

Raadsbesluit RIS313652

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 15 november 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 en daarop het volgende te besluiten;
- II. de zienswijzen 01. (Ra 10285537), 02. (Ra 10285545), 03. (Ra 10285552), 04. (Ra 10287370), 05. (Ra 10287441), 06. (Ra 10287456), 07. (Ra 10287468), 08. (Ra 10287479), 09. (Ra 10287488), 10. (Ra 10287515), 11. (Ra 10287534), 12. (Ra 10287545), 13. (Ra 10287549), 14. (Ra 10287559), 15. (Ra 10287593), 16. (Ra 10287602), 17. (Ra 10287609), 18. (Ra 10293263), 19. (Ra 10293294) en 20. (Ra 10293308) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. tot herziening van de op het plangebied Madestein – Vroondaal, 5^e herziening betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Madestein – Vroondaal, vastgesteld bij raadsbesluit 14, d.d. 20 februari 2014 en gewijzigd vastgesteld bij raadsbesluit 29, d.d. 21 mei 2015;
 - Bestemmingsplan Madestein – Vroondaal, 1^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit RIS295678, d.d. 15 december 2016;
 - Parapluherziening (fiets)parkeren, vastgesteld bij raadsbesluit RIS300391, d.d. 20 september 2018.
- IV. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal 5e herziening bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0370AMadeVroon5h-40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518.BP0370AMadeVroon5h-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- V. dat bij het bestemmingsplan voor Madestein-Vroondaal 5e herziening geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 februari 2023.

De griffier,

De voorzitter,

**Datum**

15 november 2022

Registratienummer

DSO/10295875

RIS313652

Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Madestein-Vroondaal 5e herziening

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 1 februari 2022 (DSO.10239392 - RIS 311415) is aan de raad toegezonden het ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal 5e herziening.

- *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied van het bestemmingsplan Madestein – Vroondaal, 5e herziening bestaat uit de volgende percelen:

- Graaf Florislaan 10;
- Dirk van Wassenaarlaan 11;
- Gravin Jacobalaan 23;
- Graaf Florislaan 20;
- Graaf Florislaan 4;
- Gravin Margarethalaan 11;
- Graaf Florislaan 26;
- Graaf Florislaan 6;
- Gravin Machteldlaan 1.

- *Aanleiding voor het bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan Madestein Vroondaal is rondom de woningen in deelgebied Noord I (ook wel oud Vroondaal genoemd) een bouwvlak opgenomen dat de contour van de woning volgt. Daarnaast zijn de feitelijke hoogtes bestemd. Het voorgaande bestemmingsplan, bestemmingsplan Madestein 2001 (nieuw Madestein) kende een algemene bestemmingsregeling. Een bouwperceel mocht voor maximaal 25% bebouwd worden en woningen mochten 2 tot 3 bouwlagen hoog zijn. Door de vaststelling van het bestemmingsplan Madestein Vroondaal zijn bestaande bouwrechten wegbestemd. Het wegbestemmen van bouwrechten heeft ter plaatse van een 9-tal percelen tot planschade geleid. Het planschaderecht biedt mogelijkheden op een andere wijze dan in geld te compenseren, onder andere door 'reparatie' van oude bestemmingen en het teruggeven van bouwrechten. Met het bestemmingsplan Madestein – Vroondaal, 5e herziening worden ter plaatse van de percelen waar planschade is geconstateerd de oude bouwrechten terug gegeven, zodat daarmee de ontstane planschade wordt gecompenseerd.

- *Doel van het bestemmingsplan*

Het doel van bestemmingsplan Madestein – Vroondaal, 5e herziening is het teruggeven van wegbestemde bouwrechten op percelen waar planschade is geconstateerd.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Madestein – Vroondaal, 5e herziening vervangt gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Madestein Vroondaal, vastgesteld op 20 februari 2014;
- Bestemmingsplan Madestein Vroondaal, 1e herziening, vastgesteld op 15 december 2016.

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 en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

Parapluherziening (fiets) parkeren, vastgesteld op 20 september 2018.

PROCEDURE

- Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 1 februari 2022, RIS 311411, 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 7 februari 2022 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, de bewoners van de percelenlocaties en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2022 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn 20 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.BPO370AMadeVroon5h-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
01.	10285537	Bewonersvereniging Vroondaal Hofstedepark
02.	10285545	Belanghebbende
03.	10285552	Belanghebbende
04.	10287370	Belanghebbende
05.	10287441	Pelican Key Legal Consultancy B.V. (PKLC), mr. Meijer namens Belanghebbende
06.	10287456*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
07.	10287468*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
08.	10287479*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
09.	10287488*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
10.	10287515*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
11.	10287534*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
12.	10287545*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
13.	10287549*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
14.	10287559*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
15.	10287593*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
16.	10287602*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
17.	10287609*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende

18.	10293263**	Belanghebbende
19.	10293294*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende
20.	10293308*	PKLC mr. Meijer namens belanghebbende

* De met * gemerkte zienswijzen zijn gelijkloidend aan de zienswijze Ra 10287441 en derhalve niet opgenomen.

** De met ** gemerkte zienswijze is gelijkloidend aan de zienswijze Ra 10285545 en derhalve niet opgenomen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1. Ra 10285537 Bewonersvereniging Vroonddaal Hofstedepark

De volgende zienswijze is geciteerd:

“De bewonersvereniging Vroonddaal Hofstedepark (BVVH) heeft kennisgenomen van het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroonddaal, 5e herziening.

Met deze brief willen wij gebruik maken van de mogelijkheid onze zienswijze kenbaar te maken.

Met onze brief van 05-12-2021 aan de Gemeente Den Haag (DSO, mr. [naam]) hebben wij in het kader van Artikel 3.1.1 Bro-overleg reeds een reactie gegeven op het planconcept.

Er is in het vervolg geen contact met ons opgenomen voor overleg. Hoor en wederhoor heeft niet plaatsgevonden.

De BVVH moet nu constateren dat in het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroonddaal, 5e herziening (hoofdstuk 6 overleg en inspraak) geen van de in deze brief genoemde argumentaties en bezwaren zijn gehonoreerd, niet genoemd of genegeerd. Omdat dit voor ons een onvoldoende antwoord is doen we met deze zienswijze opnieuw het verzoek aan u de 5e herziening in te trekken. Met onderstaande standpunten willen wij dat nogmaals toelichten.

1- De reden voor herziening

In de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroonddaal, 5e herziening (hfst. 1.1) geeft u aan dat met deze herziening u de uitbetaling van planschade aan bewoners van een 9-tal percelen wilt voorkomen.

Dit is een unicum. De ruimtelijke ordening, d.w.z. de herziening van het huidige bestemmingsplan Madestein-Vroonddaal wordt bepaald door een op dit moment lopende planschadeprocedure in Vroonddaal Hofstedepark. Dat kan niet, omdat het intrekken van een nieuw bestemmingsplan niet mogelijk is. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Madestein Vroonddaal in 2015 is het oude bestemmingsplan Madestein 2001 komen te vervallen en bestaat het niet meer (uitspraak van ABRS 06-06/18 inzake Limburg/V-snaar Projecten B.V. (ECLI:NL:RVS:2018:1848)). Dit geldt dus ook hier betreffende het voornemen om delen van het bestemmingsplan te laten vervallen.

In hoofdstuk 6 geeft u volgende reactie:

“Het planschaderecht biedt mogelijkheden om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door ‘reparatie’ van oude bestemmingen. Het komt regelmatig voor dat aanvragers van planschade opteren voor een vergoeding in geld, doch is dit blijkens toepasselijke

jurisprudentie, zie bijvoorbeeld ABRvS 27 april 2005, Raalte, ECLI:NL: RvS:2005:AT4747, niet maatgevend aangezien dit aan de gelijkwaardigheid van het geboden alternatief niet afdoet.”
Hiermee geeft u geen antwoord op bovengenoemde uitspraak uit 2018. Wij verwachten daarom een eenduidig standpunt.

U heeft het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening gemaakt inzake de toegekende directe planschade van een 9-tal bewoners en aanvragers in Vroondaal Hofstedepark. Deze beslissing is gebaseerd op het begrip anderszins verzekerd in de WRO. Daaraan ten grondslag ligt een uitgebreide jurisprudentie. In dit geval is er nog geen onherroepelijk besluit van het College inzake deze planschadeclaim, dus het bestemmingsplan 5e herziening kan niet worden gemaakt.

2- Rechtsongelijkheid

Door de extra bouwmogelijkheden voor een beperkt aantal percelen ontstaat rechtsongelijkheid tussen de 9-tal bewoners met planschade en de overige bewoners van Vroondaal Hofstedepark. Het herstellen van enkele delen van het oude bestemmingsplan Madestein 2001 roept weerstand op bij de grote meerderheid van bewoners in het geval van omgevingsvergunningen voor bouwplannen als gevolg van deze 5e herziening.

De gemeente beweert dat er ‘geen sprake van het ontstaan van rechtsongelijkheid ten opzichte van alle overige bewoners van Vroondaal Hofstedepark (is). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in compensatie van planschade. De overige bewoners van Vroondaal Hofstedepark hebben of geen verzoek om planschade ingediend, of een verzoek om planschade is afgewezen.’

Als BVVH menen wij dat er wel degelijk rechtsongelijkheid in Vroondaal Hofstedepark ontstaat. Het 9-tal bewoners van Vroondaal Hofstedepark mogen namelijk op basis van de 5e herziening extra volume bouwen zonder geldend toetsingskader en de andere bewoners niet, die wél hebben gebouwd onder het regime van het oude bestemmingsplan Madestein 2001, 1e en 2e herziening. Bouwplannen werden destijds getoetst aan het ‘Ontwikkelingskader Vroondaal’, uitgewerkt in het document ‘Handvatten voor uw Architect’. Dit geldt zonder uitzondering ook voor de 9-tal bewoners. De ruimtelijke ordening die bij de bouw van Oud Vroondaal in het oude bestemmingsplan en het ontwikkelingskader lag, wordt nu doorbroken.

3- Onzekere, toekomstige gebeurtenis

Met het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening is de gemeente voornemens de planschade niet te willen uit te betalen maar gebruik te maken van de regeling:

‘Tegemoetkoming in planschade kan in voorkomende gevallen bestaan uit compensatie in natura, in welk geval schadevergoeding in geld achterwege kan blijven, omdat tegemoetkoming in de schade anderszins is verzekerd.’

De BVVH is van mening dat de gemeente met de 5e herziening hieraan niet kan voldoen.

Hier bestaat namelijk ook de regeling:

‘Tegemoetkoming in schade door compensatie in natura is niet voldoende anderszins verzekerd, wanneer deze afhankelijk is van een toekomstige, onzekere gebeurtenis.’

In de toelichting herkent de gemeente dat er sprake kan zijn van een onzekere toekomstige gebeurtenis en stelt daarom:

‘Compensatie in natura mag inderdaad niet afhankelijk zijn van een toekomstige, onzekere gebeurtenis. Wij hebben in de planschadebesluiten dan ook de bepaling opgenomen dat wanneer er op 1 juli 2024 geen onherroepelijk bestemmingsplan is, er alsnog wordt overgegaan tot betaling,...’

Waarom deze datum? Deze datum heeft te maken met het tijdstip van de ingang van de Omgevingswet en heeft niets te maken met de regeling omtrent onzekere, toekomstige gebeurtenis. Vervolgens ontkent de gemeente weer de toekomstige, onzekere gebeurtenis:

Dat de 5e herziening weer tientallen schadeclaims zal opleveren, betekent niet dat er sprake is van

een toekomstige onzekere gebeurtenis.

Dat zal wel degelijk het geval zijn, zie ook uitleg in punt 2 en 4.

Met deze 5e herziening van het bestemmingsplan is dus niets zeker, omdat deze weer tientallen planschadeclaims zal opleveren en bewoners de rechtsongelijkheid niet zullen accepteren. Immers hebben deze bewoners gebouwd onder het regime van het oude bestemmingsplan Madestein 2001, 1e en 2e herziening. Bouwplannen werden destijds getoetst aan het 'Ontwikkelingskader Vroonddaal', uitgewerkt in het document 'Handvatten voor uw Architect'.

Dit toetsingskader geldt nog steeds en wordt bij de planbeoordelingen in Vroonddaal Hofstedepark nog steeds toegepast. Er is tot heden geen raadsbesluit genomen deze ongeldig te verklaren.

Voorts is het de vraag of de bestemming die weggehaald is in het bestemmingsplan en niet wordt teruggelegd in het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroonddaal, 5e herziening alle gebruik en maximale invulling weer terug legt. Dat is niet het geval.

4- Precedenten

De gemeente geeft aan (hoofdstuk 6) dat er geen sprake is *'van precedentwerking. Alle toekomstige bouwplannen worden aan het bestemmingsplan getoetst. De bouwmogelijkheden die met voorliggend bestemmingsplan terug worden gegeven wijken niet veel af van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan Madestein-Vroonddaal uit 2015 aan onbebouwde percelen met de bestemming Woongebied - 1 biedt.'*

Dit is geen houdbare stelling.

Zoals onder punt 2 en 3 genoemd ontstaat rechtsongelijkheid en weerstand bij bewoners die in de toekomst met omgevingsvergunningen als gevolg van de 5e herziening worden geconfronteerd en daardoor aan woonkwaliteit inleveren.

De extra bouwmogelijkheden (b.v. extra bouwlaag) zullen wel degelijk precedenten opleveren voor andere bewoners die omhoog willen bouwen. Zij gaan dan ook dit recht invorderen op basis van het gelijkheidsbeginsel. Door deze 5e herziening is er geen eenduidig toetsingskader meer voor Vroonddaal Hofstedepark. Schadeclaims en onderlinge twist zijn het gevolg.

Er is nu al een recent geval in de bezwaarprocedure belandt.

Dit geeft chaotische taferelen in Vroonddaal Hofstedepark.

5- Waterkwantiteit en Klimaatadaptie

Het bestemmingsplan maakt een toename van verharding mogelijk. Daarom is ter compensatie een wateropgave nodig.

De reactie van de gemeente is: *Het bestemmingsplan stelt geen beperkingen aan oppervlakte verharding in de tuinen, waardoor ze 100% verhard kunnen worden. Het bestemmingsplan Madestein Vroonddaal 5e herziening maakt hierdoor geen toename van verharding mogelijk. Wel maakt het bestemmingsplan een ander soort verharding mogelijk (bebouwing in plaats van tuinverhardingen).*

Een juridische redenering die voorbijgaat aan alle actuele klimaatdoelstellingen, zeker in een buitenwijk als Vroonddaal Hofstedepark grenzend aan het landschapspark Madestein en Natura 2000. Het voorstel om te onderzoeken hoeveel waterberging in het landschapspark Madestein ter compensatie van 658 m2 bebouwing nodig is, is niet voldoende, omdat dit vrijblijvend is en geen verplichting inhoudt voor uitvoering. Daarnaast is het ook geen klimaat neutrale oplossing omdat het realiseren van een extra waterberging in het landschapspark Madestein ten koste gaat van bestaand groen en dus minder stikstofopslag veroorzaakt.

De gemeente stelt:

Het opnemen van een voorwaarde in de planregels die toeziet op het vasthouden van regenwater op eigen terrein is een aanvullende regel ten opzichte van het bestemmingsplanregime dat met

voorliggend plan wordt teruggegeven. Gelet op de beperkte herziening waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet en omdat het de huidige eigenaren actief verplicht tot het treffen van maatregelen is het niet mogelijk een dergelijke voorwaarde in de planregels op te nemen. Dit is een redenering die niet past bij het oude bestemmingsplan Madestein Vroondaal, 1e en 2e herziening. Toen was het maximale bruto bebouwd oppervlak 25 %. Het is dus wél mogelijk om de oude planregels op te nemen als voorwaarde.

6- Tenslotte

Het is in strijd met het beginsel van zorgvuldigheid door de ruimtelijke ordening te laten bepalen door schadeclaims. Bij een enkele claim kan dit beginsel wel worden toegepast. Door een bestemmingsplan te maken gebaseerd op een rapport van de SAOZ dat nog niet onherroepelijk is, komt er wel een strijdigheid met het beginsel van behoorlijk bestuur. De ruimtelijke ordening wordt hierdoor bepaald door ingediende schadeclaims. Dat betekent dat de lokale politiek geen greep meer heeft over het begrip goede ruimtelijke ordening daar er geen kwaliteitsnormen aan ten grondslag liggen maar schadefactoren die bovendien al bekend waren.

De Bewonersvereniging Vroondaal Hofstedepark gaat er van uit dat met dit schrijven ons standpunt duidelijk is omtrent het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening.

We vertrouwen op een heroverweging van uw voornemen het huidige bestemmingsplan op deze wijze te herzien wegens een lopende planschadeprocedure en verzoeken u dit Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening in te trekken.”

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

Het is niet gebruikelijk om hoor en wederhoor plaats te laten vinden op een artikel 3.1.1 Bro-reactie. Wij hebben onze reactie op de Bro-reactie BVVH in hoofdstuk 6.1 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

1- De reden voor herziening

Het bestemmingsplan Madestein – Vroondaal 5^e wordt opgesteld om te kunnen voorzien in compensatie van geconstateerde planschade. Het teruggeven van wegbestemde bouwrechten via een bestemmingsplanherziening is een geaccepteerde werkwijze.

Er is geen sprake van het intrekken van een nieuw bestemmingsplan (het bestemmingsplan uit 2015). Met het bestemmingsplan Madestein – Vroondaal 5^e herziening wordt wel een deel van het plan uit 2015 vervangen door een nieuw bestemmingsplan.

Het is correct dat er nog geen onherroepelijk besluit van het college inzake de planschade verzoeken is. Het staat het college vrij de voorbereidende werkzaamheden aan een bestemmingsplan op te starten en een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

2- Rechtsongelijkheid

Er is geen sprake van rechtsongelijkheid tussen de 9-tal bewoners met planschade en de overige bewoners van Vroondaal Hofstedepark. Alleen bij de betreffende 9 bewoners is planschade geconstateerd. De overige bewoners hebben of geen verzoek om planschade ingediend of er is geen sprake van planschade die gecompenseerd moet worden.

De overige bewoners van Madestein Vroondaal kunnen altijd met de gemeente in gesprek over extra bouw mogelijkheden. Dat een en ander niet in het bestemmingsplan is geregeld, wil niet zeggen dat wij nooit medewerking aan een bouwplan zullen verlenen.

3- Onzekere, toekomstige gebeurtenis

Wij hebben in het planschade besluit toezeggingen opgenomen ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure in de vorm van een planning. Wij streven naar een onherroepelijk bestemmingsplan per 1 juli 2024. In het besluit is opgenomen dat mocht blijken dat compensatie in natura niet per 1 juli 2024 tot stand kan worden gebracht er alsnog een bedrag wordt uitgekeerd. Deze werkwijze is akkoord bevonden door de Raad van State, zie ook uitspraak ECLI:NL:RVS:2016:2582 onder 5.51 tot en met 5.47 en uitspraak ECLI:NL:RVS:2021:436 onder 10.1.

Het is correct dat het ontwerp bestemmingsplan Madestein – Vroondaal 5^e herziening niet alle gebruiksmogelijkheden teruggeeft. De maximale invulling wordt wel teruggegeven. Doordat objecten aan de woonfunctie de hoogste waarde ontleent, leidt het vervallen van gebruiksmogelijkheden voor bijvoorbeeld detailhandel, horeca, onderwijs of welzijnsvoorzieningen niet tot planschade. Het is niet nodig (en niet wenselijk) deze overige gebruiksfuncties terug te geven.

4- Precedenten

Wij verwachten niet dat het teruggeven van de wegbestemde bouw mogelijkheden tot precedenten zal leiden. Er is alleen sprake van een precedent wanneer er sprake is van vergelijkbare omstandigheden. Alleen ter plaatse van de 9-tal percelen waar planschade is geconstateerd is sprake van vergelijkbare omstandigheden, omdat daar planschade is geconstateerd. De overige bewoners van Vroondaal Hofstedepark kunnen daardoor geen recht invorderen. Wel kunnen deze bewoners een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan indienen, waarbij er per bouwplan een afweging gemaakt zal worden of medewerking wenselijk is.

5- Waterkwaliteit en Klimaatadaptatie

Ondanks dat het bestemmingsplan Madestein Vroondaal 5^e herziening een uitbreiding van bebouwing mogelijk maakt, is er geen sprake van een toename van verharding. Alle percelen in Madestein mogen onder het huidige bestemmingsplan al volledig worden verhard, bijvoorbeeld met tuinverharding. Wij zullen, mede naar aanleiding van de vraag van het Hoogheemraadschap van Delfland, ter compensatie zorgdragen voor extra waterberging, ongeveer 30 m3. De waterberging wordt meegenomen in de integrale wateropgave voor heel Vroondaal: de herinrichting van het landschapspark Madestein.

6- Tenslotte

Het planschaderecht biedt mogelijkheden om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden bijvoorbeeld door reparatie van oude bestemmingen, zie ook het hoofdstuk 11 in de planschade adviezen van de SAOZ. Dit staat los van het zorgvuldigheidbeginsel. Dat er nog geen onherroepelijk besluit inzake de geconstateerde planschade is betekent niet dat er door het voorbereiden van een bestemmingsplan sprake is van onbehoorlijk bestuur. Er is geen sprake van onbehoorlijk bestuur door het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben we de aspecten behandeld die van belang zijn om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt niet dat er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening is.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Ra 10285545 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Ik, [naam], bewoner van Vroondaal Hofstedepark, heb kennisgenomen van het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5^e herziening.

Met deze brief wil ik gebruik maken van de mogelijkheid mijn zienswijze kenbaar te maken.

Als buurman van één van de 9-tal bewoners, [straat + postcode] te Den Haag, voor wie deze herziening geldt, ben ik directbetrokkene door de extra bouwmogelijkheden die deze burens door de 5e herziening verkrijgen.

In de toelichting op het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5^e herziening (hfst. 1.1) geeft u aan dat met deze herziening u de uitbetaling van planschade aan bewoners van een 9-tal percelen wilt voorkomen.

Door de extra bouwmogelijkheden ontstaat rechtsongelijkheid tegenover mij.

De buurman mag extra volume bouwen zonder geldend toetsingskader en ik niet. Ik heb gebouwd onder het regime van het oude bestemmingsplan Madestein 2001, 1e en 2e herziening. Bouwplannen werden destijds getoetst aan het 'Ontwikkelingskader Vroondaal', uitgewerkt in het document 'Handvatten voor uw Architect'. Dit geldt zonder uitzondering ook voor deze burens.

De ruimtelijke ordening die bij de bouw van Oud Vroondaal in het oude bestemmingsplan en het ontwikkelingskader lag, wordt nu doorbroken.

U heeft het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening gemaakt inzake de toegekende directe planschade van een 9-tal bewoners en aanvragers in Vroondaal Hofstedepark. Deze beslissing is gebaseerd op het begrip anderszins verzekerd in de WRO. Daaraan ten grondslag ligt een uitgebreide jurisprudentie. In dit geval is er nog geen onherroepelijk besluit van het College inzake deze planschadeclaim, dus het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening kan niet worden gemaakt.

Door de 5e herziening krijgt de buurman nu wél als uitzondering de mogelijkheid meer bouwmassa (bijvoorbeeld een extra bouwlaag) toe te voegen aan de huidige bebouwing. Hierdoor verslechtert mijn woonkwaliteit beduidend en ook die van de overige bewoners. Immers de huidige situatie in Vroondaal Hofstedepark is gebaseerd op het 'Ontwikkelingskader Vroondaal', uitgewerkt in het document 'Handvatten voor uw Architect'.

Dit toetsingskader geldt nog steeds en wordt bij de planbeoordelingen in Vroondaal Hofstedepark nog steeds toegepast. Er is tot heden geen raadsbesluit genomen deze ongeldig te verklaren.

U geeft ook aan dat het planschaderecht de mogelijkheden biedt om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door 'reparatie' van oude bestemmingen. Dat kan niet meer in deze situatie. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Madestein Vroondaal in 2015 is het oude bestemmingsplan Madestein 2001 komen te vervallen en bestaat het niet meer (uitspraak in 2018 van ABRS 06-06/18 inzake Limburg/V-snaar Projecten B.V. (ECLI:NL:RVS:2018:1848). Dit geldt dus ook hier omtrent het voornemen om delen van het huidige onherroepelijke bestemmingsplan te laten vervallen.

Voorts is het de vraag of de bestemming die weggehaald is in het bestemmingsplan en niet wordt teruggelegd in het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening alle gebruik en maximale invulling weer terug legt. Dat is niet het geval.

De extra bouwmogelijkheden (b.v. extra bouwlaag) voor de buurman zullen ook precedents

opleveren voor andere bewoners die omhoog willen bouwen. Zij gaan dan ook dit recht invorderen op basis van het gelijkheidsbeginsel. Door deze 5e herziening is er geen eenduidig toetsingskader meer voor Vroondaal Hofstedepark. Schadeclaims en onderlinge twist zijn het gevolg.

Zoals bij u bekend is er nu al een recent geval in de bezwaarprocedure belandt.

Het gevolg voor mij is nog meer inboeten op mijn woonkwaliteit.

Het bestemmingsplan maakt een toename van verharding mogelijk. Daarom is ter compensatie een wateropgave nodig. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan alle actuele klimaatdoelstellingen, zeker in een buitenwijk als Vroondaal Hofstedepark grenzend aan het Landschapspark Madestein en Natura 2000.

Het voorstel om te onderzoeken hoeveel waterberging in het Landschapspark Madestein ter compensatie van 658 m2 bebouwing nodig is, is niet voldoende, omdat dit vrijblijvend is en geen verplichting inhoud voor uitvoering. Daarnaast is het ook geen klimaat neutrale oplossing, omdat het realiseren van een extra waterberging in het landschapspark Madestein ten koste gaat van bestaand groen en dus minder stikstofopslag veroorzaakt.

Het is in strijd met het beginsel van zorgvuldigheid door de ruimtelijke ordening te laten bepalen door schadeclaims. Bij een enkele claim kan dit beginsel wel worden toegepast. Door een bestemmingsplan te maken, gebaseerd op een rapport van de SAOZ dat nog niet onherroepelijk is, komt er wel een strijdigheid met het beginsel van behoorlijk bestuur. De ruimtelijke ordening wordt hierdoor bepaald door ingediende schadeclaims. Dat betekent dat de lokale politiek geen greep meer heeft over het begrip goede ruimtelijke ordening daar er geen kwaliteitsnormen aan ten grondslag liggen maar schadefactoren die bovendien al bekend waren.

Bij wijziging van het bestemmingsplan zal ik een planschadeclaim indienen bij de gemeente Den Haag omdat wij niet hebben kunnen voorzien dat er een dergelijke hoogtebepaling en toename van bouwmassa voor een exclusieve groep bewoners zou komen. Wij voelen ons hierdoor benadeeld door de gemeente Den Haag.

We hebben bij de stukken die ter inzage lagen geen planschaderisicoanalyse kunnen ontdekken zodat thans de gemeente niet becijfert wat de totale planschade is.

Uitgaande dat met dit schrijven mijn standpunt duidelijk is omtrent het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein Vroondaal, 5e herziening, vertrouw ik op een heroverweging van uw voornemen het huidige bestemmingsplan op deze wijze te herzien wegens een lopende planschadeprocedure en verzoek ik u dit Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening in te trekken."

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

Door de extra bouwmogelijkheden is er sprake van rechtsongelijkheid

Er is door het toekennen van extra bouwmogelijkheden geen sprake van rechtsongelijkheid. Alleen bij de betreffende 9 bewoners is planschade geconstateerd. Voor uw perceel is of geen verzoek om planschade ingediend of er is geen sprake van planschade die gecompenseerd hoeft te worden. De 9-tal bewoners hebben recht op een vergoeding van planschade die wij verplicht zijn te compenseren.

Meer bouwmassa bij de burelen leidt tot verslechtering van woonkwaliteit

Door dit bestemmingsplan neemt de toegestane bouwhoogte op het buurperceel Graaf Florislaan 26 toe van 8 meter naar 12 meter, want het bestemmingsplan Madestein Vroondaal 5e herziening staat 2 lagen met kap toe, waarbij de hoogte van een bouwlaag maximaal 3,5 meter bedraagt en de hoogte van een kap maximaal 5 meter. Gelet op de omvang van uw kavel verwachten wij niet dat er sprake is van een beduidende achteruitgang van uw woonkwaliteit. Er worden bijvoorbeeld geen extra

woningen op het buurperceel mogelijk gemaakt. De extra hoogte zal niet tot een afname van bezonning leiden.

Planschade anderszins vergoeden is niet mogelijk in deze situatie

Het planschaderecht biedt mogelijkheden om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door 'reparatie' van oude bestemmingen. Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan aan de gronden van de aanvrager van de planschade de mogelijkheid voor het alsnog uitbreiden van de bebouwing worden teruggegeven.

Het laten vervallen van het huidige bestemmingsplan is niet mogelijk

Er is geen sprake van het intrekken van het bestemmingsplan uit 2015. Met het bestemmingsplan Madestein – Vroondaal 5^e herziening wordt wel een deel van het plan uit 2015 vervangen door een nieuw bestemmingsplan.

De extra bouwmogelijkheden leiden tot precedents

Wij verwachten niet dat het teruggeven van de eerder wegbestemde bouwmogelijkheden tot precedents zal leiden. Er is alleen sprake van een precedent wanneer er sprake is van vergelijkbare omstandigheden. Alleen ter plaatse van de 9-tal percelen waar planschade is geconstateerd is sprake van vergelijkbare omstandigheden, omdat daar planschade is geconstateerd. De overige bewoners van Vroondaal Hofstedepark kunnen op basis van dit precedent geen recht invorderen.

Er is een wateropgave door toename van verharding

Ondanks dat het bestemmingsplan Madestein Vroondaal 5^e herziening een uitbreiding van bebouwing mogelijk maakt, is er geen sprake van een toename van verharding. Alle percelen in Madestein mogen onder het huidige bestemmingsplan al volledig worden verhard, bijvoorbeeld met tuinverharding. Wij zullen, mede naar aanleiding van de vraag van het Hoogheemraadschap van Delfland, ter compensatie zorgdragen voor extra waterberging, ongeveer 30 m³. De waterberging wordt meegenomen in de integrale wateropgave voor heel Vroondaal; de herinrichting van het landschapspark Madestein.

Er is strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel

Gesteld wordt dat er sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, wanneer de ruimtelijke ordening bepaald wordt door schadeclaims. Met voorliggend bestemmingsplan wordt geen nieuw ruimtelijk kader mogelijk gemaakt, maar worden eerder wegbestemde bouwmogelijkheden teruggegeven. Het planschaderecht biedt mogelijkheden om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door 'reparatie' van oude bestemmingen. Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan aan de gronden van de aanvrager van de planschade de mogelijkheid voor het alsnog uitbreiden van de bebouwing worden teruggegeven. Er is dan ook geen sprake dat de ruimtelijke ordening wordt bepaald door schadeclaims. Er wordt met voorliggend bestemmingsplan 'slechts' schade gecompenseerd.

Er is sprake van onbehoorlijk bestuur

Dat er nog geen onherroepelijk besluit inzake de geconstateerde planschade is betekent niet dat er door het voorbereiden van een bestemmingsplan sprake is van onbehoorlijk bestuur. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur, wanneer er in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur wordt gehandeld. Er is geen sprake van onbehoorlijk bestuur door het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben we de aspecten behandeld die

van belang zijn om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt niet dat er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening is.

De ruimtelijke ordening wordt bepaald door schadeclaims

In de toelichting van het bestemmingsplan hebben we alle aspecten behandeld die van belang zijn om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt niet dat er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening is.

Bij wijziging van het bestemmingsplan zal een planschadeclaim ingediend worden

Het staat u vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim in te dienen.

Een planschaderisicoanalyse ontbreekt

Wij zijn niet verplicht om een ontwerp bestemmingsplan te voorzien van een planschaderisicoanalyse dan wel in een ontwerp bestemmingsplan een totaalbedrag aan planschade te berekenen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Ra 10285552 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Ik, [naam], bewoner van Vroondaal Hofstedepark, heb kennisgenomen van het Ontwerpbestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening.

Met deze brief wil ik gebruik maken van de mogelijkheid mijn zienswijze kenbaar te maken. Als buurman van één van de 9-tal bewoners, [adres], voor wie deze herziening geldt, ben ik directbetrokkene door de extra bouwmogelijkheden die deze burens door de 5e herziening verkrijgen. In de toelichting op het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening (hfst. 1.1) geeft u aan dat met deze herziening u de uitbetaling van planschade aan bewoners van een 9-tal percelen wilt voorkomen.

Door de extra bouwmogelijkheden ontstaat rechtsongelijkheid tegenover mij.

Mijn directe burens mogen extra volume bouwen zonder geldend toetsingskader en ik mag dat niet. Ik was één van de eerste kopers van grond onder particulier opdrachtgeverschap. Ik heb de grond in 2005 gekocht en heb mijn huidige woning in 2006 gebouwd. De planschade die voor deze 9-tal percelen geldt, geldt ook zeker voor mij. De gemeente zal in ieder geval voor alle bewoners die hun woning hebben gebouwd onder het oude regime van het oude bestemmingsplan Madestein 2001, 1e en 2e herziening, zoals ik heb gedaan, gelijk moeten behandelen. Het is niet redelijk als de Gemeente onder zijn burgers verschil gaat maken tussen de diverse kavels en burens die in dezelfde periode en onder dezelfde voorwaarden hun kavel hebben gekocht en gebouwd. Bouwplannen werden destijds getoetst aan het 'Ontwikkelingskader Vroondaal', uitgewerkt in het document 'Handvatten voor uw Architect'. Dit geldt zonder uitzondering ook voor deze burens.

De ruimtelijke ordening die bij de bouw van Oud Vroondaal in het oude bestemmingsplan en het ontwikkelingskader lag, wordt nu doorbroken.

U heeft het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening gemaakt inzake de toegekende directe planschade van een 9-tal bewoners en aanvragers in Vroondaal Hofstedepark.

Deze beslissing is gebaseerd op het begrip anderszins verzekerd in de WRO. Daaraan ten grondslag ligt een uitgebreide jurisprudentie. In dit geval is er nog geen onherroepelijk besluit van het College inzake deze planschadeclaim, dus het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening kan niet worden gemaakt.

Door de 5e herziening krijgt de buurman nu wél als uitzondering de mogelijkheid meer bouwmassa (bijvoorbeeld een extra bouwlaag) toe te voegen aan de huidige bebouwing. Hierdoor verslechtert mijn woonkwaliteit beduidend en ook die van de overige bewoners. Immers de huidige situatie in Vroondaal Hofstedepark is gebaseerd op het 'Ontwikkelingskader Vroondaal', uitgewerkt in het document 'Handvatten voor uw Architect'.

Dit toetsingskader geldt nog steeds en wordt bij de planbeoordelingen in Vroondaal Hofstedepark nog steeds toegepast. Er is tot heden geen raadsbesluit genomen deze ongeldig te verklaren.

U geeft ook aan dat het planschaderecht de mogelijkheden biedt om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door 'reparatie' van oude bestemmingen. Dat kan niet meer in deze situatie. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Madestein Vroondaal in 2015 is het oude bestemmingsplan Madestein 2001 komen te vervallen en bestaat het niet meer (uitspraak in 2018 van ABRS 06-06/18 inzake Limburg/V-snaar Projecten B.V.

(ECLI:NL:RVS:2018:1848). Dit geldt dus ook hier omtrent het voornemen om delen van het huidige onherroepelijke bestemmingsplan te laten vervallen.

Voorts is het de vraag of de bestemming die weggehaald is in het bestemmingsplan en niet wordt teruggelegd in het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening alle gebruik en maximale invulling weer terug legt. Dat is niet het geval.

De extra bouw mogelijkheden (b.v. extra bouwlaag) voor de buurman zullen ook precedentes opleveren voor andere bewoners die omhoog willen bouwen. Zij gaan dan ook dit recht invorderen op basis van het gelijkheidsbeginsel. Door deze 5e herziening is er geen eenduidig toetsingskader meer voor Vroondaal Hofstedepark. Schadeclaims en onderlinge twist zijn het gevolg.

Zoals bij u bekend is er nu al een recent geval in de bezwaarprocedure belandt.

Het gevolg voor mij is nog meer inboeten op mijn woonkwaliteit.

Het bestemmingsplan maakt een toename van verharding mogelijk. Daarom is ter compensatie een wateropgave nodig. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan alle actuele klimaatdoelstellingen, zeker in een buitenwijk als Vroondaal Hofstedepark grenzend aan het Landschapspark Madestein en Natura 2000.

Het voorstel om te onderzoeken hoeveel waterberging in het Landschapspark Madestein ter compensatie van 658 m2 bebouwing nodig is, is niet voldoende, omdat dit vrijblijvend is en geen verplichting inhoudt voor uitvoering. Daarnaast is het ook geen klimaat neutrale oplossing, omdat het realiseren van een extra waterberging in het landschapspark Madestein ten koste gaat van bestaand groen en dus minder stikstofopslag veroorzaakt.

Het is in strijd met het beginsel van zorgvuldigheid door de ruimtelijke ordening te laten bepalen door schadeclaims. Bij een enkele claim kan dit beginsel wel worden toegepast. Door een bestemmingsplan te maken, gebaseerd op een rapport van de SAOZ dat nog niet onherroepelijk is, komt er wel een strijdigheid met het beginsel van behoorlijk bestuur. De ruimtelijke ordening wordt hierdoor bepaald door ingediende schadeclaims. Dat betekent dat de lokale politiek geen greep meer heeft over het begrip goede ruimtelijke ordening daar er geen kwaliteitsnormen aan ten grondslag liggen maar schadefactoren die bovendien al bekend waren.

Bij wijziging van het bestemmingsplan zal ik een planschadeclaim indienen bij de gemeente Den Haag omdat wij niet hebben kunnen voorzien dat er een dergelijke hoogtebepaling en toename van bouwmassa voor een exclusieve groep bewoners zou komen. Wij voelen ons hierdoor benadeeld door de gemeente Den Haag.

We hebben bij de stukken die ter inzage lagen geen planschaderisicoanalyse kunnen ontdekken

zodat thans de gemeente niet becijfert wat de totale planschade is.

Tevens zullen (financiële) vergoedingen die de Gemeente uitkeert aan bewoners van Vroondaal tgv planschade ook moeten worden toegekend aan bewoners die in dezelfde periode hebben gekocht en gebouwd onder dezelfde omstandigheden en onder hetzelfde bestemmingsplan. Er mag geen onderscheid gemaakt worden, noch precedentwerking ontstaan. De Gemeente heeft destijds de belofte gedaan om haar inwoners te begeleiden in het particulier opdrachtgeverschap van hun woning.

Uitgaande dat met dit schrijven mijn standpunt duidelijk is omtrent het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein Vroondaal, 5e herziening, vertrouw ik op een heroverweging van uw voornemen het huidige bestemmingsplan op deze wijze te herzien wegens een lopende planschadeprocedure en verzoek ik u dit Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening in te trekken, en alle bewoners (in geval oude bestemmingsplan Madestein 2001, 1e en 2e herziening) onder hetzelfde regime gelijk te behandelen.”

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

Deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan de zienswijze 2. Ra 10285552. Wij gaan in deze beantwoording alleen in op de aanvullingen ten opzichte van zienswijze 2. Voor de overige antwoorden verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2.

Aanvulling ten opzichte van zienswijze 2:

Appellant vraagt iedereen die hun woning heeft gebouwd onder het regime van het bestemmingsplan uit 2001 gelijk te behandelen. Appellant vindt het niet redelijk wanneer de gemeente verschil gaat maken tussen diverse kavels en burens die in dezelfde periode hun kavel hebben gekocht en bebouwd.

Reactie:

Er hebben 15 bewoners een verzoek tot planschade ingediend, waarvan in 9 gevallen planschade is geconstateerd. Hieruit blijkt dat er niet op elk perceel in Vroondaal Hofstedepark sprake van planschade is. Er bestaat daardoor geen aanleiding om iedereen die onder het regime van het bestemmingsplan uit 2001 gebouwd heeft te compenseren. Het was aan bewoners zelf om de omvang van hun bouwplan te bepalen. Daardoor kan er destijds onderscheid zijn ontstaan tussen bewoners die gebruik hebben gemaakt van de maximale bouw mogelijkheden en andere bewoners die dat niet hebben gedaan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Ra 10287370 Belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij dienen wij onze zienswijze in naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Madestein - Vroondaal, 5e herziening.

Het blijkt dat een groep van een negental bewoners een schadeclaim heeft ingediend bij de gemeente omdat de bouwregels in de herziening van het bestemmingsplan Vroondaal uit 2015 afwijken van de oorspronkelijke bouwregels in het bestemmingsplan Madestein uit 2001. Het laatstgenoemde

bestemmingsplan bevatte specifieke bouwregels (max. 2 woonlagen + kap) daar waar volgens de herziening enkel gebouwd mag worden “binnen het bouwvlak en bouwhoogte aangeduid op de verbeelding”.

Wij zijn naaste burens van de bewoners van de woningen:

- Dirk Wassenaarlaan 11 en
- Gravin Machteldlaan 1,

welke deel uitmaken van de groep van 9 bewoners die een schadeclaim hebben ingediend.

Het lijkt ons alsof het oorspronkelijk de bedoeling van deze bewoners was om een schadevergoeding in de vorm van een geldbedrag te krijgen. De gemeente heeft hier nu op gereageerd met een 5e herziening van het bestemmingsplan, waarin de “oorspronkelijke bouwregels” die van toepassing waren op de 9 kavels van de reclamanten “hersteld” zouden worden.

Ten eerste vinden wij het frappant dat deze herziening enkel van toepassing zou zijn voor de 9 percelen van de reclamanten, waardoor er rechtsongelijkheid wordt gecreëerd t.o.v. andere bewoners.

Ten tweede, in de het ontwerp bestemmingsplan Madestein - Vroondaal, 5e herziening, pagina 41, hoofdstuk 2, artikel 3, zouden de bouwregels opnieuw 2 lagen + kap zijn. Echter, volgens artikel 3.3 “Afwijken van de bouwregels” wordt er nu ook een mogelijkheid geboden om af te wijken van de bouwregels door een hoogte te creëren van max. 4 bouwlagen en een kap. Voor een bouwlaag wordt 3.5 meter gerekend en voor een kap max. 5 meter. Wij kunnen ons niet herinneren dat volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan Madestein 2001, het zo makkelijk was om van de reguliere bouwregels af te wijken en dat deze afwijking zomaar mogelijk zou zijn voor alle deelgebieden in de wijk.

Concreet betekent dit voor ons het volgende:

- Ons huis is 7 meter hoog
- volgens artikel 3.3 zou de gemeente een hoogte kunnen toelaten op een naburig perceel van 4x3.5 meter + 5 meter = 19 meter

Ter vergelijking: 19 versus 7 meter. Dit is te gek voor woorden! Het argument van goede ruimtelijke ordening is hierbij totaal zoek. Bij de start van het project Vroondaal was het de insteek om een nieuw “Wassenaar” te creëren. Zoals het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan er nu uit ziet, wordt het mogelijk dat een pand met een hoogte van een klein flatgebouw (19m) naast een normale villa (met een hoogte van 7m) komt te staan. Met andere woorden, het ene pand kan zomaar bijna drie keer zo hoog zijn als het naburige pand. Dit creëert een precedent en opent de deuren voor verdere discussies/ geschillen tussen bewoners onderling en discussies en procedures met de gemeente!

Ik wil er u op wijzen dat wij als loontrekkenden, zwaar hebben geïnvesteerd in het bouwperceel van onze woning (grootteorde EUR 500,000 voor een perceel van 900m²). In feite hebben wij al onze spaarcenten erin geïnvesteerd. Toen wij ons bouwperceel kochten hebben wij met de gemeente, vertegenwoordigd door de verkoopadviseur van Vroondaal, een koopovereenkomst getekend. In ons geval zijn daarin bepalingen opgenomen die verwijzen naar de bijlage bij de koopovereenkomst, het boek “Het ontwerp van Vroondaal - Handvatten voor uw architect”. Deze bepalingen werden ondertekend door de toenmalige directeur van Vroondaal, de heer Hendriks. Op de specifieke bouwregels gedefinieerd in bovenstaand boek werd streng toegezien door een speciale commissie, de “Commissie Esthetiek” van Vroondaal. Er bestond een afspraak dat de welstandscommissie van de gemeente het advies van de Commissie Esthetiek volgde. Nog belangrijker is dat de regels uit dit boek als een verkoopargument werden gebruikt, waardoor een verwachtingspatroon werd gecreëerd bij de kopers omtrent de wijk waarin zij zouden wonen. De bouwregels in dit boek golden als garantie voor een goede ruimtelijke ordening en een harmonieuze reeks van bouwwerken en beplanting voor ieder deelgebied gedefinieerd in dit boek. In ons geval betrof dit het deelgebied “de Hoogte”, waarvoor de

volgende regels golden voor de bouwhoogte: "max. 3 bouwlagen (gemeten vanaf gemiddelde hoogte bij aankoop kavel) waarvan de 3^e laag alleen mogelijk als flauwe kap (max 30)". Indien blijkt dat deze regels en afspraken nu of in de toekomst niet meer zouden gelden, zijn wij van mening dat wij het slachtoffer zijn van een misleidende verkoop.

Tenslotte: op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het uitgangspunt bij het vaststellen van een bestemmingsplan een 'goede ruimtelijke ordening' en dus niet financiële motieven naar aanleiding van planschadeverzoeken. Blijkbaar kende het bestemmingsplan Madestein 2001 een algemene bestemmingsplanregeling. Later zijn in het bestemmingsplan Madestein - Vroondaal specifieke bouwvlakken en contouren opgenomen en feitelijke hoogtes bestemd.

Hier ligt een stedenbouwkundige visie aan ten grondslag, op basis van een goede ruimtelijke ordening. Met het nieuwe ontwerp wordt hiervan afwijken, zonder dat dit op een deugdelijke manier onderbouwd wordt. De wijzigingen zijn van toepassing op slechts enkele percelen (vanuit financiële motieven), zonder dat hier een deugdelijke stedenbouwkundige visie aan ten grondslag ligt. Het ontwerp is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Verwijzend naar bovenstaande argumenten en in het belang van alle bewoners van Vroondaal, verzoeken wij u het huidige Ontwerp - bestemmingsplan Madestein - Vroondaal, 5e herziening, in te trekken, zodat het bestemmingsplan Vroondaal uit 2015 geldig blijft. Alleen op deze manier kan de gemeente zich houden aan goede ruimtelijke ordening waarbij kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving voorop staat zoals in alle verkoopfolders werd benoemd en zoals gebaseerd op de strenge richtlijnen die aan deze wijk ten grondslag lagen.

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

Het is frappant dat de herziening enkel van toepassing is op de 9 percelen

Hoewel we er begrip voor hebben dat u het frappant vindt dat de herziening van het bestemmingsplan enkel van toepassing zou zijn voor de 9 percelen, is er geen sprake van het creëren van rechtsongelijkheid. Ter plaatse van de 9 percelen waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld is planschade geconstateerd. Dat is niet het geval ter plaatse van de percelen van andere bewoners van Vroondaal Hofstedepark.

Afwijking naar 4 bouwlagen met een kap

Met het bestemmingsplan Madestein Vroondaal 5^e herziening geven we bouwrechten terug die eerder zijn wegbestemd. In het bestemmingsplan Madestein 2001 is in het artikel a. Stadsuitbreiding, 3 Vrijstellingen onder b bepaald dat burgemeester en wethouders ten behoeve van incidentele gevallen vrijstelling kunnen verlenen van lid 2 onder b sub 4 (de hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag uitsluitend is toegestaan in de vorm van een kap) tot 5 bouwlagen, waarbij de vijfde bouwlaag uitsluitend is toegestaan in de vorm van een kap.

Deze extra bouwmogelijkheid is uitsluitend mogelijk via een omgevingsvergunning en het college bereid is om toepassing te geven aan de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

In de koopovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het ontwerp van de woning

De privaatrechtelijke afspraken uit de koopovereenkomst zijn ook heden ten dage van toepassing op de bouw van woningen. Bij verkoop van kavels wordt dit altijd gecommuniceerd. Ook geldt het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen. Op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan was het middels de vrijstelling mogelijk tot 5 bouwlagen hoog te bouwen. Omdat wij met dit bestemmingsplan alle rechten teruggeven, hebben wij ook de vrijstellingsbepalingen uit

bestemmingsplan Madestein 2001 in het bestemmingsplan Madestein Vroondaal 5^e herziening opgenomen.

Er is strijd met een goede ruimtelijke ordening

In dit plan zijn enkele bouwregels aangepast. De gevolgen hiervan zijn onderzocht en daarbij is geen strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening geconstateerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Ra 10287441 Pelican Key Legal Consultancy B.V., mr. Meijer namens
belanghebbende

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Ondergetekende gevolmachtigde van woning eigenaar van woning op Vroondaal Hofstedepark, heb kennisgenomen van het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening.

Met deze brief wil ik gebruik maken van de mogelijkheid mijn zienswijze kenbaar te maken.

Als aanvrager van directe planschade heb ik recht op directe planschade. U heeft derhalve een slordig bestemmingsplan geleverd omdat er diverse woningen in staan die voor het Collegebesluit al gewisseld zijn van eigenaar en derhalve is het begrip anders verzekerd niet van toepassing. Inzake de overige zaken kleven er de onderstaande gebreken aan dit bestemmingsplan.

In de toelichting op het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening (hfst. 1.1) geeft u aan dat met deze herziening u de uitbetaling van planschade aan bewoners van een 9-tal percelen wilt voorkomen.

Door de extra bouwmogelijkheden ontstaat rechtsongelijkheid tegenover mij.

De buurman mag extra volume bouwen zonder geldend toetsingskader en ik niet. Ik heb gebouwd onder het regime van het oude bestemmingsplan Madestein 2001, 1e en 2e herziening. Bouwplannen werden destijds getoetst aan het 'Ontwikkelingskader Vroondaal', uitgewerkt in het document 'Handvatten voor uw Architect'. Dit geldt zonder uitzondering ook voor deze burens.

De ruimtelijke ordening die bij de bouw van Oud Vroondaal in het oude bestemmingsplan en het ontwikkelingskader lag, wordt nu doorbroken.

U heeft het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening gemaakt inzake de toegekende directe planschade van een 9-tal bewoners en aanvragers in Vroondaal Hofstedepark. Deze beslissing is gebaseerd op het begrip anderszins verzekerd in de WRO. Daaraan ten grondslag ligt een uitgebreide jurisprudentie. In dit geval is er nog geen onherroepelijk besluit van het College inzake deze planschadeclaim, dus het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening kan niet worden gemaakt.

Door de 5e herziening krijgt de buurman nu wél als uitzondering de mogelijkheid meer bouwmassa (bijvoorbeeld een extra bouwlaag) toe te voegen aan de huidige bebouwing. Hierdoor verslechtert mijn woonkwaliteit beduidend en ook die van de overige bewoners. Immers de huidige situatie in Vroondaal Hofstedepark is gebaseerd op het 'Ontwikkelingskader Vroondaal', uitgewerkt in het document 'Handvatten voor uw Architect'.

Dit toetsingskader geldt nog steeds en wordt bij de planbeoordelingen in Vroondaal Hofstedepark nog steeds toegepast. Er is tot heden geen raadsbesluit genomen deze ongeldig te verklaren.

U geeft ook aan dat het planschaderecht de mogelijkheden biedt om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door 'reparatie' van oude bestemmingen. Dat kan niet meer

in deze situatie. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Madestein Vroondaal in 2015 is het oude bestemmingsplan Madestein 2001 komen te vervallen en bestaat het niet meer (uitspraak in 2018 van ABRS 06-06/18 inzake Limburg/V-snaar Projecten B.V. (ECLI:NL:RVS:2018:1848). Dit geldt dus ook hier omtrent het voornemen om delen van het huidige onherroepelijke bestemmingsplan te laten vervallen.

Voorts is het de vraag of de bestemming die weggehaald is in het bestemmingsplan en niet wordt teruggelegd in het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening alle gebruik en maximale invulling weer terug legt. Dat is niet het geval.

De extra bouwmogelijkheden (b.v. extra bouwlaag) voor de buurman zullen ook precedenten opleveren voor andere bewoners die omhoog willen bouwen. Zij gaan dan ook dit recht invorderen op basis van het gelijkheidsbeginsel. Door deze 5e herziening is er geen eenduidig toetsingskader meer voor Vroondaal Hofstedepark. Schadeclaims en onderlinge twist zijn het gevolg.

Zoals bij u bekend is er nu al een recent geval in de bezwaarprocedure belandt.

Het gevolg voor mij is nog meer inboeten op mijn woonkwaliteit.

Het bestemmingsplan maakt een toename van verharding mogelijk. Daarom is ter compensatie een wateropgave nodig. Hiermee gaat de gemeente voorbij aan alle actuele klimaatdoelstellingen, zeker in een buitenwijk als Vroondaal Hofstedepark grenzend aan het Landschapspark Madestein en Natura 2000.

Het voorstel om te onderzoeken hoeveel waterberging in het Landschapspark Madestein ter compensatie van 658 m2 bebouwing nodig is, is niet voldoende, omdat dit vrijblijvend is en geen verplichting inhoud voor uitvoering. Daarnaast is het ook geen klimaat neutrale oplossing, omdat het realiseren van een extra waterberging in het landschapspark Madestein ten koste gaat van bestaand groen en dus minder stikstofopslag veroorzaakt.

Het is in strijd met het beginsel van zorgvuldigheid door de ruimtelijke ordening te laten bepalen door schadeclaims. Bij een enkele claim kan dit beginsel wel worden toegepast. Door een bestemmingsplan te maken, gebaseerd op een rapport van de SAOZ dat nog niet onherroepelijk is, komt er wel een strijdigheid met het beginsel van behoorlijk bestuur. De ruimtelijke ordening wordt hierdoor bepaald door ingediende schadeclaims. Dat betekent dat de lokale politiek geen greep meer heeft over het begrip goede ruimtelijke ordening daar er geen kwaliteitsnormen aan ten grondslag liggen maar schadefactoren die bovendien al bekend waren.

Bij wijziging van het bestemmingsplan zal ik een planschadeclaim indienen bij de gemeente Den Haag omdat wij niet hebben kunnen voorzien dat er een dergelijke hoogtebepaling en toename van bouwmassa voor een exclusieve groep bewoners zou komen. Wij voelen ons hierdoor benadeeld door de gemeente Den Haag.

We hebben bij de stukken die ter inzage lagen geen planschaderisicoanalyse kunnen ontdekken zodat thans de gemeente niet becijfert wat de totale planschade is.

Uitgaande dat met dit schrijven mijn standpunt duidelijk is omtrent het Ontwerp-bestemmingsplan Madestein Vroondaal, 5e herziening, vertrouw ik op een heroverweging van uw voornemen het huidige bestemmingsplan op deze wijze te herzien wegens een lopende planschadeprocedure en verzoek ik u dit Ontwerp-bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, 5e herziening in te trekken.”

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

Diverse woningen zijn gewisseld van eigenaar

Uit onze gegevens blijkt dat er één woning is waar er sprake is van een verandering in eigendomssituatie. Eén van de twee eigenaren blijkt geen eigenaar meer te zijn. Doordat niet beide eigenaren vertrokken zijn is het begrip ‘anderszins verzekerd’ nog steeds van toepassing.

Er ontstaat rechtsongelijkheid

Er is door het toekennen van de bouwmogelijkheden bij de 9 percelen geen sprake van rechtsongelijkheid ten opzichte van uw client. Alleen bij de betreffende 9 bewoners is planschade geconstateerd. Op uw perceel is of geen verzoek om planschade ingediend of er is geen sprake van planschade die gecompenseerd moet worden.

De 9-tal bewoners hebben recht op een vergoeding van planschade.

Mocht uw client een bouwplan hebben dan kan men hier altijd met de gemeente over in gesprek. Dat voor uw client een en ander niet in het bestemmingsplan is geregeld, wil niet zeggen dat wij nooit medewerking aan een bouwplan zullen verlenen.

Een onherroepelijk besluit inzake de planschadeclaims ontbreekt

Dat er nog geen onherroepelijk besluit van het college inzake de planschade claim is betekent niet dat wij niet alvast een ontwerp bestemmingsplan in procedure mogen brengen dan wel een bestemmingsplan laten vaststellen.

Het is in deze situatie niet meer mogelijk planschade in natura te vergoeden

Uit jurisprudentie, zie de overzichtsuitspraak in planschadezaken van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2016:2582 onder 5.41 tot en met 5.47, blijkt dat het wel mogelijk is om planschade op een andere wijze te vergoeden.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan Madestein – Vroondaal uit 2015, voor zover het om een 9-tal percelen gaat, vervangen door een nieuw bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan worden de oude rechten uit het bestemmingsplan uit 2001 als het ware gerepareerd.

Niet al het gebruik en de maximale invulling wordt teruggelegd

Het is correct dat het ontwerp bestemmingsplan Madestein – Vroondaal 5^e herziening niet alle gebruiksmogelijkheden teruggeeft. De maximale invulling wordt wel teruggegeven.

Doordat objecten aan de woonfunctie de hoogste waarde ontleent, leidt het vervallen van gebruiksmogelijkheden voor bijvoorbeeld detailhandel, horeca, onderwijs of welzijnsvoorzieningen niet tot planschade. Het is niet nodig (en niet wenselijk) deze overige gebruiksfuncties terug te geven.

De extra bouwmogelijkheden leiden tot precedenteren

Wij verwachten niet dat het teruggeven van de wegbestemde bouwmogelijkheden tot precedenteren zal leiden. Er is alleen sprake van een precedent wanneer er sprake is van vergelijkbare omstandigheden. Alleen ter plaatse van de 9-tal percelen waar planschade is geconstateerd is sprake van vergelijkbare omstandigheden, omdat daar planschade is geconstateerd. Wel kunnen de overige bewoners van Vroondaal Hofstedepark een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan indienen, waarbij er per bouwplan een afweging gemaakt zal worden of medewerking wenselijk is.

Er geldt een wateropgave

Ondanks dat het bestemmingsplan Madestein Vroondaal 5^e herziening een uitbreiding van bebouwing mogelijk maakt, is er geen sprake van een toename van verharding. Alle percelen in Madestein mogen onder het huidige bestemmingsplan al volledig worden verhard, bijvoorbeeld met tuinverharding. Wij zullen, mede naar aanleiding van de vraag van het Hoogheemraadschap van Delfland, ter compensatie zorgdragen voor extra waterberging, ongeveer 30 m3. De extra waterberging wordt meegenomen in de integrale wateropgave voor Vroondaal; de herinrichting van het landschapspark Madestein.

Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel

Het planschaderecht biedt mogelijkheden om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door 'reparatie' van oude bestemmingen. Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan aan de gronden van de aanvrager van de planschade de mogelijkheid voor het alsnog uitbreiden van de bebouwing worden teruggegeven.

Er is sprake van onbehoorlijk bestuur

Dat er nog geen onherroepelijk besluit inzake de geconstateerde planschade is betekent niet dat er door het voorbereiden van een bestemmingsplan sprake is van onbehoorlijk bestuur. Er is bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan niet in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur gehandeld.

In de toelichting van het bestemmingsplan hebben we alle aspecten behandeld die van belang zijn om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt niet dat er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening is.

Indienen van een planschadeclaim

Het staat uw client vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Madestein – Vroondaal 5^e herziening een planschadeclaim in te dienen.

Een planschaderisicoanalyse ontbreekt

Het is niet gebruikelijk om bij een ontwerp bestemmingsplan een planschade risico-inventarisatie ter inzage te leggen, aangezien dit financiële gegevens zijn die niet openbaar gemaakt hoeven te worden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze ongegrond te verklaren.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Madestein – Vroondaal, 5^e herziening, waarmee ter plaatse van een 9-tal percelen in het teruggeven van wegbestemde bouwmogelijkheden 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 miste 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 geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Daartoe wordt het volgende overwogen:

Voorliggend plan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Madestein – Vroondaal, 5^e herziening, waarmee ter plaatse van een 9-tal percelen in het teruggeven van wegbestemde bouw mogelijkheden wordt voorzien. Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan of -overeenkomst is niet noodzakelijk. Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtelijke wijzigingen

Verbeelding

Geen wijzigingen

Regels

Onder doornummering van de overige regels is artikel 3.5 lid b, dat als volgt luidt

de afstand van ondergrondse bebouwing tot de bouwperceelsgrenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen;

komen te vervallen.

Toelichting: Deze regel is een beperking ten opzichte van de regels uit het bestemmingsplan Madestein 2001.

Toelichting

Geen wijzigingen.

Naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

Geen wijzigingen

Regels

Geen wijzigingen

Toelichting

Geen wijzigingen

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 15 november 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 en daarop het volgende te besluiten;
- II. de zienswijzen 01. (Ra 10285537), 02. (Ra 10285545), 03. (Ra 10285552), 04. (Ra 10287370), 05. (Ra 10287441), 06. (Ra 10287456), 07. (Ra 10287468), 08. (Ra 10287479), 09. (Ra 10287488), 10. (Ra 10287515), 11. (Ra 10287534), 12. (Ra 10287545), 13. (Ra 10287549), 14. (Ra 10287559), 15. (Ra 10287593), 16. (Ra 10287602), 17. (Ra 10287609), 18. (Ra 10293263), 19. (Ra 10293294) en 20. (Ra 10293308) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. tot herziening van de op het plangebied Madestein – Vroondaal, 5^e herziening betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Madestein – Vroondaal, vastgesteld bij raadsbesluit 14, d.d. 20 februari 2014 en gewijzigd vastgesteld bij raadsbesluit 29, d.d. 21 mei 2015;
 - Bestemmingsplan Madestein – Vroondaal, 1^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit RIS295678, d.d. 15 december 2016;
 - Parapluherziening (fiets)parkeren, vastgesteld bij raadsbesluit RIS300391, d.d. 20 september 2018.
- IV. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal 5e herziening bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0370AMadeVroon5h-40ON.dgn met ondergrond o_ NL.IMRO.0518.BP0370AMadeVroon5h-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- V. dat bij het bestemmingsplan voor Madestein-Vroondaal 5e herziening geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 februari 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

DSO/10295875

Na vaststelling van het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal 5e herziening wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0370AMadeVroon5h-40ON in NL.IMRO.0518.BP0370AMadeVroon5h-50VA.