordt geen gehoor gegeven.

Geluidsoverlast door omgeving

De geluidsoverlast in de huidige situatie wordt veroorzaakt door de basisscholen, overblijvende kinderen in- en bezoekers van het Hengelopark. De geluidsoverlast is niet het gevolg van de ontwikkeling van Maestro. Stemgeluid van personen bij scholen en in speelparken in bestaande situaties is vrijwel geheel normloos. Dit betekent dat daar geen regelgeving voor is. Het nieuwe gebouw, dat met het gewijzigde bouwvlak en bouwhoogtes mogelijk wordt gemaakt, veroorzaakt geen geluidsreflecties die ter plaatse van de woning (en buitenruimte) van belanghebbende aan de Hengelolaan ontoelaatbaar zijn. Ter plaatse van de woning (en buitenruimte) heeft het directe geluid van de scholen en kinderen in het park een korter geluidspad dan het te ontvangen reflectiegeluid van de nieuwbouw aan het Randveen. Er is geen sprake van een afgesloten gebied en daar zal in de toekomstige situatie ook geen sprake van zijn. Verder zal de gevel van het nieuwe gebouw(en) het geluid verstrooien en absorberen. Er staat ook een bouwwerk tussen het nieuwe gebouw(en) en de betreffende woningen, en daarnaast is de tussenliggende (onverharde) bodem geluidsabsorberend. Daarnaast kan opgemerkt worden dat, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, de wijzigingen van het bouwvlak en hoogtes (met uitzondering van het hoogteaccent) beperkt zijn. Mocht er al sprake zijn van weerkaatsing van geluid, dan wordt door het bouwplan geen toename van weerkaatsing van geluid verwacht.

Er worden hogere grenswaarden vastgesteld, omdat het akoestische onderzoek aantoonde dat de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op de gevel hoger is dan de toegestane voorkeursgrenswaarde, maar lager is dan de maximale ontheffingswaarde. Zie hiervoor ook paragraaf 5.3 Geluid uit de toelichting van het bestemmingsplan. De overwegingen voor de verlening van de hogere waarden zijn ook opgenomen in de ontwerpbesluit hogere waarde geluid.

Er worden hogere grenswaarden toegestaan omdat geluidbeperkende maatregelen zoals een geluidscherm aan De Lozerlaan en Hengelolaan niet doelmatig zijn. De hogere grenswaarden worden verleend voor geluid door wegverkeer op De Lozerlaan en Hengelolaan, niet voor gebruikers van het Hengelopark.

Door betrokkene wordt niet aangetoond dat het verlagen van het bouwdeel B leidt tot vermindering van geluidsoverlast. Uit het akoestisch onderzoek (zie pagina 17) blijkt dat de hoogste geluidsbelasting bij gebouwdeel A op de onderste bouwlagen aanwezig is (bouwlaag 2 t/m 6 en bouwlaag 9). Ook blijkt, zie pagina 51/70, dat ter plaatse van bouwdeel B op 1 plaats, op de bovenste bouwlaag, sprake is van overschrijding van geluidswaarden. Het verlagen van bouwdeel B met 3 meter lijkt ons dan ook geen oplossing voor de geluidsoverlast die door betrokkene ervaren wordt. Daarnaast is bouwdeel B ook al lager dan het huidige gebouw.

Het opnieuw uitvoeren van onderzoek naar wat de huidige en de toekomstige geluidswaarden is, is niet nodig. Het bestemmingsplan bevat reeds een akoestisch onderzoek naar geluidswaarden (wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriewawaai, zie bijlage 8 bij de toelichting). Uit paragraaf 5.4 Bedrijven en milieuzonering blijkt dat er voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor aanvullend akoestisch onderzoek naar bedrijfsgeluid niet nodig is.

Bezonnning

Het verlies aan zonuren door het bouwplan is beperkt. Het aantal zonuren voldoet aan de norm van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Het verlagen van bouwdeel B met 3 meter biedt geen oplossing om het beperkte verlies aan zonuren te compenseren.

Bouwtechnieken

De keuze voor bepaalde bouwtechnieken maakt in beginsel geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De gebruikte technieken moeten voldoen aan de daartoe gestelde regelgeving en worden verder niet aan een beoordeling onderworpen. De gebruikte materialen en constructies zijn wel onderdeel van de omgevingsvergunning en zijn getoetst aan het beoordelingskader dat opgenomen is in art. 2.10 Wabo, waaraan zij voldoen. Er is geen sprake van een bouwplan waarvan verwacht wordt dat het de veiligheid of gezondheid van omwonenden in gevaar kan brengen of dat schade zal veroorzaken aan nabij gesitueerde gebouwen. Mocht er tijdens de uitvoering toch schade worden veroorzaakt, dan levert dit een vordering op van de partij die de schade heeft geleden op de partij die de schade heeft veroorzaakt. Dat staat los van de omgevingsvergunning. De gemeente kan niet ambtshalve bepaalde funderingstechnieken in het bouwplan opnemen. Als betrokkene een verandering van het bouwplan wenst, dan zal dat verzoek aan de aanvrager van de omgevingsvergunning/de ontwikkelaar gericht moeten worden.

Daarbij maken wij de opmerking dat door de ontwikkelaar (bouwkundige) opnames worden uitgevoerd voordat de werkzaamheden starten.

Overlast tijdens de bouw

Het is vrijwel onmogelijk te voorkomen dat er enige geluidsoverlast optreedt tijdens de bouwperiode. Hoewel geluidsoverlast vervelend is, is dat geen reden om niet tot vergunningverlening over te gaan. De aannemer kan niet verplicht worden tot het monitoren van omliggende woningen. Als betrokkene op enig moment vaststelt dat het bouwen niet geschiedt met inachtneming van de relevante bouwregelgeving, dan raden wij betrokkene aan dit te melden bij de inspecteur die belast is met het bouwtoezicht. In eventuele (geluids)monitoring zal reclamant zelf moeten voorzien. Desondanks heeft ontwikkelaar aangegeven dat monitoring plaats zal vinden.

Sloopactiviteiten

Voor de sloopwerkzaamheden moet de initiatiefnemer een sloopmelding doen, waarbij een asbestinventarisatierapport gevoegd moet worden. De aanvang van de sloopwerkzaamheden moet minimaal vier weken voorafgaand aan de uitvoering bij de gemeente gemeld worden. De gemeente zal op de sloopwerkzaamheden toezicht houden.

Informatievoorziening tijdens de bouw

Initiatiefnemer zal de start van de werkzaamheden communiceren met omwonenden. In welke vorm is nog even de vraag. Omwonenden en belangstellenden kunnen zich ook aanmelden voor een nieuwsbrief die de ontwikkelaar periodiek per mail zal verstrekken. Daarin zal ook uitleg gegeven worden over de werkzaamheden die gepland staan of uitgevoerd gaan worden.

Tevens zal er vanuit de ontwikkelaar een email-adres voor het project Maestro worden open gesteld, waar men met klachten, tips en complimenten terecht kan. En er zal een aanspreekpunt namens de ontwikkelaar op de bouwplaats aanwezig zijn.

Doelgroepen voor de woningen

Zorgappartementen mogen in het aandeel van 30% sociaal meegerekend worden als de zorgappartementen door een zogenaamde toegelaten instelling verhuurd worden voor een specifieke doelgroep. Tevens worden minimaal 20% van de woningen middeldure huurwoningen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid uit de Woonagenda 2020-2023. Mogelijk wordt een gedeelte van het resterende deel van het woningbouwprogramma als koopwoningen verkocht, waarbij ingezet wordt op het realiseren van betaalbare koop.

Conclusie

Gezien het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Maestro, waarmee in de realisatie van 252 appartementen, 136 zorgappartementen, ongeveer 368 m² kantoorruimte en 137 m² maatschappelijke voorzieningen wordt voorzien. In dit kader dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. 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.

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.

Het onderhavige plan betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Daartoe wordt het volgende overwogen:

Voorliggend plan dat voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Maestro en de realisatie 252 appartementen, 136 zorgappartementen, ongeveer 368 m² kantoorruimte en 137 m² maatschappelijke voorzieningen is een initiatief van een ontwikkelaar. De gemeente Den Haag en de ontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die verband houden met de planprocedure, alsmede planschade en de uitvoering van het plan, worden geacht te zijn verzekerd via het aangaan van deze overeenkomst.

Concluderend

Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Samenvatting: Geen ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

1. In paragraaf 4.3.4 Natuurinclusief bouwen wordt de zinsnede

‘In het ontwerp-bestemmingsplan is de systematiek van 2019 toegepast, omdat de evaluatie van 2021 nog niet is verwerkt in een bijgewerkte versie. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal de systematiek van de bijgewerkte versie worden toegepast. De teksten in deze paragraaf worden dan ook aangepast.’

vervangen door de tekst

‘In het bestemmingsplan is de puntensystematiek van 2019 toegepast, zoals opgenomen in het PUK. De evaluatie die in 2021 heeft plaatsgevonden is nog niet verwerkt in een aangepaste versie van de nota. Uit hoofdstuk 7 van het rapport van de evaluatie (RIS 309253) is af te leiden dat de door te voeren aanpassingen geen invloed hebben op het aantal punten voor dit project. Het project voldoet daarmee aan de nota Natuurinclusief bouwen van zowel voor als na de evaluatie.’

Regels

1. Onder doornummering van de overige leden, wordt artikel 9.5 lid c, dat als volgt luidt:

Het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde onder b. indien op basis van een integrale belangenafweging wordt geconcludeerd dat het voldoen aan deze verplichting in redelijkheid niet kan worden gevergd;

verwijderd.

2. Artikel 9.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging, dat als volgt luidt:

9.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. De woningen en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied mogen niet eerder in gebruik worden genomen totdat er een waterberging met een capaciteit van ca. 90 m³ is aangelegd.
- b. De waterberging moet in stand worden gehouden.

wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

9.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Ingebruikname van de laatst opgeleverde woning mag niet eerder plaatsvinden dan dat er een waterberging met een capaciteit van ca. 90 m³ is aangelegd;

- b. Voor de onder a genoemde waterberging gelden volgende randvoorwaarden:
1. aanvoer van hemelwater vindt plaats vanaf de daktuin (afwaterend oppervlak van minimaal 1800 m²);
 2. de waterberging heeft een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 90 m³;
 3. er is sprake van vertraagde afvoer van minimaal 24 tot maximaal 48 uur of er is sprake van een neerslag gestuurde lediging die zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt;
 4. de borging van instandhouding, beheer en onderhoud en bovenstaande randvoorwaarden vindt plaats in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ontwikkelaar en de VVE.

Verbeelding (plankaart)

Geen aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

Geen aanpassingen

Regels

Geen aanpassingen

Verbeelding (plankaart)

Geen aanpassingen

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 11 januari 2022:

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. zienswijze 10241384, zienswijze 10241366 en zienswijze 10226999 zoals in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;

- III. tot herziening van de op het plangebied Maestro betrekking hebbende regeling het bestemmingsplan Bouwlust, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 1 oktober 2015;
- IV. met inachtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Maestro bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0355BMaestro-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0355BMaestro-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 Maestro geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 februari 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Maestro wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0355BMaestro-40ON in NL.IMRO.0518.BP0355BMaestro-50VA.