

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 4 juni 2024,

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. tot herziening van de op het plangebied Watingse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Watingse Veld Zuid 1e herziening (Parijsplein), vastgesteld bij raadsbesluit 11, d.d. 5 maart 2015;
 - Bestemmingsplan parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten, vastgesteld bij raadsbesluit RIS 301205, d.d. 20 december 2018;
- II. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Watingse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0345HVredenoord-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0345HVredenoord-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- III. dat bij het bestemmingsplan voor Watingse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 december 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Datum
4 juni 2024

Registratienummer
DSO/10749785
RIS319001

Voorstel van het college inzake Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw)

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 22 december 2023 (DSO/10622451 - RIS317336) is aan de raad toegezonden het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw). Het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024.

- Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de gemeente Den Haag. Het ligt in het stadsdeel Escamp, de wijk Wateringse Veld en de buurt Zonne Veld. Het plangebied is eigendom van het Industrieschap De Plaspoelpolder (verder IPP) en is gelegen op grondgebied van de gemeente Den Haag (zie ook RIS308161, RIS309973, RIS310923). In het plangebied ligt een parkeerterrein, een weggedeelte en een oever met grasveld. Het parkeerterrein heeft een openbaar karakter maar is geen openbare ruimte.

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- de Paul Steenbergenlaan grenst aan de noordzijde,
- de Sylvain Poonsstraat aan de oostzijde,
- de zuidelijke rand de Sylvain Poonsstraat aan de zuidzijde en
- de Sylvain Poonsstraat aan de westzijde. De westelijke rand van deze weg vormt tevens de gemeentegrens, die bij nadering van de Paul Steenbergenlaan naar het westen afbuigt en het grasveld ten zuiden van deze weg doorsnijdt.

- Aanleiding voor het bestemmingsplan

Er is behoefte aan bedrijfshuisvesting voor kleinere bedrijven. De bestuurlijke wens is uitgesproken om een bedrijfsverzamelgebouw met enige kantoren toe te laten op de hoek van de Sylvain Poonsstraat en de Paul Steenbergenlaan in de wijk Wateringse Veld Zuid (RIS308476). De ontwikkeling sluit aan op het bedrijventerrein Wateringse Veld. Het geldend bestemmingsplan laat bedrijfshuisvesting niet toe. De voorliggende bestemmingswijziging biedt het juridisch planologisch kader waarmee deze ontwikkeling mogelijk wordt. Het IPP is voornemens in opdracht van de gemeente Den Haag (RIS308476) te starten met de transformatie van dit terrein naar een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw.

Het IPP is een gemeenschappelijke regeling die is aangegaan tussen de colleges van de gemeenten Den Haag en Rijswijk. Daarbij is de zeggenschap en het risico gelijk verdeeld (50/50). Het IPP werkt in opdracht van deze gemeenten en binnen geldende beleidskaders van deze gemeenten aan het doel zoals benoemd in de gemeenschappelijke regeling IPP (RIS295527):

- *“Door middel van het aanleggen, herstructureren en exploiteren van bedrijventerreinen, waaronder het verrichten van alle taken die met deze doelstelling samenhangen, daaronder begrepen het verwerven van gronden ten behoeve van bedrijventerreinen, desnoods door middel van onteigening, het uitgeven (in erfpacht) van deze gronden en voorts het stichten, verwerven, herontwikkelen, vervreemden en exploiteren van bedrijfsgebouwen, alles in de ruimste zin van het woord-bij te dragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het bevorderen van de werkgelegenheid.”*

Het IPP heeft sinds de oprichting een eigen vermogen opgebouwd van ongeveer € 13 mln. Dit geeft haar de mogelijkheid om in opdracht van de gemeenten en binnen geldende beleidskaders actief grondbeleid te voeren en nieuwe (kapitaalintensieve) projecten op te starten.

- *Het doel van het bestemmingsplan*

Het doel van bestemmingsplan is:

- a. bestemmingen aan te wijzen en daarbij behorende regels te stellen waarbij relevante feiten en af te wegen belangen zijn verkend, deze belangen zijn afgewogen en hun eventuele nadelige gevolgen niet onevenredig zijn;
- b. een goede verhouding aan te brengen met de aangrenzende bestaande ruimtelijke structuur en haar juridisch-planologische regeling en
- c. eventueel geldende landelijke, provinciale of regionale instructieregels te dienen.

- *Geldende planologische regelingen*

Het plangebied van het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 1e herziening (Parijsplein), vastgesteld op 5 maart 2015. Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluherzieningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn, maar slechts de herziening van de regeling voor een specifieke functie betreffen. Die regeling wordt met de parapluherziening vervangen. De in het vigerend bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is door het bestemmingsplan Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten (RIS301205) vervangen. Naar het oordeel van de gemeente werden in de geldende Staat bepaalde bedrijfsoorten uit de Standaard Bedrijfs Indeling toegelaten, die niet passen binnen een bedrijfsbestemming. Daartoe werd de Staat aangepast. Dit bestemmingsplan werd op 21 februari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Het leidde tot een beperking van de toegelaten bedrijfsoorten.

- *Parkeerdruk*

In de door raad aangenomen motie RIS309101 omtrent de opheffing van het parkeerterrein wordt het college verzocht het draagvlak in de wijk daarvoor te peilen en de raad over de uitkomsten daarvan te informeren. Verder heeft het College het IPP gevraagd een toelichting te geven op de integrale belangenafweging die zij heeft gemaakt met betrekking tot het planvoorstel. Om het draagvlak te peilen werd door de initiatiefnemer op 28 september 2021 een participatiebijeenkomst gehouden. Onder het kopje ‘Participatie’ wordt op de uitkomst ingegaan. De integrale belangenafweging is in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. Het parkeerterrein werd uitsluitend als P+R-terrein bij de bushalte aan de Laan van Wateringse Veld aangelegd. Zij stond ten dienste van een te ontwikkelen hoogwaardige openbaarvervoersverbinding tussen Kijkduin en Zoetermeer, de zogenaamde Zuidtangent. Deze lijn echter werd niet geopend, wel een buslijn naar Delft. Het parkeerterrein verloor daarmee haar beoogde functie. De betekenis van het parkeerterrein voor de parkeerbehoefte in de aanliggende woonwijk is onderzocht. De parkeerdruk in die wijk is omstreeks 90%. Ook de parkeerdruk op het bestaande bedrijfsterrein is bepaald. Ze komt niet hoger dan 54%.

De gemeten parkeerdruk is veel lager dan de norm van 90%. Het parkeerterrein sluit aan op het bedrijventerrein Wateringse Veld. Er is grote behoefte aan bedrijfshuisvesting voor kleinere bedrijven in (de regio) Den Haag (RIS303177). De bestuurlijke wens is uitgesproken om een bedrijfsverzamelgebouw met enige kantoren toe te laten op de hoek van de Sylvain Poonsstraat en de Paul Steenbergelaan in de wijk Wateringse Veld Zuid (RIS308476). De parkeerdruk van het bedrijfsverzamelgebouw is eveneens berekend. Het behoeft minimaal 30 parkeerplaatsen en 11 fietsparkeerplaatsen. Deze aantallen zijn in het bestemmingsplan juridisch geregeld. Mocht de woonwijk meer parkeerplaatsen behoeven, dan is het meervoudig gebruik van parkeerplaatsen rond het bedrijfsverzamelgebouw mogelijk. Verwezen wordt naar bladzijde 43 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

- *Bomenbalans*

In de door de raad aangenomen motie RIS 298921 moet bij grote herinrichtingen worden toegelicht hoeveel bomen moeten worden gekapt dan wel er bijkomen, de zogenaamde bomenbalans. In het parkeerterrein staan 9 bomen in stroken om de parkeerplaatsen. Die stroken zijn gezamenlijk 500 m² groot. De bomenbalans toont door het gebrek aan ruimte een afname met 9 bomen. Op 27 juli 2022 heeft overleg plaatsgevonden met de stadsecoloog. Om tot een compensatie te komen dient een groen sedumdak met een minimale oppervlakte van 500 m² verplicht te zijn dat gelet op de Nota Stadsnatuur ook met kruiden wordt ingericht. Een verdere compensatie betreft de aanplant van negen bomen in de omgeving van het plangebied. Het IPP zal daarvoor zorgdragen en heeft dat in een brief aan het college toegezegd. Mocht dit onverhoopt toch niet haalbaar blijken zal het IPP hiervoor een storting in het bomenfonds moeten doen.

PROCEDURE

- *Participatie*

Tijdens de participatiebijeenkomst op 28 september 2021 in het plangebied zelf werd de ontwikkeling getoond en toegelicht en konden aan verschillende statafels vragen gesteld worden. Bij het geven van toelichting werd benadrukt dat het bestaande parkeerterrein zou vervallen. Omwonenden gaven aan overlast te ervaren van activiteiten op de parkeerplaats of het gebruik van de parkeerplaats door derden. Met name vervuiling (lachgaspatronen, fastfoodverpakkingen, bouw materiaal) en een gevoel van onveiligheid werden daarbij genoemd. Het IPP heeft toegezegd om met de toekomstige gebruikers en de buurt in gesprek te gaan over medegebruik van het nieuwe parkeerterrein van het bedrijfsverzamelgebouw voor functies die meerwaarde hebben voor de buurt.

- *Vooroverleg*

Op 15 november 2022 is het concept van het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland, Rijkswaterstaat, de bewonersorganisaties en overige bij het plan betrokken instanties.

- *Inspraak*

Bij besluit, d.d. 12 december 2023, kenmerk DSO/10622452 – RIS317335, heeft het college besloten het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen zoals voorgeschreven in artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 27 december 2023 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 Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) is nog vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (d.d. 1 januari 2024) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn van terinzagelegging was van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024.

Op 29 januari 2024 was voor het ontwerp-bestemmingsplan een inloopbijeenkomst gehouden in het auditorium van het Wateringse Veld College, Missouri 1. Er werd één bezoeker geteld.

Het bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

- *Ambtelijke aanpassingen*

Uit jurisprudentie komt naar voren dat de formulering van een bepaalde regel in het ontwerp van dit plan in andere in procedure zijnde bestemmingsplannen, die gelijkkuidend is aan artikel 17.b van de regels, niet doelmatig is. Het betreft het voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen en bromfietsen als gevolg van de aanwijzing van een bedrijfsbestemming. De formulering legt geen verplichting daartoe op. De opzet van dit bestemmingsplan stelt daaromtrent echter stringente eisen in de bedrijfsbestemming door parkeerterreinen en fietsbergingen verplicht te stellen en in dat verband ook een minimum te stellen aan het aantal (fiets)parkeerplaatsen dat deze terreinen moeten bieden. De zinsnede in artikel 17.b 'Indien de ligging' tot en met 'of gebruikt' wordt om deze reden vervangen waardoor deze planregel komt te luiden: 'Een gebouw of bestemming mag alleen worden bebouwd respectievelijk gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met die verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing dan wel onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of bestemming behoort.'

Bij het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ons college een raadsmededeling gedateerd 22 december 2023 (RIS317336) doen uitgaan. Daarin wordt gerefereerd aan een brief van het Industrieschap Plaspoelpolder (IPP). De brief is gedateerd 19 december 2023 en draagt het kenmerk 23.113959. Het is op 3 januari 2024 ingeboekt met als zaaknummer 255272. In de brief zegt het IPP toe om met de toekomstige gebruikers en de buurt in gesprek te gaan over medegebruik van het nieuwe parkeerterrein van het bedrijfsverzamelgebouw voor functies die meerwaarde hebben voor de buurt. Verder zegt ze toe dat ze ter vervanging van de te kappen bomen in de omgeving van het plangebied een negental bomen zal aanplanten. Gelet op deze inhoud is de brief als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. De brief vormt de bijlage bij dit raadsvoorstel.

- *Overgangsrecht Omgevingswet*

Op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing op de bestemmingsplannen, die voor de datum van inwerkingtreding van deze wet ter inzage zijn gelegd. Dat betekent dat de Wro op dit plan van toepassing blijft tot het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het bestemmingsplan zal na vaststelling tezamen met alle andere geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0345HVredenoord-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende plan maakt de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Om de bouw mogelijk te maken maakt ook de gemeente Den Haag kosten. De gronden in het plangebied zijn in handen van het Industrieschap Plaspoelpolder. De bouw van dit gebouw is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente Den Haag dient de kosten die zij daarbij maakt te verhalen op de initiatiefnemer, het zogenaamde kostenverhaal. Tegelijk met dit bestemmingsplan dient zij daartoe een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) te laten vaststellen. Daarvan wordt afgezien. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Regels

De zinsnede in artikel 17.b 'Indien de ligging' tot en met 'of gebruikt' wordt vervangen door de tekst: 'Een gebouw of bestemming mag alleen worden gebouwd respectievelijk gebruikt' waardoor deze planregel komt te luiden: 'Een gebouw of bestemming mag alleen worden bebouwd respectievelijk gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met die verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing dan wel onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of bestemming behoort.'

Toelichting

Aan de toelichting wordt bijlage 8 toegevoegd inhoudende de brief van het Industrieschap Plaspoelpolder gedateerd 19 december 2023 en het kenmerk 23.113959 dat op 3 januari 2024 is ingeboekt onder zaaknummer 255272. De bijlage draagt de titel 'Reactie Industrieschap Plaspoelpolder'.

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 4 juni 2024,

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. tot herziening van de op het plangebied Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 1e herziening (Parijsplein), vastgesteld bij raadsbesluit 11, d.d. 5 maart 2015;
 - Bestemmingsplan parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten, vastgesteld bij raadsbesluit RIS 301205, d.d. 20 december 2018;

- II. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0345HVredenoord-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0345HVredenoord-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- III. dat bij het bestemmingsplan voor Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 december 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0345HVredenoord-40ON in NL.IMRO.0518. BP0345HVredenoord-50VA.