

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 2 oktober 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. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren en daarop het volgende te besluiten;
- II. de zienswijze 01. (Ra 10688590) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- III. de zienswijze 02. (Ra 10688756) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze 03. (Ra 10690661) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijze 04. (Ra 10690684) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- VI. de zienswijze 05. (Ra 10690704) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- VII. de zienswijze 06. (Ra 10702023) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- VIII. de zienswijze 07. (Ra 10702064) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- IX. tot herziening van de op het plangebied Dreven 1 betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Vrederust, vastgesteld bij raadsbesluit 87, d.d. 5 juli 2012;
 - Parapluherziening (fiets)parkeren, vastgesteld bij raadsbesluit RIS300391, d.d. 20 september 2018;
 - Parapluherziening Flitsbezorging, vastgesteld bij raadsbesluit RIS313314, d.d. 1 december 2022.
- X. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Dreven 1 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0381BDreven-40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518.BP0381BDreven-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- XI. dat bij het bestemmingsplan voor Dreven 1 geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

- XII. *de Nota van Uitgangspunten de Dreven (RIS308508) aan te passen, met dien verstande dat de NvU onverkort blijft gelden voor het bestemmingsplangebied en voor Dreven fase 1, maar dat voor Dreven fase 2 de NvU van de Dreven niet meer van toepassing is en op grond van een nader raadsvoorstel zal worden bijgesteld afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek of meer ruimte kan worden gevonden voor behoud van beeldkwaliteit en meer groen dan in de huidige plannen, welke gebiedsafbakening ook is aangegeven op figuur 2 in dit raadsvoorstel. **De raad krijgt hierbij vooraf inspraak in de onderzoeksopzet.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 29 november 2024.

De griffier,



de voorzitter,





Datum
1 oktober 2024

Ons Kenmerk
DSO/10793924
RIS320058

Geamendeerd voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Dreven 1

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 19 december 2023 (RIS317394) is aan de raad toegezonden het ontwerpbestemmingsplan Dreven 1. Het ontwerpbestemmingsplan Dreven 1 heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024.

- *Begrenzing van het plangebied*

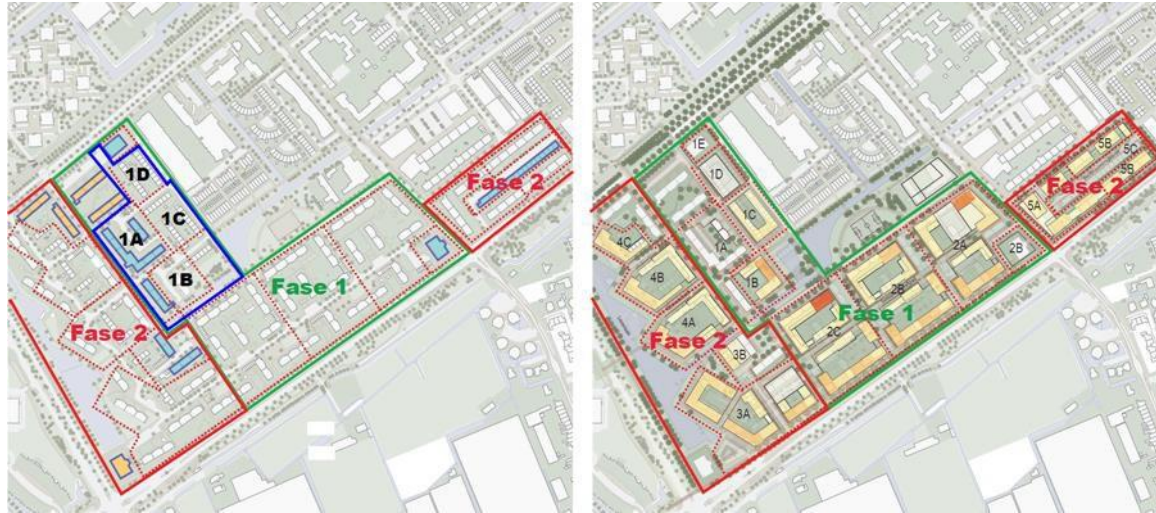
Het project is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in het geldende bestemmingsplan Bouwlust-Vrederust. Het projectgebied ligt binnen het ruimtelijke raamwerk van Bouwlust-Vrederust.



Figuur 1: begrenzing van het plangebied

Het gehele plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Melis Stokelaan en aan de noordoostzijde door de Dorpersdreef. De Pachtersdreef vormt samen met een openbaar wateroppervlak de grens aan de zuid(oost)zijde van het plangebied. De gehele westzijde van het plangebied Dreven deelplan 1 wordt begrensd door de Dreef en bevat de eerste vier deelplannen van Dreven fase 1 (deelplan 1A, 1B, 1C en 1D). Binnen fase 1 zullen ook nog de deelplan 2a, 2b, 2c en 2d volgen. De overige deelplannen van de Dreven zijn fase 2.

In het coalitieakkoord is afgesproken om “voor de Planontwikkeling fase 2 Dreven onderzoek te gaan doen of meer ruimte kan worden gevonden voor behoud van beeldkwaliteit en meer groen dan opgenomen in de huidige plannen”. Het college heeft behoefte om deze afspraak te borgen en heeft daartoe in het dictum van dit raadsvoorstel opgenomen dat verder besluitvorming over fase 2 “on hold” wordt gezet totdat dit onderzoek heeft plaatsgevonden en de resultaten zijn verwerkt in een aanpassing van de Nota van Uitgangspunten (RIS308508) voor fase 2.



Figuur 2: fases en deelplannen binnen de Dreven

- *Aanleiding voor het bestemmingsplan*

De gemeente stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Dreven op. Het bestemmingsplan Dreven 1 betreft een bestemmingsplan voor herontwikkeling op de betreffende locatie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan liggen het ambitiedocument Dreven, Gaarden, Zichten (RIS305714) en de Nota van Uitgangspunten Dreven (RIS308508) ter grondslag. Het project is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in het bestemmingsplan Bouwlust-Vrederust. Het huidige bestemmingsplan is niet toereikend om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het kader voor de ontwikkeling vastgelegd.

- *Doel van het bestemmingsplan*

Het doel van bestemmingsplan Dreven 1 is het mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen op de kavels die vallen binnen het plangebied, conform de kaders van het ambitiedocument Dreven, Gaarden, Zichten en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Dreven zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting.

- *Overzicht ontwikkelingen*

De Dreven is gelegen aan de rand van Zuidwest, in de hoek van de kruising tussen de Erasmusweg en de Lozerlaan en is daarmee de uiterste zuidwestpunt van Den Haag. Door de ligging aan de rand van Den Haag, bij het kruispunt van de belangrijke wegen Lozerlaan en Erasmusweg is het tevens een beeldbepalende buurt voor Bouwlust-Vrederust als geheel.

Het stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan Dreven 1 bestaat uit vier onderdelen, namelijk Plot 1A, 1B, 1C, en 1D. De planvorming voor de plotten 1B en 1C is reeds gestart. Voor de overige plotten wordt de definitieve invulling (lees het programma) in een later stadium verder uitgewerkt. Wat deelplan 1B betreft, is de ambitie om in te zetten op een positieve bijdrage aan de identiteit en het imago van de wijk, betaalbare woningen realiseren in het sociale segment en in te zetten op stedelijke verdichting. In deelplan 1C worden er geen sociale huurwoningen gerealiseerd; dit deelplan is gericht op het toevoegen van betaalbare koopappartementen en dure koop.

Het doel is om in te zetten op een gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor de beoogde doelgroepen. De woningvoorraad wordt in Dreven fase 1 vergroot (van 139 naar circa 260 woningen).

Hiervoor worden circa 64 woningen gesloopt in 1B, 1C en 1D, circa 75 woningen gerenoveerd in 1A en circa 185 nieuwe woningen gebouwd in 1B en 1C. Voor een totaaloverzicht zie de tabellen met nadere uitleg in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

	Dreven 1A	Dreven 1B	Dreven 1C	Dreven 1D	Totaal	%
Sociaal	76	114			190	72,8%
Midden huur						
Dure huur						
Betaalbare koopappartementen			47		47	18%
Vrij sector koop			24		24	9,2%
Totaal	76	114	71		261	
Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)/Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)	1553 m2			1700 m2		

Deze tabel is indicatief. Bij de beoordeling van de bouwvraag zal op basis van de exacte aantallen het definitieve aantal parkeerplaatsen worden bepaald. Voor wat betreft BOG/MOG is de parkeerbehoefte vanwege dubbelgebruik op nul bepaald.

Voor de parkeerbalans is breder gekeken dan het plangebied. Dit omdat in de huidige en toekomstige situatie een deel van de bestaande woningen buiten het plangebied gebruik maken van parkeerplaatsen binnen het plangebied. Het uitgangspunt is dat de renovatiewoningen en de te handhaven woningen, inclusief hun bezoekers, gaan parkeren op straat (dus openbaar gebied) en het parkeren voor de nieuwbouw plaatsvindt op eigen terrein. Binnen de Dreven worden op eigen terrein geen parkeerplaatsen gerealiseerd. De volledige parkeerbehoefte zal worden opgelost in de openbare parkeergarage (Dreven 1D). Op de locatie van Dreven 1D wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd met 260 openbare parkeerplaatsen.

Voor de Dreven 1 wordt in voldoende bedrijfs-onroerend goed en maatschappelijk-onroerend goed voorzien. In planonderdeel 1A wordt in de bestaande te renoveren bebouwing de huidige commerciële ruimtes gehandhaafd waarbij maatschappelijke functies mogelijk zijn. In planonderdeel 1D is ruimte voor bedrijfsfuncties aanwezig.

Programma plot 1A

De huidige commerciële ruimtes in de plint van Dreven 1A worden in fase 1 gerenoveerd en opnieuw ingevuld met voornamelijk maatschappelijke functies. Het doel is om hier een buurtfunctie te behouden, gericht op ontmoeting. Er is in totaal 1553 m2 beschikbaar om in te vullen.

Programma plot 1D

In de plint van collectieve parkeervoorziening (plandeel 1D) zijn bedrijfsruimten voorzien voor kleinschalige maakindustrie en bedrijvigheid. Er wordt gestuurd op totaal 1700 m2 aan bedrijfsruimtes.

- *Beschermd stadsgezicht*

Om herontwikkeling van De Dreven mogelijk te maken heeft de gemeenteraad besloten de status van beschermd stadsgezicht in te trekken. De inwerkingtreding van deze intrekking is gekoppeld aan het vaststellen van een nieuw planologisch kader (RIS313806). De inwerkingtreding zal hierdoor gefaseerd plaatsvinden. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal de beschermde status voor dit deel van de Dreven zijn vervallen.

Voorliggend plan geeft invulling aan behoud van bepaalde cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef (Dreven 1A), het orthogonale straten- en bebouwingspatroon met groene ruimte tussen de gebouwen en de diagonale zichtlijnen.

De fraaie singel met bajonet, in het hart van de wijk, krijgt een nog prominentere positie in het geheel.

- *Geldende planologische regelingen*

Het plangebied van het bestemmingsplan Dreven 1 vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Vrederust, vastgesteld 5 juli 2012.

Naast het bestemmingsplan dat op het specifiek plangebied van toepassing is, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluperzieningen die op het gehele gemeentelijk grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- a. Parapluperziening (fiets) parkeren, vastgesteld 20 september 2018, geheel onherroepelijk 16 december 2018, waardoor actuele (fiets)parkeernormen in vigerende plannen worden gehanteerd.
- b. Parapluperziening Flitsbezorging, vastgesteld op 1 december 2022.

PROCEDURE

- *Vooroverleg*

Op 14 juli 2023 is het concept van het ontwerpbestemmingsplan 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.

- *Inspiraak*

Bij besluit, d.d. 19 december 2023, kenmerk DSO/10643426, heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen zoals voorgeschreven in artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

- *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

Op 28 december 2023 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisaties en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerpbestemmingsplan Dreven 1 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 10 januari 2024 was voor het ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst gehouden op locatie bij Leger des Heils aan de Ambachtsgaarde 198.

Het bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn 7 zienswijzen ingediend.

- *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 ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0381BDreven-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
01.	10688590	Hoogheemraadschap van Delfland
02.	10688756	Belanghebbende
03.	10690661	Bomenstichting Den Haag
04.	10690684	mr. R.B. van Heijningen advocaat namens Vrienden van Den Haag, Vereniging Bond Heemschut, Stichting SOS Den Haag en Stichting het Cuypersgenootschap
05.	10690704	Stichting SOS Den Haag
06.	10702023	Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omstreken
07.	10702064	Bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

In het onderstaande zijn de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven. De volledige zienswijzen zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

1. Ra 10688590 Hoogheemraadschap van Delfland

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

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

Zienswijze onderdeel a:

Met betrekking tot de onderwerpen regels voert reclamant aan dat "voor het plan geldt een wateropgave voor het compenseren van toename van verharding door middel van het graven van oppervlaktewater en voor het compenseren van klimaat effecten door middel van vasthoudmaatregelen." Reclamant verzoekt om "beide wateropgaven in de regels van het bestemmingsplan te borgen."

Zienswijze onderdeel b:

Met betrekking tot het thema *"voorkomen van wateroverlast (waterkwantiteit)"* in relatie tot de *"waterstructuur en doorstroming"*, stelt reclamant dat het bestemmingsplan niet duidelijk maakt *"op welke wijze het oppervlaktewater wordt aangepast."*

In de zienswijze verzoekt de reclamant dat:

"een situatietekening met maatvoering, waarin de bestaande situatie en de nieuwe situatie van het oppervlaktewater uitgewerkt zijn.";

"een beschrijving aan te leveren van het nieuwe watersysteem aan de hand van de relevante beleidsregels.";

"een aanpassing aan het oppervlaktewater, zoals bijvoorbeeld het dempen en graven van water, de aanleg van duikers en de aanleg van bruggen, dient te voldoen aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Delfland. In de beleidsregels Dempen en graven, Kunstwerken in wateren en Werken in het profiel van wateren zijn de toets criteria te raadplegen, waaraan het nieuwe ontwerp moet voldoen.";

"in het beoogde plan is het van belang, dat de structuur van het watersysteem door het ruimtelijk plan niet verslechtert en dat gewaarborgd blijft, dat de aan- en afvoercapaciteit en de doorstroming goed blijven functioneren. In het beoogde plan is onvoldoende aangetoond, of de doorstroming voldoende gewaarborgd is. Versnippering en doodlopende watergangen zijn niet toegestaan." Verzoek is dit nader te onderbouwen.;

"in het plangebied wordt de gemengde riolering vervangen door een gescheiden riolering en daarmee wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgekoppeld." Verzoek om te onderbouwen, hoe met de afvoer van hemelwater omgegaan wordt en of de capaciteit van de watergang voldoende is."

Zienswijze onderdeel c:

Met betrekking tot het thema *"voorkomen van wateroverlast (waterkwantiteit)"* in relatie tot de *"wateropgave compensatie verharding en compensatie klimaat effecten"*.

In de zienswijze verzoekt de reclamant dat:

"de wateropgave voor het plangebied, zoals beschreven in de toelichting, te laten corresponderen met een juiste watersleutel en deze onderdeel van het bestemmingsplan te laten uitmaken.";

"in de waterparagraaf uit te werken, op welke manier de wateropgave ingevuld wordt. Hierbij dient ten minste de wateropgave voor de compensatie van toename van verharding (ontwikkeling) in open oppervlaktewater gegraven te worden.";

"in samenspraak met de gemeente worden de eisen uit de Wegwijzer Den Haag Klimaat- bestendig en de wateropgave voor klimaat effecten, berekend met de watersleutel, naast elkaar gehanteerd."

Omdat maatregelen voor beide doelen effectief kunnen zijn, hoeft alleen de grootste klimaatwateropgave gerealiseerd te worden."

Zienswijze onderdeel d:

Met betrekking tot het onderwerp *"grondwater"* verzoekt reclamant dat *"de geschiktheid van het gebied voor het ruimtelijk plan met betrekking tot grondwater/bodem te onderbouwen"* en *"de effecten van het ruimtelijk plan (ondergrondse constructies) op het lokale grondwatersysteem/bodem te beschrijven."*

Zienswijze onderdeel e:

Met betrekking tot de onderwerpen *"onderhoud en bagger"* verzoekt reclamant om *"te beschrijven op welke wijze rekening met het onderhoud en de inspecteerbaarheid van het oppervlaktewater, aangrenzend met het plangebied, gehouden is"* en geeft aan dat *"in de legger zijn de vereiste beschermingszones (onderhoudsstroken) opgenomen, te raadplegen via onze website Beleid - Delfland (hhdelfland.nl). Deze beschermingszones dienen vrijgehouden te worden van toekomstige werken."*

Zienswijze onderdeel f:

Met betrekking tot het thema "watersysteemkwaliteit en ecologie" verzoekt reclamant dat "een beschrijving van de effecten van de nieuwe ontwikkeling op de huidige chemische en ecologische watersysteemkwaliteit te geven" en dat "een achteruitgang van de watersysteemkwaliteit en ecologie is niet toegestaan." Voorts verzoekt reclamant dat "in het plangebied liggen kansen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Wij vragen u te vermelden, hoe hieraan invulling gegeven kan worden."

Zienswijze onderdeel g:

Met betrekking tot het thema "afvalwaterketen" verzoekt reclamant om te onderbouwen "of de capaciteit van de riolering in de toekomstige situatie voldoende is" om te voorkomen "dat er een toename op de kans van overstorten op het oppervlaktewater is." En "wat de kwantitatieve en kwalitatieve effecten van lozingen en de daardoor verwachte veranderingen op het oppervlaktewater, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwater zijn."

Reactie onderdelen a t/m g:

Naar aanleiding van de aangestipte onderwerpen in deze zienswijze is de gemeente in overleg getreden met het Hoogheemraadschap Delfland. Op grond hiervan is de watertoets voor Dreven 1 aangepast, waarvoor thans instemming is verkregen van het Hoogheemraadschap. Bijlage 3 van de toelichting wordt vervangen door de aangepaste watertoets.

Advies:

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze gegrond te verklaren. De regels van artikel 13 lid d Algemene bouwregels en artikel 14 lid i en j Algemene gebruiksregels worden gewijzigd. Voorts wordt in de toelichting de waterparagraaf 4.9 vervangen en bijlage 3 van de toelichting vervangen door de aangepaste watertoets. Zie hiervoor ook punt E en R van de ambtshalve wijzigingen van de regels.

Conclusie

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

2. Ra 10688756 Belanghebbende

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

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

Parkeren

Zienswijze onderdeel a:

Reclamant stelt dat "de parkeervoorziening aan de Dorpersdreef voor eigenaren van Gravinnendreef 23 t/m 57, Dorpersdreef 160 en 162, Kloveniersdreef 4 t/m 34 en Schuttersdreef 145 en 147 zijn. Reclamant stelt dat in de huidige situatie de parkeerplekken zijn uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht en in mandeligheid zijn van de voornoemde huiseigenaren".

Reactie:

Inderdaad, dit is bekend bij de gemeente en hier wordt rekening mee gehouden.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel b:

Reclamant stelt dat *"elke woning een eigen parkeerplaats aangewezen heeft gekregen en verwijst naar: de titels van aankomst, ingeschreven te Zoetermeer, op 13-12-2000 in deel 16995 nummer 23. Reclamant weet het niet zeker en stelt dat de woningen aan de Gravinnendreef 35 t/m 57, Dorpersdreef 160 en 162 en aan de Kloveniersdreef een parkeerplaats aangewezen gekregen hebben op de Dorpersdreef"*.

Reactie:

Dit is bekend bij de gemeente. Overigens merken wij op dat deze zienswijze geen betrekking heeft op de inhoud van het voorliggende plan, maar over het openbaar gebied. Voor wat betreft de eigen parkeerplaatsen, wordt bij de herinrichting hier rekening mee gehouden.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel c:

Reclamant maakt op dat *"uit de tekening – in de nieuwe situatie - dat de Gravendreef verplaats wordt en dat er 6-8 parkeerplaatsen aan de Dorpersdreef komen te vervallen en dat er 6 tot 8 parkeerplaatsen verderop op de Dorpersdreef bijkomen"*. Reclamant stelt dat *"voor de onteigening van de parkeerplaatsen schriftelijk toestemming dient verkregen te worden van de huiseigenaren aan de Gravinnendreef 23 t/m 57, Dorpersdreef 160 en 162, Kloveniersdreef 4 t/m 34, en Schuttersdreef 145 en 147"*.

Reactie:

Kortheidshalve verwijzen wij u naar de reactie onder onderdeel b van de zienswijze. Aangetekend zij nog dat van onteigening geen sprake is.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel d:

Reclamant verzoekt dat *"de nieuwe 6 tot 8 parkeerplaatsen in gezamenlijke eeuwigdurende erfpacht en in mandeligheid worden uitgegeven aan de eigenaren van Gravinnendreef 23 t/m 57, Dorpersdreef 160 en 162, Kloveniersdreef 4 t/m 34 en Schuttersdreef 145 en 147, met benoeming van welke nieuwe parkeerplaats hoort bij welke eigenaar"*.

Reactie:

Kortheidshalve verwijzen wij u naar de reactie onder onderdeel b van de zienswijze.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel e:

Reclamant stelt dat *"de uitbreiding in het verleden van parkeerplaatsen aan de Kloveniersdreef omdat de gemeente te weinig parkeerplaatsen tijdens de oplevering had gemaakt. Deze extra parkeerplaatsen dienen ook nog in gezamenlijk eeuwigdurend erfpacht in mandeligheid uitgegeven te worden aan alle eigenaren Gravinnendreef 23 t/m 57, Dorpersdreef 160 en 162, Kloveniersdreef 4 t/m 34 met aanwijzing van welke plek bij welke eigenaar hoort"*.

Reactie:

Wij merken op dat deze zienswijze geen betrekking heeft op de inhoud van het voorliggende plan, maar over het openbaar gebied. In principe kunnen parkeertekorten in de bestaande omgeving niet worden afgewikkeld op een nieuwbouwplan. Op basis hiervan kunnen wij geen medewerking verlenen aan het verzoek van de reclamant.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel f:

Voorts heeft de reclamant een aantal verzoeken, namelijk dat *"het bord aan de Dorpersdreef weer opnieuw te plaatsen, omdat de nieuwe parkeerplaatsen niet meer om het wooncomplex heen liggen, en voor derden niet duidelijk is dat deze parkeerplaatsen een eigenaar hebben"*. Verder vraagt reclamant *"nummering en parkeerbeugels aanbrengen op de nieuwe parkeerplaatsen aan de Dorpersdreef en om een schadevergoeding voor de eigenaren van de nieuwe parkeerplaatsen aan de Dorpersdreef omdat deze niet meer bij het wooncomplex liggen"*.

Reactie:

Opgemerkt dient te worden dat hetgeen reclamant stelt in de zienswijze geen zaken zijn die in het bestemmingsplan worden geregeld, het gaat hier om zaken met betrekking tot de openbare ruimte.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel g:

Reclamant verzoekt dat *"eerst de nieuwe parkeerplaatsen aan de Dorpersdreef te maken en daarna pas de oude parkeerplaatsen weghalen"*.

Reactie:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op het voorliggend plan maar is onderdeel van de uitwerking van het inrichtingsplan van de openbare ruimte. De planning van de werkzaamheden is nog niet bekend. Uiteraard zal worden getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de mogelijkheden voor huidige bewoners om te kunnen parkeren tijdens de bouwwerkzaamheden.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel h:

Reclamant stelt "dat tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden er toezicht gehouden wordt dat er geen containers etc. op de parkeerplaatsen aan de Dorpersdreef worden neergezet en dat schade aan de parkeerplaatsen door sloop en bouwwerkzaamheden gerepareerd wordt op kosten van de Gemeente".

Reactie:

Dit bezwaar heeft geen betrekking op het voorliggend plan maar is onderdeel van de uitwerking van het inrichtingsplan van de openbare ruimte. De planning van de werkzaamheden is nog niet bekend. Wij willen reclamant echter geruststellen dat er bij de uitvoering hier rekening mee wordt gehouden. De gemeente kan immers geen containers of bouwmaterialen plaatsen op grond van derden zonder de benodigde toestemmingen.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel i:

Reclamant vraagt "aandacht voor de versmalde stoep i.v.m. het plaatsen van nieuwe parkeerplaatsen loopt nu over parkeerplaats in eigendom van nr. 24 op de Kloveniersdreef". Ook vraagt reclamant of "de versmalde stoep bij de aanleunwoningen aan de Dorpersdreef betekend dat de voortuin verdwijnt en is de woningbouwvereniging hiermee akkoord gegaan. Voorts stelt Reclamant dat de tuindeuren van de aanleunwoningen aan de Dorpersdreef komen uit op de openbare ruimte en de tuindeuren draaien naar buiten toe open".

Reactie:

De openbare ruimte gaat voldoen aan handboek openbare ruimte, hier worden ook voldoende brede trottoirs onder volstaan. Door een verschuiving van het wegprofiel blijft er voldoende breedte over. De exacte inrichting van de openbare ruimte is geen onderdeel van het voorliggend bestemmingsplan. Dit wordt separaat in een inrichtingsplan openbare ruimte uitgewerkt.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ecologie

Zienswijze onderdeel j:

Reclamant verzoekt dat "er een ecologisch plan wordt gemaakt en ook alvast wordt uitgevoerd waar mogelijk". Hiermee wil Reclamant voorkomen dat actiegroepen een beroep indienen bij de Raad van State zoals bij het bestemmingsplan de Zichten.

Reactie:

Het bestemmingsplan Dreven 1 maakt geen onderdeel uit van een ecologische hoofdstructuur. Wel is er in de uitwerking van het inrichtingsplan aandacht voor de kwaliteit van het groen. Hetgeen verzocht wordt door reclamant komt in de nadere uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte aan de orde.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel k:

Reclamant verzoekt dat *"er een compensatie komt voor het verlies van allerlei diersoorten"*.

Reclamant stelt voor dat *"er een ecologische zone komt aan de overkant van de Gaarde oeverpad (beginnend tegenover Gravinnendreef 31, de brug over en achter het hek, tot aan de Beresteinlaan), (en ook de oever aan de Pachtersdreef tussen Pachterdreef en de brug Dorpersdreef)"*.

Reactie:

Zoals aangegeven in de bij de toelichting opgenomen natuurtoets Bijlage 2 kunnen in het plangebied algemene zoogdier (waaronder dus de egel) en amfibie-soorten aanwezig zijn, deze soorten zijn echter vrijgesteld van Wet natuurbescherming (Wnb) in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Vanzelfsprekend zal echter de voor het alle in het wild leven dieren en planten geldende zorgplicht in acht genomen worden. Dit houdt in dat tijdens werkzaamheden zoveel mogelijke negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden dienen te worden voorkomen dan wel te worden beperkt.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel l:

Reclamant is tevreden over het ontwerpen van een natuurlijke oever bij de nieuwe vijver, echter verzoekt de Reclamant dat *"de Gemeente een maaiplan opstelt, waarbij alle sloten vanaf bijvoorbeeld 50 cm vanaf de oever niet gemaaid wordt"*.

Reactie:

Er wordt een natuurvriendelijk oever aangelegd en opgenomen in het inrichtingsplan openbare ruimte. Er zal als zodanig ook worden beheerd.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel m:

Reclamant geeft aan welke soorten planten geplant moeten worden en waar en vraagt de Gemeente dat de bollen en bodembedekker niet weggehaald wordt door de afdeling groen. Reclamant stelt dat de Gemeente ook geholpen heeft met bloembollen planten aan het Gaarde-oever pad.

Reactie:

Hetgeen verzocht wordt door reclamant komt in de nadere uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte aan de orde. Overigens heeft het bezwaar van reclamant geen betrekking op het voorliggend bestemmingsplan.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel n:

Reclamant verzoekt om de te voorkomen dat men gaat parkeren op de nieuwe grasstroken een barrière aan te brengen, zoals een stang, als bijvoorbeeld aan de voorkant van de Dorpersdreef 162.

Reactie:

Wij begrijpen de zorg van reclamant en zullen dit aspect betrekken bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel o:

Reclamant wil een bord ‘verboden voor honden’ en een bord met een verwijzing naar de broodcontainer in het Pagepark.

Reactie:

Korthedshalve verwijzen wij u naar de reactie onder onderdeel m van de zienswijze.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Conclusie

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

3. Ra 10690661 Bomenstichting Den Haag

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

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

1. Zienswijze neem het behoud van bomen als uitgangspunt

Zienswijze onderdeel a:

In de zienswijze voert reclamant bezwaren aan, waarbij de volgende punten met name centraal staan. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan het behoud van bomen als uitgangspunt moet nemen. Daarbij is reclamant van mening dat de bomeneffectanalyse (BEA) eerder had moet worden uitgevoerd en dat de BEA als doel heeft mogelijkheden in kaart te brengen.

Daarbij verwijst reclamant naar de aangenomen motie 'Eerst de bomen, dan de plannen' (RIS: 317510). Waarbij volgens reclamant het uitgangspunt is bij herinrichting het behoud van bomen en terughoudendheid bij aanvragen omtrent generieke kapvergunningen. Verder verwijst reclamant ook naar de aangenomen motie "Informatie bomenkap vast onderdeel van ieder ruimtelijk plan"(RIS311115), en van mening is dat de raad geïnformeerd wordt over het ruimtelijk plan en aangegeven moet worden wat de verwachte gevolgen zijn voor de bomen.

Ten slotte maakt reclamant de opmerking dat een BEA uitgevoerd moet worden, alvorens de gemeenteraad over gaat tot vaststelling van het bestemmingsplan en dat de BEA toegevoegd wordt aan het bestemmingsplan.

Reactie:

De bomeneffectanalyse (BEA) is formeel en inmiddels toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan. In de motie 'Eerst de bomen, dan de plannen' RIS: 317510 staat dat bij herinrichtingen het behoud van bomen als uitgangspunt te nemen en terughoudend te zijn met het aanvragen van generieke kapvergunningen. In de toekomstige plannen voor de openbare ruimte waarbij alsnog sprake is van een bomenkap met meer dan tien bomen, zal de raad overeenkomstig de aangehaalde motie hierbij worden betrokken. Bij de uitwerking van de plannen zal hiermee rekening worden gehouden.

Inmiddels is door de Raad de Structuurvisie Zuidwest vastgesteld RIS315261 waarin onder andere de verdichtingsopgave voor Den Haag Zuidwest is vastgelegd.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Zienswijze stikstof

Zienswijze onderdeel b:

Reclamant stelt "de stikstofdepositie is berekend voor Dreven Fase 1, zowel de realisatiefase als de gebruiksfase. De uitstoot wordt berekend per jaar. Dat wil zeggen dat de totale berekende uitstoot van 123,2 kg NOx en 10,9 kg NH3 wordt gedeeld door drie. Dit komt neer op een uitstoot van 41,1 kg NOx en 3,6 kg NH3 per jaar." En verwijst naar "tabel 1, bijlage 1 Toelichting Bestemmingsplan Dreven".

Reclamant stelt "de Bomenstichting Den Haag zet vraagtekens bij de deling door 3 omdat de wet een cumulatieve benadering vereist. De Bomenstichting Den Haag verzoekt om een herberekening waarbij aan de vereiste cumulatieve benadering wordt voldaan."

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10793924

Reactie:

Ten behoeve van de stikstof depositie opgestelde berekening die als bijlage 1 bij dit besluit gevoegd is, voldoet aan de wettelijke eisen die hieromtrent gesteld zijn.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Zienswijze Leg binnentuinen vast in een aparte bestemmingsregel

Zienswijze onderdeel c:

Reclamant verwijst naar een uitspraak en stelt *"uit de rechterlijke uitspraak over het bestemmingsplan Steenzichten Ruimzicht Raad van State (ECLI:NL:RVS:2023:4777, 20 december 2023), blijkt dat het toevoegen van de definitie van het begrip 'binnentuin' niet voldoende is om te garanderen dat binnentuinen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dit moet dus beter worden vastgelegd in het bestemmingsplan."*

Reactie:

In de plaatsgevonden planuitwerking is gebleken dat er op het binnenterrein op maaiveld niveau geen parkeergelegenheid hoeft te worden aangelegd. Echter kan aan de zienswijze tegemoet worden gekomen. Korthedshalve verwijzen wij u naar het advies onder onderdeel d van deze zienswijze.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel d:

Reclamant stelt *"het naar onze mening ook niet de bedoeling dat binnentuinen onder de planregel 'groen' gaan vallen, want een binnentuin is bodemtechnisch gezien niet te vergelijken met 'groen' in de volle grond. Wij pleiten voor opname van een aparte bestemmingsregel 'binnentuin'. Daar kan naar hartenlust gespeeld worden om de ecologische zones te ontlasten van spelen e.a."*

Reactie:

Bij het aanwijzen van bestemmingen zijn wij gehouden te voldoen aan hetgeen in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) als bestemming is toegestaan. De bestemming Binnentuinen maakt geen deel uit van de SVBP. Aan de zienswijze kan echter tegemoet worden gekomen door de verbeelding zodanig te wijzigen dat ter plaatse van de aan te leggen binnentuin de bestemming groen wordt aangegeven met de functie aanduiding "binnentuin (BT)".

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze gegrond te verklaren. Aan de verbeelding wordt ter plaatse van de aan te leggen binnentuin de bestemming Groen toegekend met een functieaanduiding "binnentuin" (bt). Ook wordt aan artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving sub d toegevoegd, ter waarborging van de binnentuin, dat als volgt komt te luiden: *d. en ter plaatse van de functieaanduiding "binnentuin"(bt) uitsluitend voor binnentuin;*

4. Zienswijze werk plannen voor (groen)voorzieningen nu al uit

Zienswijze onderdeel e:

Reclamant citeert uit de toelichting van het bestemmingsplan: *"Voor de Dreven zal in voldoende maatschappelijk onroerend goed worden voorzien overeenkomstig de 'Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen'. Op basis van deze referentienormen zal een voorzieningenprogramma worden opgesteld op basis waarvan in de verdere uitwerking de opgave per type maatschappelijke voorziening nader zal worden ingepast. In planonderdeel 1A zal ruimte worden gecreëerd waar maatschappelijke functies alsmede bedrijfsfuncties kunnen landen. In planonderdeel 1D komt ruimte voor bedrijfsfuncties."* En stelt *"de maatschappelijke voorzieningen, waaronder groen, moet in een veel eerder stadium al worden uitgewerkt. Algemeen missen we de noodzaak en urgentie om maatregelen te nemen in verband met de klimaatcrisis, biodiversiteitscrisis en stikstofcrisis. Dat er woningen nodig zijn bestrijden we niet, maar de genoemde crises zouden wat ons betreft een groter algemeen maatschappelijk belang moeten krijgen."*

Reactie:

De zorg voor het klimaat, de aantasting van de biodiversiteit en de stikstofcrisis delen wij met reclamant. In het kader van het bestemmingsplan wordt aan deze aspecten, ondermeer door het opstellen van een watertoets en een milieueffectrapportage uitvoerig aandacht besteed.

Overigens dient opgemerkt te worden dat in het bestemmingsplan de gebruiks- en bouw mogelijkheden vastgelegd worden voor een specifiek gebied. De definitieve invulling daarvan zal plaatsvinden op basis van de vastgestelde ruimtelijke kaders door de gemeenteraad.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Zienswijze geef de SGH op de juiste manier weer op de kaarten

Zienswijze onderdeel f:

Reclamant stelt dat *"in het bestemmingsplan is een foutieve kaart van de stedelijke groene hoofdstructuur opgenomen. De verbinding met de Beresteinlaan ontbreekt (middels de blauwe lijn hebben we aangegeven waar deze hoort te liggen). Ons verzoek is om de SGH langs de Beresteinlaan toe te voegen aan de kaart."*

Reactie:

De waarden die reclamant stelt aan groene hoofdstructuur delen wij. In het kader van het bestemmingsplan is aan deze aspecten, onder meer door het opstellen van een watertoets en een milieueffectrapportage uitvoering aandacht besteed. Overigens dient opgemerkt te worden dat het totale plangebied buiten de stedelijke Groene Hoofdstructuur valt en staat er wat dat betreft geen foutieve informatie op de plankaart.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Conclusie

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

4. Ra 10690684 mr. R.B. van Heijningen advocaat namens Vrienden van Den Haag,
Vereniging Bond Heemschut, Stichting SOS Den Haag en Stichting
het Cuypersgenootschap

Adressant mr. R.B. van Heijningen advocaat heeft namens Vereniging Vrienden van Den Haag, Vereniging Bond Heemschut te Amsterdam, commissie Zuid-Holland, Stichting SOS Den Haag en Stichting het Cuypersgenootschap een zienswijze ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Dreven 1. Adressant richt zich in de zienswijze op het belang van bescherming en behoud van de waarde cultuurhistorie. Adressanten stellen dat dit niet genoeg is gewaarborgd in het plan en dat dit de taak van het gemeentebestuur is. De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

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

Zienswijze onderdeel a:

De bezwaren van reclamant richten zich tegen het raadsbesluit tot opheffing van het beschermd stadsgezicht. Verder richt reclamant zich op het belang van bescherming en behoud van de waarde cultuurhistorie en de dakopbouwregeling. Reclamant stelt dat een deel van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking op heeft sinds 2004 aangewezen is tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht en dat door dit bestemmingsplan de te beschermen waarden bij realisering van bestemmingen en bebouwingsmogelijkheden grotendeels tenietgedaan worden.

Reactie:

Hoewel wij begrip hebben voor de bezwaren van reclamant, moeten wij constateren dat deze feitelijk niet betrekking hebben op voorliggend bestemmingsplan maar dat zij zich richten tegen het besluit van uw raad op 10 februari 2022, waarbij besloten is de aanwijzing van De Dreven als beschermd stadsgezicht in te trekken (RIS311095).

Het college heeft beoogd de raad tijdig uitspraak te kunnen laten doen over de toekomst van het beschermd stadsgezicht in de Dreven. Daarom zijn het projectdocument en het intrekkingbesluit gelijktijdig voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het college kan zich echter ook vinden in het advies van de Adviescommissie Bezwaarschriften, de inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan, danwel omgevingsplan af te wachten alvorens de aanwijzing in het gemeentelijk register door te halen.

De bescherming van de elementen die behouden moeten blijven is geborgd via de Nota van Uitgangspunten (RIS308508) het projectdocument (RIS311092) en via de aanwijzing tot gemeentelijk monument bij besluit (RIS309492). Een van de geselecteerde objecten in dit besluit is De Dreef 4 t/m 56. Dit is een appartementengebouw met een winkelstrook en zeldzame eilandvitruines op de begane grond. Het object is kenmerkend voor de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de wederopbouw en is daarom geselecteerd om aangewezen te worden tot gemeentelijk monument. De Dreef 4 t/m 56 is onderdeel van het project Dreven-Gaarden-Zichten en blijft binnen deze plannen behouden.

Via de Nota van Uitgangspunten (RIS308508) en in het projectdocument (DSO/10228032) wordt het behoud van een aantal essentiële kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht verankerd:

- bestaande bouw en nieuwbouw te combineren tot een ‘gelaagd stadsbeeld’;
- een aantal architectonische waarden behouden zoals de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef;
- het orthogonale straten- en bebouwingspatroon met groene ruimte tussen de gebouwen en diagonale zichtlijnen terug laten komen in de nieuwe opzet;
- de fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk met mooie brug behouden en versterken;
- de singelstructuur langs de Lozerlaan en bijzondere positionering van de bebouwing hierlangs laten terugkeren.

Overigens merken wij nog op dat voor de twee (te handhaven) bouwblokken langs De Dreef in artikel 11 is aangegeven dat hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-Karakteristiek' geldt.

Advies:

Wij stellen u voor:

- te schrappen de "dakopbouw-regeling" in "artikel 3.1 Gemengd-1" onder "sub i";
- te schrappen de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" van de verbeelding behorende bij de bestemming "Gemengd-1";
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel b:

Met betrekking tot het bestemmingsplan en duurzaamheid voert reclamant het volgende aan. Reclamant stelt dat de gemeentelijke taak om bij het ontwerpen van een bestemmingsplan te streven naar duurzaamheid is veronachtzaamd gezien de keuze voor sloop en bovenmatige verdichting boven behoud en renovatie.

Reactie:

Met de vaststelling van de NvU (RIS 308508) heeft de afweging voor sloop en/of nieuwbouw plaatsgevonden. Het bestemmingsplan maakt deze keuze planologisch mogelijk en biedt daarbij de juridische kaders. Duurzaamheid zit in vele aspecten. Renovatie/behoud van woningbouw kan een duurzame oplossing zijn, maar heeft ook andere aspecten (de technische staat van de bebouwing, de aanpasbaarheid van plattegronden etc.) Ook bij sloop/nieuwbouw speelt duurzaamheid een belangrijke rol. De woningen worden beter geïsoleerd en worden energiezuinig. Zuidwest-breed gezien bestaat de vernieuwing uit een mix van renovatie/behoud en sloop/nieuwbouwprojecten. Ook in het bestemmingsplan Dreven 1 worden (op basis van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten) delen van de bebouwing behouden en andere delen vervangen door nieuwe bebouwing.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt geschrapt in de regels "dakopbouw-regeling" in "artikel 3.1 Gemengd-1" onder "sub i" en de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" van de verbeelding behorende bij de bestemming "Gemengd-1".

5. Ra 10690704 Stichting SOS Den Haag

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

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

In de zienswijze voert reclamant bezwaren aan over de kwaliteit van het bestemmingsplan, waarbij de volgende punten met name centraal staan:

Zienswijze onderdeel a:

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan "een nog niet gemaakt bouwplan wil faciliteren waarvoor nog geen inrichtingsplan bekend is gemaakt" en dat "er geen samenhangend stedenbouwkundig plan is dat behoud en nieuwbouw borgt in een overtuigend raamwerk".

Reactie:

Het bestemmingsplan alsmede de bouwplannen die daar binnen passen hebben vastgestelde kaders. Te weten een Nota van Uitgangspunten, Randvoorwaardenkaart en Beeldkwaliteitsplan. Deze borgen de samenhang op de schaal van de buurt. Separaat aan het ontwerpproces van de bouwplannen wordt het Inrichtingsplan voor de buurt opgesteld. In 2024 is het SO inrichtingsplan voor de gehele Drevenbuurt goedgekeurd door de ACOR (advies commissie openbare ruimte).

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel b:

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wro voldoet omdat de in de verbeelding en regels vervatte bestemmings- en bouwregels niet deugdelijk zijn gemotiveerd. Mede doordat de toepasselijke beleidsstukken die door de raad zijn vastgesteld niet in de toelichting zijn uitgewerkt.

Reactie:

De structuurvisie Den Haag Zuidwest is op 14 december 2023 (RIS 315261) vastgesteld door de gemeenteraad. Deze structuurvisie vormt het inhoudelijk kader voor bestemmingsplan Dreven 1. In de structuurvisie is het meest actuele beleid opgenomen. Daarnaast bepaalt de structuurvisie de contouren van de programmatische opgave van de deelgebieden en waarborgt de visie de verbinding en onderlinge samenhang van ingrepen en projecten. Het document anticipeert op de Omgevingswet door aandacht te besteden aan thema's die de gehele fysieke leefomgeving betreffen, zoals klimaat, energie, veiligheid en gezondheid.

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de nota van uitgangspunten die door de raad is vastgesteld. De nota van uitgangspunten vormt de beleidsmatige en conceptuele basis waarop het bestemmingsplan wordt gebouwd. Het bestemmingsplan vertaalt deze uitgangspunten vervolgens in concrete, juridisch bindende regels en voorschriften voor het gebruik en de ontwikkeling van het plangebied. De toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd op het vigerende beleid zoals neergelegd in de structuurvisie.

Advies:

Wij stellen u voor dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel c:

Reclamant beklaagt zich over het ontbreken van een kaart die de samenhang van de bestemmingsplannen bijhoudt waarmee de bestemmingen en de gevraagde voorzieningen groen en water in het stadsdeel Zuidwest worden aangetoond.

Reactie:

De verbeelding van het bestemmingsplan beperkt zich tot de plangrenzen van het gebied. Dat wil echter niet zeggen dat er geen rekening wordt gehouden met de directe omgeving. In de structuurvisie Den Haag Zuidwest staat beschreven hoe de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling van Den Haag Zuidwest over de periode tot 2040 voor zich ziet. De visie is de basis voor alle ontwikkelingen die een plek moeten krijgen in Zuidwest. Daarin is ook de samenhang te zien tussen de bouwplannen die in Zuidwest worden ontwikkeld. Ook in de NvU's voor Dreven Gaarden en Zichten zijn overzichtskaarten opgenomen waarin de ligging van deze plannen ten opzichte van elkaar duidelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan Dreven 1 is een concretisering van de ruimtelijke en stedelijke afweging die gemaakt zijn in de structuurvisie.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel d:

Reclamant stelt dat door de opname van uitgestelde bepalingen in het bestemmingsplanregels, waarbij wordt verwezen naar elders vastgestelde sectorale beleidsnota's, er niet wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Een goede ruimtelijke ordening wordt over het algemeen bereikt wanneer de fysieke omgeving op een doordachte en duurzame manier wordt gepland, ontwikkeld en beheerd om de leefbaarheid, functionaliteit, esthetiek en sociale, economische en ecologische belangen te bevorderen. Om dit te waarborgen worden verschillende elementen getoetst aan het huidige beleid dat in een eerder stadium is goedgekeurd. Deze beleidsstukken zijn zo integraal mogelijk opgesteld en hebben een goede ruimtelijke ordening hoog in het vaandel staan. Het bestemmingsplan is een ruimtelijke vertaling van onder andere de Structuurvisie Den Haag Zuidwest en de Agenda ruimte voor de stad. In een eerder stadium heeft het college ingestemd met de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkeling van De Dreven (RIS308508). Daarna heeft het college de commissie per brief geïnformeerd en is de NvU besproken in de commissie Ruimte van 13-07-2021. De volledige NvU is opgenomen als Bijlage 8 bij deze toelichting.

Daarnaast is het projectdocument voor Dreven-Gaarden-Zichten fase 1 door het college, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van de bijbehorende grondexploitatie Dreven-Gaarden-Zichten fase 1 (SBK nummer ES-156), op 21 december 2021 vastgesteld (RIS311092). Dit is een uitvoeringsbesluit voor de eerste 10 jaar van de totale gebiedsontwikkeling Dreven-Gaarden-Zichten en de realisatie van ruim 50% van het beoogde programma.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel e:

Reclamant geeft te kennen geen vertrouwen te hebben in de gemeentelijke overheid omdat hij zich niet kan vinden in de wijze waarop zienswijzen ongegrond worden verklaard, waarbij niet voldoende gemotiveerd wordt. In dit kader verwijst hij naar vernietigde vergunningen en bestemmingsplannen in Zuidwest.

Reactie:

Wij herkennen ons niet in hetgeen reclamant hiernaar voren brengt. Voor ons is het nemen van deugdelijk gemotiveerde beslissing van essentieel belang.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel f:

Reclamant kan zich niet vinden in het bestaande parkeerbeleid van de gemeente Den Haag. Onder verwijzing naar de vernietigde regel in de parapluherziening (fiets) parkeren tijdens de vaststelling van bestemmingsplan Assumbergweg, stelt reclamant dat het bestemmingsplan Dreven 1 in strijd is met de eisen van redelijkheid.

Reactie:

Vooropgesteld zij dat de bezwaren zich feitelijk niet tegen het bestemmingsplan richten maar op het daarop van toepassing zijnde door de raad vastgestelde beleid. Op grond van het vigerende parkeerbeleid wordt de beschikbare parkeercapaciteit zo eerlijk mogelijk verdeeld en zal voor bestaande bewoners het parkeren in de openbare ruimte mogelijk blijven. Om te voorkomen dat de parkeerdruk in de openbare ruimte oploopt worden voor nieuwe bewoners parkeermogelijkheden in de parkeervoorziening mogelijk gemaakt. Voorts geldt ingevolge de op het bestemmingsplan van toepassing zijnde Nota Parkeernormen dat de gemeente hieromtrent alleen een voorwaarde kan stellen aan het aantal parkeerplaatsen en bij de realisering van de op grond van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwingsmogelijkheden zal beoordelen in hoeverre de daarvoor benodigde parkeergelegenheid ook daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. Na de voorgenomen invoering van betaald parkeren zal de gemeente binnen de kaders van het daarvoor opgestelde beleid parkeervergunningen verstrekken.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel g:

Reclamant beklaagt zich erover dat sociale woningbouw bewoners zowel zijn uitgesloten van parkeerplekken op eigen terrein als van parkeerplekken in de openbare straat. Naast de parapluherziening (fiets) parkeren biedt het bestemmingsplan Dreven 1 volgens reclamant geen duidelijkheid over het opvullen van deze plekken via het gebruik van deelauto's en deelfietsen. Hij stelt dat relevante bedrijven hun deelscooters niet willen delen met sociale woningbouw.

Reactie:

Het bestemmingsplan regelt dat voor alle bewoners voldoende parkeergelegenheid komt.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel h:

Reclamant voert aan dat de gestelde ambities van het college voor 'Dreven 2' zoals vermeld op p. 46 ev. Van het Haags akkoord 2023-2026 niet in dit bestemmingsplan zijn terug te vinden. Doordat het opstellen van ontwerpbestemmingsplannen een van de dagelijks bestuurstaken van het college is, stelt reclamant dat dit impliceert dat het ruimtelijke beleid in ontwerpbestemmingsplan gestoeld is op raadsbesluiten en coalitieakkoord.

Reactie:

De zienswijze heeft naar ons inziens geen betrekking op de inhoud van het voorliggende plan. De vastgestelde NvU voor de Dreven geeft een overzicht van alle toekomstige fases van de Dreven en de onderlinge samenhang. Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op Dreven fase 1.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel i:

Reclamant beklaagt zich over de ‘informatieavond’ op 10 januari 2024 en de gevoerde participatie voor het bestemmingsplan. Gesteld wordt dat de ambtenaren in kwestie *"niet konden uitleggen wat een bestemmingsplan is en dat burgers een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan verwachtten, maar in plaats daarvan boekwerken van 672 pagina's en een witte kaart met enkele kleurvlakken werden overlegd"*.

Reactie:

De informatieavond waar reclamant op doelt was een inloopavond die belegd was vanwege de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op deze avond was het bestemmingsplan en de daarbij bijhorende verbeelding voor inzage beschikbaar. Daarnaast waren de met het opstellen van het bestemmingsplan belaste ambtenaren aanwezig om een en ander mondeling toe te lichten. Over de toen nog op te stellen inrichtingsplannen, is op 27 juni 2024 een afzonderlijke inloopavond gehouden, hetgeen ook duidelijk gecommuniceerd is. Ook in de toekomst worden periodiek informatiemomenten gehouden over de actuele planvorming.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant voert voorts bezwaren aan tegen de regels in het bestemmingsplan. Daarbij wordt ten aanzien van de toegepaste begrippen het volgende gesteld:

Zienswijze onderdeel j:

Met betrekking tot de definitie binnentuin in artikel 1.17 stelt reclamant dat het *"te vrijblijvend en dus geen begripsomschrijving" is. In dit kader verwijst hij naar 'dikte van circa 1 meter' en vraagt hij 'of er zijn openingen in het dek zijn,' en 'of er regels zijn voor de hoeveelheid verharding en de hoeveelheid groen/gazon/bloemperken/moestuin' en of dat is 'afgewogen tegen de matige bezonning van die binnentuinen en waarom niet?"*

Reactie:

Met betrekking tot de vraag van reclamant of er regels zijn voor de hoeveelheid verharding en de hoeveelheid groen/gazon/bloemperken/moestuinen is het antwoord dat niet wordt opgenomen in de planregels. De Gemeente heeft wel de ontwerprichtlijn “groen: tenzij”. Deze is onderdeel van het beleidsstuk Den Haag Klimaatbestendig.

Met betrekking tot de vraag van reclamant of dit is afgewogen tegen de matige bezonning van die binnentuinen en waarom niet, wordt geantwoord dat de gemeente hier geen specifiek beleid voor heeft.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt definitie van binnentuin in art. 1.17 van de regels als volgt aangepast:

“Een binnentuin is een openbaar toegankelijke ruimte die als groen- en als speelvoorziening is ingericht.”

Zienswijze onderdeel k:

Met betrekking tot artikel 1.21 stelt reclamant: *"bouwlaag introduceert het begrip onderbouw. Bij het nieuwe begrip 'eerste bouwlaag' komt dit terug en onder 1.41 is dit nader gedefinieerd. Waarom zo moeilijk doen? Artikel 9 maakt onder 9.e geen gebruik van dit nieuwe begrippenapparaat. Waarom niet? Wat is de typologische logica van dit begrip in Zuidwest dat gekarakteriseerd wordt door half verdiepte bergingslagen van portiekblokken?"*

Reactie:

De begripsomschrijving van een bouwlaag staat vermeldt in 1.20. Het betreft hier een standaard begripsbepaling zoals die in alle bestemmingsplannen is opgenomen. Wij zien in de zienswijze geen aanleiding deze begripsbepaling aan te passen aangezien reclamant niet aangeeft dat de begripsomschrijving onjuist zou zijn.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel l:

Met betrekking tot artikel 1.28 stelt reclamant: *"de dakopbouw-definitie is verruimd 'of andere daar gevestigde rechtmatige functie': waarom? Temeer omdat op de verdiepingen alleen 'wonen' bestaat."*

Reactie:

Deze toevoeging kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het uitoefenen van een aan huis-gebonden beroep. Ook hier betreft het een standaard redactie.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Over karakteristieke bebouwing artikel 3 Gemengd-1 wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel m:

"In artikel 3.1 wordt de 'te handhaven karakteristieke bebouwing' bedoeld die rond de besluitvorming van dit bestemmingsplan als gemeentelijk monument zin bedoeld ten einde de status gemeentelijk beschermd stadsgezicht te kunnen schrappen." Reclamant is verbaasd *"dat hier niet expliciet 'behoud en herstel' is genoemd en dakopbouwen-regeling van kracht wordt die nergens eerder is besproken en waarvan de haalbaarheid en voorwaardelijkheid ongewis is."*

Reactie:

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de door reclamant aangeduide bebouwing te handhaven. De aanduiding dat ter plaatse dakopbouwen zijn toegestaan berust op een omissie. Wij merken op dat wij dit bezwaar onderschrijven.

Advies:

Wij stellen u voor:

- te schrappen de "dakopbouw-regeling" in "artikel 3.1 Gemengd-1" onder "sub i";
- te schrappen de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" van de verbeelding behorende bij de bestemming "Gemengd-1".

Zienswijze onderdeel n:

Reclamant stelt dat: *"in de bouwregels en speciale gebruiksregels 3.4 sub e wordt zo naar de mening van de Stichting te ver vooruitgelopen op een 'plan B' voor 'haalbare' vervangende nieuwbouw".* Daarnaast geeft reclamant aan dat *"de bouwregels niet aansluiten op de Verordening Doelgroepen Woningbouw"*.

Reactie:

Ondanks het feit dat de huidige bouwblokken gehandhaafd blijven zal wel een totale renovatie van de woningen daarin plaatsvinden. Wij hechten eraan dat deze woningen als sociale huurwoningen worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Om dit te verzekeren zijn in "artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels" de bij sociale woningbouw gebruikelijke bestemmingsregels opgenomen.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel o:

Reclamant is verbaasd dat in artikel 3.4 sub c ongemotiveerd waarom het totale bruto vloeroppervlak niet groter mag zijn dan 200 m2.

Reactie:

Deze locatie maakt geen deel uit van de gemeentelijke kernwinkelgebieden. In verband daarmee is de omvang van de detailhandel afgestemd op de thans aanwezige winkels en wordt geen vergroting van het winkelvloeroppervlak toegestaan.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Over artikel 4 gemengd-2 wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel p:

Reclamant stelt dat *"in 'artikel 4 gemengd-2' wordt voorgesorteerd op een parkeergebouw met op de begane grond bedrijfsruimten/horeca. Vooraf dient het college te motiveren waarom ze denkt dat dit voor het straatbeeld, de sociale veiligheid, de financiële haalbaarheid en schaalbaarheid een aanvaardbare oplossing is voor dit stadsdeel. Is er een overtuigende evaluatie van bijvoorbeeld het parkeergebouw 1e van der Kunststraat/Calandstraat?"*

Reactie:

De noodzaak voor de realisering van een het parkeergebouw vloeit voort uit het inmiddels verrichte parkeeronderzoek. Vanzelfsprekend zal bij de uitwerking van de bouwplannen daarvoor aandacht besteed worden aan een verantwoorde inpassing. De keuze voor een centraal parkeergebouw voor een deel van de parkeerbehoefte van Dreven fase 1 met op de begane grond ruimte voor economische functies is toegelicht en vastgelegd in de NvU Dreven. Het gebouw wordt uitgewerkt op basis van de laatste inzichten die beschikbaar zijn over dit type voorzieningen. In het bestemmingsplan Dreven 1 worden de juridische kaders hiervoor vastgelegd. Wij zien geen aanleiding het aangehaalde parkeergebouw elders in de stad bij voorliggende ontwikkeling te betrekken.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Over de bestemming groen in artikel 5 groen wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel q:

Reclamant stelt diverse vragen over groen en ecologische zone, namelijk: *"Waarom is GROEN zo grof en beknopt omschreven? Waarom is er niet een aparte bestemming TUINEN opgenomen? Mag er géén wandelpad in een ecologische zone maar wel een fietspad? En mag je er wandelen met een fiets aan de hand? En is verlichting van dat fietspad vanuit sociale veiligheid een must? Dat is toch strijdig met ecologische waarden?" "Waarom mag in ecologische zone wél een ongelimiteerd aantal nutsgebouwen en vuilopslagplaatsen worden gebouwd conform 4.2.1 en 9.1 sub g maar mogen kinderen er niet spelen conform 4.3?"*

Reactie:

De bestemming groen maakt deel uit van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) waarin landelijk geldende voorschriften zijn gesteld met betrekking tot bestemmingen. In dit verband merken wij op, dat vanwege de SVBP, de bestemming tuin niet meer wordt toegepast. Tuinen bij woningen e.d. maken deel uit van de hoofdbestemming, maar worden daarbij niet opgenomen in de voor bebouwing aangeduide bouwvlakken.

Overigens merken wij op dat reclamant verwijst naar het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7. Hier is wel sprake van een ecologische zone. Het bestemmingsplan Dreven 1 kent geen ecologische zone en zien wij geen aanleiding het aangehaalde artikel te wijzigen.

Wat betreft de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor nutsgebouwen en vuilopslagplaatsen zal duidelijk zijn dat de mate waarin deze gerealiseerd zal worden gerelateerd zal zijn aan de behoefte daaraan.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Over de bestemming Wonen in artikel 7 Wonen-1 wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel r:

Over de bestemming Wonen in artikel 7 Wonen-1 stelt reclamant in de zienswijze diverse vragen.

Deze vragen betreffen (samengevat):

- a. waarom is gekozen voor wonen in gestapelde vorm;
- b. waarom zijn loopbruggen opgenomen;
- c. waarom is er al zoveel van het plan bekend en bevat het bestemmingsplan een dakopbouwenregeling;
- d. waarom zijn de bebouwingsmogelijkheden in de binnentuin niet gemaximaliseerd;
- e. Wanneer de 'binnentuin' een aanzienlijke gronddekking heeft, wordt dan de bovenkant van de dragende vloer gerekend of bovenkant grondpakket binnentuin?"
- f. waarom heeft het bestemmingsplan geen echt stedenbouwkundig kader zoals gemaatvoerde profielen die bestemmingen, bouwhoogten en breedten tussen bebouwingsvlakken opgeven?
- g. "In de specifieke gebruiksregels probeert het college een aantal procesafspraken vast te leggen die niet in een publiekrechtelijk ruimtelijk planologisch toetsingskader thuishoren.

Reactie:

Wat betreft het gestelde onder a, b en c merken wij op, dat bij de opstelling van het bestemmingsplan inderdaad rekening is gehouden met de voor het gebied voorgenomen woningbouw. Inmiddels is echter gebleken dat bij de binnen dit bestemmingsplan te realiseren woningbouw geen loopbruggen voorzien zijn.

Wat betreft het gestelde onder d en e merken wij op dat, in artikel 7.2.2.2 staat uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe. Hierbij kan gedacht worden aan speeltoestellen, als ook verlichting en bankjes e.d. Wat betreft de vraag over de bovenkant van de parkeervoorziening merken wij op dat hier uitgegaan dient te worden van de bovenkant van het grondpakket. Aan de zienswijze kan echter tegemoet worden gekomen door de verbeelding zodanig te wijzigen dat ter plaatse van de aan te leggen binnentuin de bestemming groen wordt aangegeven met de functie aanduiding “binnentuin (BT)”.

Wat betreft de bemerkingen onder f. merken wij op, dat het bestemmingsplan weldegelijk zowel op de verbeelding als in de regels bouwhoogtes en ook bouwvlakken heeft, waarop te ontwikkelen bouwplannen getoetst zullen worden. Ten behoeve van de in dit bestemming voorziene nieuwbouw heeft onder meer een bezonningsonderzoek plaatsgevonden. Blijkens dit onderzoek wordt aan de door uw raad vastgestelde bezonningsnormen voldaan.

Wat betreft hetgeen onder g. gesteld wordt, merken wij op dat in de woonvisie (zoals die vanaf 2020 geldt) door uw raad is aangegeven dat in een bestemmingsplan voorwaarden gesteld dienen te worden met betrekking tot de realisatie en exploitatie van categorieën van woningbouw. De in voorliggend bestemmingsplan hieromtrent bepalingen zijn overeenkomstig eerdere bestemmingsplannen welke ook door de raad van state getoetst zijn.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze deels gegrond te verklaren, betreffende de zienswijze over binnentuin. Aan deze zienswijze wordt tegemoet worden gekomen door de verbeelding zodanig te wijzigen dat ter plaatse van de aan te leggen binnentuin de bestemming groen wordt aangegeven met de functie aanduiding “binnentuin (BT)”. Korthedshalve verwijzen wij u naar het advies van zienswijze nr.3 Bomenstichting Den Haag onderdeel d.

Over de bestemming wonen-2 artikel 8 wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel s:

Over de bestemming Wonen in artikel 7 Wonen-1 stelt reclamant in de zienswijze diverse vragen.

Deze vragen betreffen (samengevat):

- a. waarom overkragingen zijn toegestaan zonder stedenbouwkundige motivering. Is er blijkbaar al een bouwplan/business case/grex?;
- b. onder 8.4 specifieke gebruiksregels probeert het college een aantal procesafspraken ongemotiveerd vast te leggen die niet in een publiekrechtelijk ruimtelijk planologisch toetsingskader thuishoren.

Reactie:

Wat betreft de overkragende bebouwing merken wij op, dat hiermede wordt toegestaan dat balkons, alsmede eventuele luifels buiten een bouwvlak mogelijk zijn. Met betrekking tot het overigens in artikel 8 gestelde merken wij het volgende op. In de woonvisie (zoals die vanaf 2020 geldt) is door uw raad aangegeven dat in een bestemmingsplan voorwaarden gesteld dienen te worden met betrekking tot de realisatie en exploitatie van categorieën van woningbouw. De in voorliggend bestemmingsplan hieromtrent bepalingen zijn overeenkomstig eerdere bestemmingsplannen welke ook door de raad van state getoetst zijn.

Verder zijn in de NvU's reeds ruimtelijke modellen vastgelegd op basis waarvan de bouwplannen worden opgezet en uitgewerkt. De ruimtelijke modellen in de NvU's die dienen als uitwerkingskader en op basis waarvan de woningaantallen zijn berekend. Overigens wordt in het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Dreven verder ingegaan op de gewenste detaillering van de bouwplannen.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Over de Waarde Cultuurhistorie -Karakteristiek artikel 11 wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel t:

Betrokkene wenst aanvulling en aanpassing wat betreft Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie – Karakteristiek. Korthedshalve verwijzen wij u naar de zienswijze van Stichting SOS Den Haag in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Reactie:

De bestaande appartementen langs De Dreef 4-56 zijn in dit bestemmingsplan aangeduid met een cultuurhistorische waarde. Dit artikel bepaalt dat sprake is van een dubbelbestemming in relatie tot de ter plaatse geldende bestemming Gemengd – 1. Dit houdt verband met het feit, dat beide bouwblokken bij besluit van uw raad RIS309492 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het behoud van beide bouwblokken is ook bevestigd bij besluit van uw raad RIS311095. Hierbij zijn de gebruikelijke beschermende bepalingen bij gemeentelijke monumenten in de regels opgenomen. De bescherming van de elementen die behouden moeten blijven is tevens geborgd via de Nota van Uitgangspunten (RIS308508) en het projectdocument (RIS311092).

Overigens merken wij op dat het oorspronkelijk besluit (RIS311095) is vervangen op 9 februari 2023 door een nieuw besluit tot intrekking van de aanwijzing van De Dreven tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht (RIS313806), maar onder de opschortende voorwaarde van inwerkingtreding van een nieuw planologisch kader. Dit betekent dat besloten is bij inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan, danwel omgevingsplan, de aanwijzing in het gemeentelijk register door te halen.

Wat betreft de aanduiding dat ter plaatse dakopbouwen zijn toegestaan berust op een omissie. Wij merken op dat wij dit bezwaar onderschrijven op dit onderdeel.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze gegrond te verklaren en te schrappen de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" van de verbeelding behorende bij de bestemming "Gemengd-1", voorts de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze deels gegrond en deel ongegrond te verklaren.

6. Ra 10702023 Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omstreken

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

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

Zienswijze onderdeel a:

Algemene Vereniging voor Natuurbescherming (hierna: Reclamant) gaat in op de onderwerpen biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Reclamant geeft aan dat de gemeente niet is ingegaan op de voorgestelde mogelijkheden om aaneengesloten groen te behouden, wat cruciaal is voor de natuur. Specifiek wordt gewezen op de noodzaak van verbindingen voor dieren.

De plaatsing van nieuwe gebouwen vormt echter barrières voor deze verbindingen. Daarom benadrukt de reclamant het belang van het behouden en verbinden van groen.

Reactie:

Het plangebied maakt geen deel uit van de hoofdgroenstructuur van Den Haag. In de uitwerking van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het behouden van bestaande groene verbindingen. Het oppervlak van het park langs de Pachtersdreef wordt vergroot.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel b:

Reclamant vraagt om het behoud van de bestaande groenstructuur, inclusief bomen en struiken. Reclamant stelt dat in de Dreven veel groen is en wordt gewaardeerd. Al behoort dit niet tot de Stedelijke Groene Hoofdstructuur, het groen langs de Pachtersdreef sluit wel op elkaar aan, op de ecologische zone langs de Lozerlaan, en op achterliggend groen in de groenstroken. Ter onderbouwing gaat reclamant in op paragraaf 5.2.5 van de toelichting.

Reactie:

De bestaande groenstructuur van Dreven 1 wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Op een aantal punten vinden wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Dit wordt uitgewerkt en onderbouwd in het inrichtingsplan openbare ruimte.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel c:

Reclamant gaat in op een ander gebied, namelijk de Uithof. Reclamant gaat in op de opzet van deze wijk en biodiversiteit. Reclamant stelt dat bomen en struiken zijn inmiddels ouder, dat is ook goed voor de natuur.

Reactie:

Kortheidshalve verwijzen wij u naar de reactie onder b. Overigens maakt de Uithof geen deel uit van het voorliggend bestemmingsplan.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel d:

Reclamant verwijst naar een passage uit de 'Visie ecologie Dreven, Gaarden en Zichten'. "In de visie worden de veel voorkomende lage dichte heesters hoog gewaardeerd" en stelt dat "ze in de huidige open groenstructuur veel aanwezig zijn en van belang zijn als functioneel leefgebied van de egel". Reclamant stelt dat de egel nog veel wordt waargenomen in Den Haag Zuidwest. Reclamant verwijst naar kaart op pagina 14 van het bestemmingsplan en stelt dat dit ook het gebied is van de egel.

Reactie:

Zoals aangegeven in de bij de toelichting opgenomen natuurtoets Bijlage 2 kunnen in het plangebied algemene zoogdier (waaronder dus de egel) en amfibie-soorten aanwezig zijn, deze soorten zijn echter vrijgesteld van wet natuurbeheer in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Vanzelfsprekend zal echter de voor het alle in het wild leven dieren en planten geldende zorgplicht in acht genomen worden. Dit houdt in dat tijdens werkzaamheden zoveel mogelijke negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden dienen te worden voorkomen dan wel te worden beperkt.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel e:

Reclamant heeft de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan en huidige situatie vergeleken. Reclamant valt op dat "de groenblauwe verbinding richting de ecozone Lozerlaan en Uithof blijft behouden, maar het groene gebied is smaller dan in de huidige situatie; er wordt een groter oppervlak water aangelegd; het groen van het parkje komt in de schaduw van een 70 meter hoog gebouw; en gebouwen verstoren de verbindingen tussen verschillende delen van het groen". Reclamant stelt dat het gemeentebeleid is: "het groenoppervlak te laten toenemen ondanks het grotere bouwvolume en vraagt is dat hier het geval?" Reclamant verwijst naar een passage in paragraaf 5.2.5. van de toelichting van het bestemmingsplan: "De collectieve, groene binnenruimtes zorgen er samen met het openbare groen voor dat de totale hoeveelheid groen in de buurten op peil blijft. Binnenterreinen/ daktuinen worden daarbij meegeteld." Reclamant stelt dat de kwaliteit daarvan minder hoog is en niet gegarandeerd wordt door de planregels.

Reactie:

De verhouding tussen groen en water zal in het inrichtingsplan openbare ruimte bepaald worden. De totale groene zone blijft minstens gelijk aan de bestaande situatie. Overigens het gebouw dat het park gaat begrenzen wordt niet 70 meter hoog maar is maximaal 50 meter hoog.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel f:

Reclamant vraagt worden bomen en heesters gespaard? Reclamant stelt dat een inventarisatie ontbreekt. Reclamant stelt dat het onacceptabel is dat er nog geen Boom Effect Analyse (BEA) of bomenbalans is voor dit plan. Reclamant verwijst naar de moties ‘Goede spelregels voor het groen’ en ‘Eerst de bomen dan de plannen’ aangenomen door de Gemeenteraad d.d. 14 december 2023.

Reactie:

In opdracht van Ingenieursbureau Den Haag heeft Boomadvies Nederland B.V. een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd voor de bomen in de buurt De Dreven te Den Haag. De aanleiding voor de BEA zijn de voorgenoemde plannen voor een grootschalige stadsontwikkeling, waarbij een groot aantal flats en woningen van woningbouwvereniging Staedion zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Dit omvat tevens de verplaatsing van de gehele infrastructuur (wegen, fietspaden, voetpaden en watergangen).

Het doel van de BEA is om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden om de betreffende bomen op hun huidige locatie duurzaam te behouden binnen het project, en welke aanpassingen, beschermingsmaatregelen en randvoorwaarden hiervoor nodig zijn. Daarnaast wordt per boom beoordeeld of deze geschikt is voor verplanting. De BEA is uitgevoerd volgens de richtlijnen zoals beschreven in de “Richtlijnen Boom Effect Analyse” van de CROW. Deze eerste analyse is gebaseerd op het schetsontwerp (SO). Gedurende het verdere ontwerpproces (VO, DO) zal meer specifiek en gedetailleerd advies worden gegeven met betrekking tot de bomen. Op dit moment richt de analyse zich vooral op een indicatie van de impact, het verzamelen van actuele gegevens en algemene aanbevelingen voor het behoud van bomen en het inrichten van groeiplaatsen. Het plangebied wordt begrensd door de Lozerlaan, Melis Stokelaan, Dorpersdreef, Schuttersdreef, Beresteinlaan, Wantsnijdersgaarde, Muldersgaarde en aan de zuidzijde de Erasmusweg.

Conclusie

Bij de ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld aan het bestemmingsplan de Boom Effect Analyse (BEA) inclusief bijlage aan de toelichting toe te voegen. Voorts is een BEA pas verplicht in het verdere ontwerpproces (VO). Hierbij zal meer specifiek en gedetailleerd advies worden gegeven met betrekking tot de bomen. Op dit moment richt de analyse zich vooral op een indicatie van de impact, het verzamelen van actuele gegevens en algemene aanbevelingen voor het behoud van bomen en het inrichten van groeiplaatsen.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel g:

Reclamant vraagt om te zorgen voor groene verbindingen tussen de gebouwen. Reclamant stelt als oplossing voor een opening van het gebouw aan de kant van de Pachttersdreef (1B) te richten op het groen (van het park) en het U-vormige gebouw aan de Gravinnedreef (1C) draaien zodat de opening is gericht op het groen.

Reactie:

De groene verbindingen in het plangebied worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan Openbare Ruimte. Vanuit ecologisch oogpunt is er geen aanleiding om de verkaveling en ruimtelijke opzet van de bebouwing aan te passen. Het aanwezige groen maakt geen deel uit van de Ecologische zone. Binnen het bestemmingsplan worden de juridische kaders vastgelegd. Er is nog geen definitief ontwerp voor de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte komt later in het project proces nog aan bod bij het opstellen van het inrichtingsplan Openbare Ruimte.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel h:

Reclamant vraagt in te zetten op natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in paragraaf 3.4.6. van de toelichting en vraagt dit ook in de regels op te nemen.

Reactie:

Bij de uitwerking van de bebouwingsplannen in Dreven 1 zal aan het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen worden getoetst.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel i:

Reclamant vraagt om te zorgen voor groene binnentuinen, al liggen ze op het dak van een garage. Reclamant stelt dat in de regels voor 'wonen 1' of 'wonen 2' op geen enkele manier is vastgelegd dat er groene binnenterreinen komen. Reclamant verwijst daarbij naar het coalitieakkoord (Haags akkoord 2023–2026, p47).

Reactie:

Vooropgesteld merken wij op dit bezwaar te onderschrijven. Met verwijzing naar zienswijze Bomenstichting Den Haag nr.3 onder d, wordt aan het bestemmingsplan een bepaling toegevoegd die de aanleg van een binnentuin waarborgt.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel j:

Reclamant stelt dat voor gebouwen 1C en 1A staat geen bouwhoogte op het binnenterrein. Reclamant verzoekt dat daar groen en bomen worden behouden of aangeplant op maaiveld of op het dak van een ondergrondse garage. Reclamant verzoekt dit in de regels op te nemen. Reclamant verzoekt voorts dat in de regels wordt uitgesloten dat er (verharde) parkeerterreinen komen op de binnenterreinen.

Reactie:

In plandelen 1A en 1C komt geen bebouwing op de binnenterreinen. Plot 1A is een bestaand gedeelte waar door de verlegging van de Baljuwdreef een nieuw binnenterrein wordt gevormd. Plot 1C bestaat uit appartementen en eengezinswoningen. Het binnenterrein bestaat uit een deel collectieve binnentuin en een deel privétuinen voor de eengezinswoningen.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel k:

Reclamant vraagt of voor gebouw 1B of het de bedoeling is dat daar een garage komt. Voor gebouw 1B (naast het groen van de Pachtersdreef, en naast het Bajonetpark) staat wel een bouwhoogte op het binnenterrein, kennelijk is het de bedoeling dat daar een garage komt. Reclamant verwijst naar een eerdere reactie van het college (geen referentie). Verder verwijst reclamant naar paragraaf 5.2.4. van de toelichting. Reclamant verzoekt dat in de regels de groene binnentuinen, al dan niet op parkeerdaken, goed zijn geborgd in de regels.

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt niet mogelijk gemaakt dat er voor gebouw 1B een parkeervoorziening op maaiveld komt.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel l:

Reclamant verwijst naar RIS317743 'Stand van zaken project Steenzicht' waarbij reclamant vraagt om de borging van de binnentuinen door te voeren in de planregels van Dreven 1, "om te voorkomen dat parkeren op maaiveld kan worden gerealiseerd, dat niet valt onder het begrip "garage"."

Reactie:

Vooropgesteld merken wij op dit bezwaar te onderschrijven. Met verwijzing naar zienswijze Bomenstichting Den Haag nr.3 onder d, worden aan het bestemmingsplan bepalingen toegevoegd die de aanleg van binnentuinen waarborgen.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel m:

Reclamant verzoekt oppervlak verharding en bouwwerken geen gebouw zijnde in het groen en de binnentuinen te beperken, reclamant verwijst naar 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744), Paragraaf 3.5.4 van de toelichting en de motie 'Beperk verharding in Zuidwest', aangenomen door de Gemeenteraad 14 december 2023.

Reactie:

Zowel voor het groen als ook voor de daarvan deel uitmakende binnentuinen zullen nog inrichtingsplannen worden opgesteld. Vanzelfsprekend zal hierbij de door reclamant aangehaalde "Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig" en de motie "Beperk verharding in Zuidwest" betrokken worden. Deze inrichtingsplannen zullen in overleg met belanghebbenden worden opgesteld. Thans bestaan echter nog geen zodanig inzicht dat in het bestemmingsplan op voorhand oppervlakte beperkingen terzake van verharding en van bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen kunnen worden.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Conclusie

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

7. Ra 10702064 Bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

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

1. Beroepschrift tegen opheffing bescherming

Zienswijze onderdeel a:

Reclamant stelt dat *"het Voorstel van het college inzake voordracht tot intrekking besluit aanwijzing van De Dreven tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht zat onder meer ook een studie en een nota van Staedion. De nota van Staedion bevestigde dat renovatie van de Dreven mogelijk was, wat bevestigd werd in de bijgevoegde studie, maar dat het "volkshuisvestingsvraagstuk" de doorslag gaf en er moest overgegaan worden tot opheffing van de bescherming RIS-nummer 311095."* Daarbij verwijst zij ook naar een lopend beroep tegen de opheffing van het beschermd stadsgezicht De Dreven en uit zij kritiek op de gevoerde procedure om tot herinrichting van het gebied te komen, alsmede op de opgestelde herinrichtingsplannen.

Reactie:

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2022 besloten om de aanwijzing van De Dreven als beschermd stadsgezicht in te trekken (RIS311095). Het oorspronkelijk besluit (RIS311095) is op 9 februari 2023 vervangen door nieuw besluit tot intrekking van de aanwijzing van De Dreven tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht (RIS313806), maar onder de opschortende voorwaarde van inwerkingtreding van een nieuw planologisch kader. Dit betekent dat besloten is bij inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan, danwel omgevingsplan, de aanwijzing in het gemeentelijk register door te halen.

De bescherming van de elementen die behouden moeten blijven (te weten de tweede bouwblokken aan de Dreef) is geborgd "artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie – Karakteristiek" van de regels van voorliggend bestemmingsplan. Tevens is de bescherming van de elementen die behouden moeten blijven geborgd via de Nota van Uitgangspunten (RIS308508) het projectdocument (RIS311092) Deze bouwblokken zijn onderdeel van het project Dreven-Gaarden-Zichten. Over de ontwikkeling van deze plannen heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met Staedion (RIS305715). Het uitgangspunt bij dit specifieke blok is inzetten op behoud vanwege de cultuurhistorische waarde.

Wel zal het blok grootschalig gerenoveerd worden. Aangezien er nog geen concrete renovatieplannen zijn gemaakt, en men uitgaat van behoud van het blok, dit voor het toekennen van de monumentenstatus aan dit blok niet beperkend werkt in de verdere planontwikkeling.

Het lopend beroep tegen uw besluit tot het opheffen van het beschermd stadsgezicht speelt hierbij geen rol. Bij de planontwikkeling voor dit gebied is de door uw raad vastgestelde Structuurvisie Den Haag Zuidwest leidend geweest.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Belangrijkste doelen van bewonersorganisatie Bouwlust-Vredelust

Zienswijze onderdeel b:

Reclamant stelt dat de *"de wettelijke inspraak van de bewoners in enge (sociale huurders versus corporatie) wordt gerespecteerd en de wenselijke inspraak in ruime zin (bewoners versus driehoek Heijmans-corporatie-gemeente) wordt gerealiseerd. Participatie en inspraak is daarbij iets anders dan het verstrekken van informatie."*

Reactie:

Opgemerkt dient te worden dat er een structureel en langdurig participatietraject is opgezet voor deze plannen waarin op verschillende schaalniveaus participatie en informatieverstrekking plaatsvindt. Ook in de toekomst worden periodiek informatiemomenten gehouden over de actuele planvorming.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel c:

Reclamant acht de toename van woningen in Zuidwest als ook in het plangebied veel te hoog.

Reactie:

Wij zijn bekend met deze bezwaren van reclamant. De herontwikkeling in Zuidwest vindt plaats overeenkomstig de door uw raad gestelde kaders.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel d:

Reclamant stelt dat de *"inspraak van de sociale huurders tot op heden was gericht op inspraak over een renovatie. Pas naderhand is de gemeente overgestapt op plannen om te slopen. Daarover is geen inspraak geweest bij de sociale huurders. Cfr. WOO-procedure 171741"*.

Reactie:

Wij merken op dat deze zienswijze geen betrekking heeft op het voorliggend bestemmingsplan maar op de voorgeschiedenis. In het kader van de participatie bij dit bestemmingsplan is altijd uitgegaan van het slopen van de bebouwing, behoudens de bouwblokken aan De Dreef. Overigens dient opgemerkt te worden dat de beslissing over renovatie, sloop of nieuwbouw niet uitsluitend bij de gemeente ligt maar bij de corporatie.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel e:

Reclamant is van mening dat *"de corporatie Staedion heeft de gewoonte om alle bewoners in de flats al te vervangen door tijdelijke huurders vooraleer het college het gebied tot actiegebied heeft aangeduid. We betwisten het recht van de gemeente en de corporatie om alle bewoners reeds te vragen hun woning te verlaten vooraleer het gebied actiegebied is geworden. Dit ondergraaft de sociale samenhang in de wijk en bemoeilijkt de inspraakprocedure en bv. het komen tot een sociaal plan"*. Voorts is de reclamant van mening dat de inspraak en participatie niet goed is verlopen en stelt *"dit participatietraject zien wij thans als onvoldoende en deze dient nader en overtuigend te worden vormgegeven en vastgelegd. Ondanks regelgeving en projecten allerlei inzake participatie en inspraak blijft de werkelijke inspraak ontbreken. Inspraak is iets anders dan het verstrekken van informatie. Het bestuur bestuurt maar ook de Participatiegids sluit aan bij het beginsel dat de wijk in de eerste plaats eigendom is van de wijk waarin het bestuur of vastgoedeigenaren niet zonder meer een invasieve sanering kunnen optuigen."*

Reactie:

Wij kunnen ons niet vinden in de kritiek van reclamant op het bij dit bestemmingsplan gevoerde participatieproces. Alle bij de herontwikkeling betrokken partijen spannen zich voortdurend in om met de bewoners in goed overleg te blijven. Uit de reacties op tijdens de vele inloopavonden en de "keukentafelgesprekken" herkennen wij ons niet in de kritiek hierop van reclamant.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel f:

Reclamant stelt "wij willen minder bijkomende woningen in Zuidwest. 10.000 bijkomende woningen op deze beperkte oppervlakte is veel te veel. Deze concept ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld als een kleine ontwikkeling maar moet natuurlijk in het geheel van de plannen voor Zuidwest gezien worden. De noodzaak van deze verdichting in de Dreven is niet aangetoond of gemotiveerd. Op geen enkele wijze is duidelijk gemaakt hoe het geplande aantal bijkomende woningen zich verhoudt tot de ruimtelijke kwaliteit en een blijvend aangename leefomgeving. Hier dient veel meer inzicht in te worden voorzien".

Reactie:

Voorliggende bestemmingsplan volgt de door de raad vastgestelde Structuurvisie Den Haag Zuidwest 2040 ontwikkeling van dit deel van Den Haag.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel g:

Reclamant wil dat er belangrijke (maatschappelijke) voorzieningen worden gerealiseerd "wij willen dat er belangwekkende (maatschappelijke) voorzieningen worden gerealiseerd om de leefbaarheid te garanderen in een groeiende wijk en in een wijk die al decennia wordt gekarakteriseerd door achterstanden inzake voorzieningen. De LER geeft dit nu al aan ten opzichte van de nu al bestaande woningen. Van die achterstanden inzake voorzieningen moet een diepere analyse worden gemaakt". Verder wil reclamant "in elk bestemmingsplan moet de realisatie van voorzieningen opgenomen worden, om niet naderhand voor voldongen feiten te komen staan: "De wijk is volgebouwd, helaas is er geen ruimte meer." De gevolgen van het inplannen van voorzieningen voor de financiële paragraaf van het bestemmingsplan dienen te worden aangegeven". En tot slot dat "op geen enkele manier is duidelijk gemaakt hoe een "volwassen" Zuidwest van ca. 125.000 bewoners adequaat wordt voorzien van voldoende voorzieningen, om op eigen benen te staan om huidige en toekomstige bewoners een blijvende intrinsieke waarde te bieden. Hiermee wordt in dit concept ontwerpbestemmingsplan ook geen begin gemaakt".

Reactie:

In de Structuurvisie Den Haag Zuidwest is ook rekening gehouden met het realiseren van noodzakelijke voorzieningen binnen Zuidwest. In het bestemmingsplan is dit ook mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Project DGZ, Structuurvisie Zuidwest en MER-commissie en leefbaarheid

Zienswijze onderdeel h:

Reclamant stelt "de gemeente wil 10.000 woningen realiseren in dit reeds druk bewoond gebied. De "projecten" in Dreven/Gaarden/Zichten bevatten plannen voor zowat de helft van dat aantal woningen. De Structuurvisie Zuidwest, waarin deze "projecten" alsnog moeten kaderen, is nog niet goedgekeurd door de gemeenteraad. Dit betekent dat de projecten in het luchtledige hangen qua ontwikkeling van visie en reglementering."

Verder stelt reclamant dat *"nu de gemeenteraad de MER en Structuurvisie nog niet heeft goedgekeurd, kan de gemeente daarop niet voortbouwen met een bestemmingsplan. De voorafgaande goedkeuring van de structuurvisie is een kwestie van goed bestuur. Al evenmin heeft de gemeenteraad haar goedkeuring gehecht aan de MER, die met de Structuurvisie voor de Dreven is opgesteld". Ook geeft reclamant aan dat "met betrekking tot die MER bracht de Commissie MER tot tweemaal toe een negatief advies uit. De gemeente dient eerst dit advies op te volgen de MER bij te werken alvorens verder te gaan met plannen voor de uitvoering van "projecten" die bij een niet-goedgekeurde structuurvisie horen".*

Reclamant verwijst naar het advies van de commissie MER *"een van de punten waarvoor de Commissie MER waarschuwt is de leefbaarheid van de wijk tijdens de herstructurering. Er zijn grenzen aan de draagkracht van een wijk/stadsdeel voor herstructureringswerken. Op dit ogenblik wordt er gebouwd in de Venen, zwaar gerenoveerd in de Venen, gebouwd in de Steden, geheid voor Maestro en binnenkort geheid voor de Zichten. Elk van deze werken brengt transport en omleggingen met zich mee. De Commissie MER adviseert o.m. een zinvolle volgorde aan te brengen in het uitvoeren van werken".*

Reactie:

Anders dan reclamant stelt is de Structuurvisie Den Haag Zuidwest 2040 door de raad op 14 december 2023 vastgesteld. Bij de structuurvisie is voor het gehele gebied Zuidwest een milieueffectrapport (MER) opgesteld. De transformatie van Zuidwest heeft een lange doorlooptijd (20 jaar), zal gefaseerd plaatsvinden en bevat nog onzekerheden wat betreft de concrete ontwikkelingen in het gebied. In het MER zijn de effecten van de transformatie van Zuidwest in beeld gebracht en aanbevelingen gedaan om het milieubelang te borgen in de structuurvisie en in de verdere uitwerking van plannen en projecten.

Het MER is enerzijds een planMER bij de Structuurvisie Zuidwest, anderzijds een projectMER bij de ontwikkeling in Dreven, Gaarden en Zichten (hoofdstuk 7 van het MER) en als m.e.r.-beoordeling te gebruiken voor andere vervolgbesluiten. Eén van de in het MER opgenomen borgingsmaatregelen is om bij latere planologische besluiten, zoals het nieuwe bestemmingsplan Dreven 1, door middel van een toets aan het MER te beschouwen of de ontwikkeling past binnen de onderzochte effecten van het MER. Dit toetsingsadvies is opgenomen als bijlage 14 bij het bestemmingsplan. Uit de toets aan het MER van bestemmingsplan Dreven 1 is gebleken dat de effecten grotendeels binnen de kaders van de vastgestelde structuurvisie vallen.

Naast de structuurvisie, inclusief MER en Ruimtelijk Raamwerk, zijn er meerder kadervormende documenten bestuurlijk vastgesteld die richting geven aan de plannen of borgen dat plannen bijdragen aan de doelstellingen voor het grotere gebied:

- RIS305714 Ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten
Definieert doelstellingen en ambities.
- RIS308508 Nota van uitgangspunten Dreven
Vormt integraal beleidskader en schept stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden.
- RIS 3111093 Projectdocument Dreven-Gaarden-Zichten, inclusief beeldkwaliteitsplannen voor alle drie de buurten
Scherpt stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden aan en geeft toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel i:

Reclamant heeft *"ten aanzien van de Structuurvisie bezwaren en aandachtspunten geformuleerd"*, die zij in dit verband herhaald.

Reactie:

De structuurvisie is inmiddels vastgesteld en wordt gehanteerd als leidraad voor de op te stellen bestemmingsplannen. Hoewel wij begrijpen, dat betrokkene het met de inhoud van de structuurvisie niet eens is, achten wij het ongewenst om in het kader van dit bestemmingsplan de discussie daarover te heropenen.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Haagse referentienormen

Zienswijze onderdeel j:

Reclamant stelt *"de Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen wordt Bouwlust omschreven als groenblauw en gemengd-stedelijk"* en *"de gemeentelijke administratie kan in een ontwerpbestemmingsplan niet afwijken van deze typologie, die de gemeenteraad als omvattend kader en uitgangspunt heeft goedgekeurd"*. En verzoekt dat *"graag overtuigend bewijzen en borgen hoe dit kan"*.

Reactie:

De Haagse maatschappelijke referentienormen betreft door de raad vastgesteld beleid. In de toelichting is aangeduid in hoeverre de doelstellingen op grond van dit beleid in het plangebied worden gerealiseerd, waarbij ook een doorkijk naar de verdere ontwikkelingen in Zuidwest wordt gegeven.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Optoppen

Zienswijze onderdeel k:

Reclamant stelt dat *"de gemeente hanteert een strategie van voornamelijk sloop en nieuwbouw"* en is van mening dat *"in het kader van duurzaamheid en behoud van bestaande sociale structuren zien wij veeleer behoud en 'optoppen' als een logische keuze"*. Verder verwijst reclamant naar een Kamerbrief en provinciaal beleid waarbij reclamant stelt *"Provincie Zuid-Holland gaat aan matchmaking doen voor optoppen. Voor wanneer gaat gemeente Den Haag iets doen aan stimulering?"* En verzoekt daarbij dat *"de strategie van optoppen, en dus veel meer behoud en opwaardering, een integraal onderdeel wordt van de planvorming, ook in dit ontwerpbestemmingsplan"*.

Reactie:

Voor de vernieuwing van Zuidwest worden in overleg met de corporaties zeker ook diverse locaties en complexen onderzocht waar optoppen een goede optie is. Bij de bouwlocaties in Dreven fase 1, die bestaan uit renovatie en sloop/nieuwbouwprojecten zijn er geen goede optop mogelijkheden.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Klimaatverandering hittebestendigheid wateropvang

Zienswijze onderdeel l:

Reclamant gaat in op het nationaal klimaatmaatregelen en verwijst naar de nationale en internationale doelen en stelt dat *"de overheid neemt maatregelen om Nederland te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering en hiertoe dienen nationale en internationale doelen"*. Waarbij reclamant van mening is dat *"ten aanzien van de doelen biedt het concept van het ontwerpbestemmingsplan Dreven 1 quasi geen antwoord. Wij willen dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe bovengenoemde punten worden gerealiseerd. Niet alleen dat de intentie wordt uitgesproken, maar ook dat die worden geborgd"*.

Reactie:

De plannen worden opgesteld en uitgewerkt aan de hand van vastgesteld beleid op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Bescherming ecologische groenstructuur

Zienswijze onderdeel m:

Reclamant stelt dat *"de bescherming van de ecologische groenstructuur ontbreekt"*. Waarbij gesteld wordt dat *"er wordt wel aandacht besteed aan de ecologische groenstructuur, maar er wordt niets vastgelegd, gezien het woordje 'in principe': Op dit moment ligt aan de rand van de Dreven langs de Lozerlaan een ecologische verbindingzone die aansluit op de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en daarmee op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze dient in principe duurzaam in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt (RIS300506)"*.

Reactie:

Het stedelijke netwerk aan ecologische verbindingzones ligt buiten de grenzen van dit bestemmingsplan.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Bomen

Zienswijze onderdeel n:

Reclamant stelt *"de paragraaf over de bomen is mooi geschreven maar niet concreet. Zo wordt niet aangegeven hoe de bijkomende hoeveelheid "blad" gaat gerealiseerd worden"*

Reactie:

Voor de Dreven is een BEA opgesteld (Bomen Effect Analyse). Deze is als bijlage in het Bestemmingsplan opgenomen. Als er later een vergunning wordt aangevraagd voor een bouwplan wordt op planniveau gekeken naar bomen. In het Inrichtingsplan openbare ruimte dat opgesteld wordt door de gemeente (nadere uitwerking) wordt ook duidelijk waar de compensatie plaats zal vinden van bomen in de openbare ruimte. In juni 2023 is per raadsbesluit de volgende afspraak vastgelegd:

"Vast te leggen dat expliciet bij elk ruimtelijk plan wordt gespecificeerd hoeveel bomen zullen worden gekapt conform de Nota stadsbomen en dit nadrukkelijker en goed vindbaar op te nemen in besluiten. Daarnaast voor deze plannen ook op te nemen hoeveel onverharde ruimte verdwijnt en groen wordt toegevoegd (groenbalans). Naast het specificeren van deze verwachte groene gevolgen, dit te motiveren en hierbij aan te geven welke alternatieven hiervoor zijn bekeken (binnen de randvoorwaarden die al zijn vastgelegd) die resulteren in minder groenverlies."

Het college heeft aan bovengenoemde plicht ten opzichte van de BEA voldaan, zie hiervoor de bijlage bij de toelichting. De verdere invulling valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze gegrond te verklaren.

9. Europees Stedelijk/Groenbeleid

Zienswijze onderdeel o:

Reclamant stelt dat *"het ontwerpbestemmingsplan somt beleid op van hogere instanties maar vermeldt niet het Europees beleid, zoals het beleid van de Europese Commissie voor de duurzame groei van steden en klimaataanpassing van steden, het Next-Generation-groen-herstelplan. Nochtans zijn dit essentiële doelen, middelen en regels om te werken aan een leefbare wijk."*

Reactie:

Alle Europese richtlijnen voor groen en natuur zijn opgenomen in nationaal beleid zoals bijvoorbeeld Natura 2000. De Europese richtlijnen zijn ook verwerkt in het vastgestelde gemeentelijk beleid op basis waarvan de plannen worden uitgewerkt.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

10. Parkeerstrategie

Zienswijze onderdeel p:

Reclamant stelt dat *"de Parkeerstrategie 2021-2030 (RIS308711) is in juli 2021 door de raad vastgesteld. Diverse maatregelen uit de Parkeerstrategie zijn verwerkt in de Verordening parkeerregulering en parkeerbelastingen Den Haag 2022 (RIS309977). Deze verordening is door de raad in november 2021 vastgesteld. Ter uitvoering van deze verordening heeft het college de Regeling parkeerregulering en parkeerbelastingen Den Haag 2022 (RIS311547) in december 2021 vastgesteld."* Reclamant komt tot de conclusie dat *"uit RIS315993 (DSB/10539802) blijkt dat dit parkeerbeleid nu niet ten uitvoer kan gelegd worden. Bijgevolg is de parkeernota in het ontwerpbestemmingsplan ontoereikend."*

Reactie:

Vooropgesteld dat de bezwaren zich feitelijk niet tegen het bestemmingsplan richten maar op het daarop van toepassing zijn de door de raad vastgestelde beleid. Ingevolge de op het bestemmingsplan van toepassing zijnde Nota Parkeernormen geldt dat de gemeente alleen een voorwaarde kan stellen aan het aantal parkeerplaatsen en bij de realisering van de op grond van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwingsmogelijkheden zal beoordelen in hoeverre de daarvoor benodigde parkeergelegenheid ook daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. Na invoering van betaald parkeren zal de gemeente binnen de kaders van het daarvoor opgestelde beleid parkeervergunningen verstrekken.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

11. Bouwplan en kaarten

Zienswijze onderdeel q:

Reclamant stelt dat *"het bouwplan staat er onvoldoende expliciet in" en dat "uit de bijgeleverde kaartjes kan men niet het bouwoppervlak en de oriëntatie van de (deel)plannen 1A, 1B, 1C, 1D en 1E opmaken"*.

Reactie:

Het bestemmingsplan toont geen bouwplannen, maar juridische kaders waarbinnen bouwplannen zijn toegestaan. Bij punt 1.3 in de toelichting zijn op een luchtfoto de locaties van de deelgebieden aangegeven en met een plantekening de contouren van de nieuwe bebouwing.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze ongegrond te verklaren.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert het college de gemeenteraad de zienswijze deels gegrond en deel ongegrond te verklaren.

HOGERE WAARDEN WET GELUIDHINDER

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 24 juli 2024 een beschikking in het kader van de Wet geluidhinder genomen. De beschikking heeft vanaf 27 juli 2024 voor de duur van zes weken (tot 6 september 2024) ter inzage gelegen. Binnen deze periode konden belanghebbenden een beroepsschrift indienen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor zover bekend zijn er geen beroepsschriften ingediend.

ADVIES COMMISSIE M.E.R.

Er is een toetsingsadvies aan de commissie m.e.r. gevraagd over de juistheid en volledigheid van de milieu-informatie van het projectMER voor de stedelijke ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten binnen Zuidwest (hoofdstuk 7 van het MER). Bij deze toetsing van het projectMER heeft de Commissie de toets aan het MER bij bestemmingsplannen Dreven 1 en Zichten 2,3 en 7 betrokken.

In het eerste door de Commissie m.e.r. uitgebrachte advies op 11. juni 2024 constateerde de Commissie dat uit de eerste toets aan het MER bestemmingsplan Dreven, Gaarden Zichten is gebleken dat de effecten grotendeels binnen de kaders van de vastgestelde structuurvisie vallen. De Commissie constateerde dat belangrijke milieu-informatie ontbrak en adviseerde het projectMER op de volgende punten aan te vullen:

- meer inzicht bieden in hoeverre de ambities worden gehaald in Dreven, Gaarden en Zichten. Het MER gaf alleen aan of het een positieve of negatieve bijdrage aan de ambities levert.
- meer inzicht bieden hoe de deelontwikkelingen in Dreven, Gaarden en Zichten zich verhouden tot de totale structuurvisie, hoe de gemeente hierover de regie zal voeren en welke mitigerende maatregelen mogelijk zijn en wat het effect daarvan is;
- het monitoringsprogramma uitwerken;
- het opstellen van een toegankelijke samenvatting van het projectMER Dreven, Gaarden en Zichten.

Als gevolg van het advies van de Commissie m.e.r. heeft de gemeente een aanvulling op het MER opgesteld. In deze aanvulling op het MER, in de vorm van een opleg rapport op het MER Zuidwest (versie maart 2023), wordt invulling gegeven aan dit advies (bijlage 4).

Parkeren

Op basis van de parkeeronderbouwing van Goudappel van 23 augustus 2024 blijkt dat er binnen het plangebied Dreven 1 voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. De invoering van parkeerregulering beïnvloedt de uitkomst van de berekening niet. Door de toevoeging van een parkeergarage met 260 plekken ontstaat er een overcapaciteit, die in toekomstige planvorming voor de buurt Dreven kan worden benut. Voor de volledige onderbouwing, zie bijlage 16 bij de toelichting.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt planologisch de ontwikkeling van maximaal 266 woningen mogelijk.

De bouw is aan te merken als een bouwplan, zoals aangewezen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is de gemeente op basis van artikel 6.12 Wro 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 bouwplan vindt plaats op percelen welke door de gemeente Den Haag in erfpacht zijn uitgegeven. Bij aanpassing van de erfpachtvoorwaarden ten behoeve van het nieuwe bouwplan wordt door de afdeling Erfpacht suppletie in rekening gebracht.

Kostenverhaal voor apparaatskosten en eventuele ingrepen in het openbare gebied wordt hier verzekerd op basis van de ontwikkelingen via een vastgestelde grex.

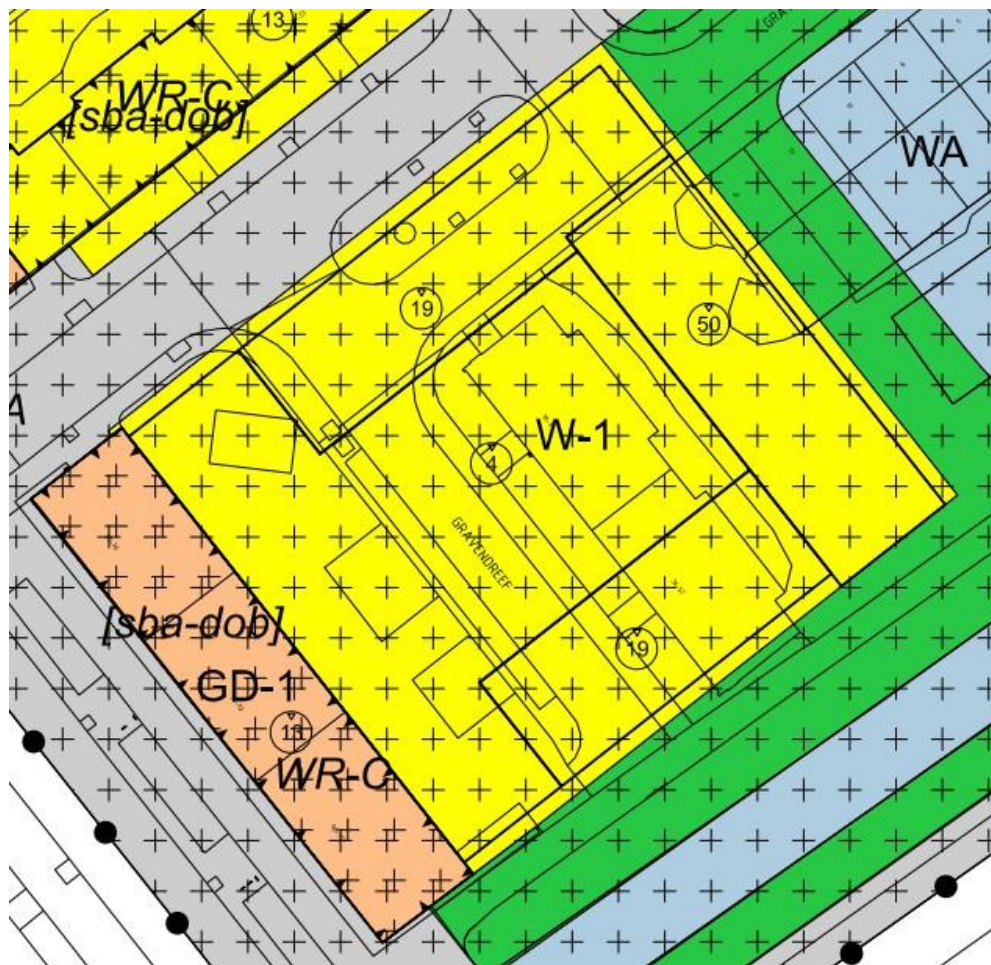
STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtelijke wijzigingen

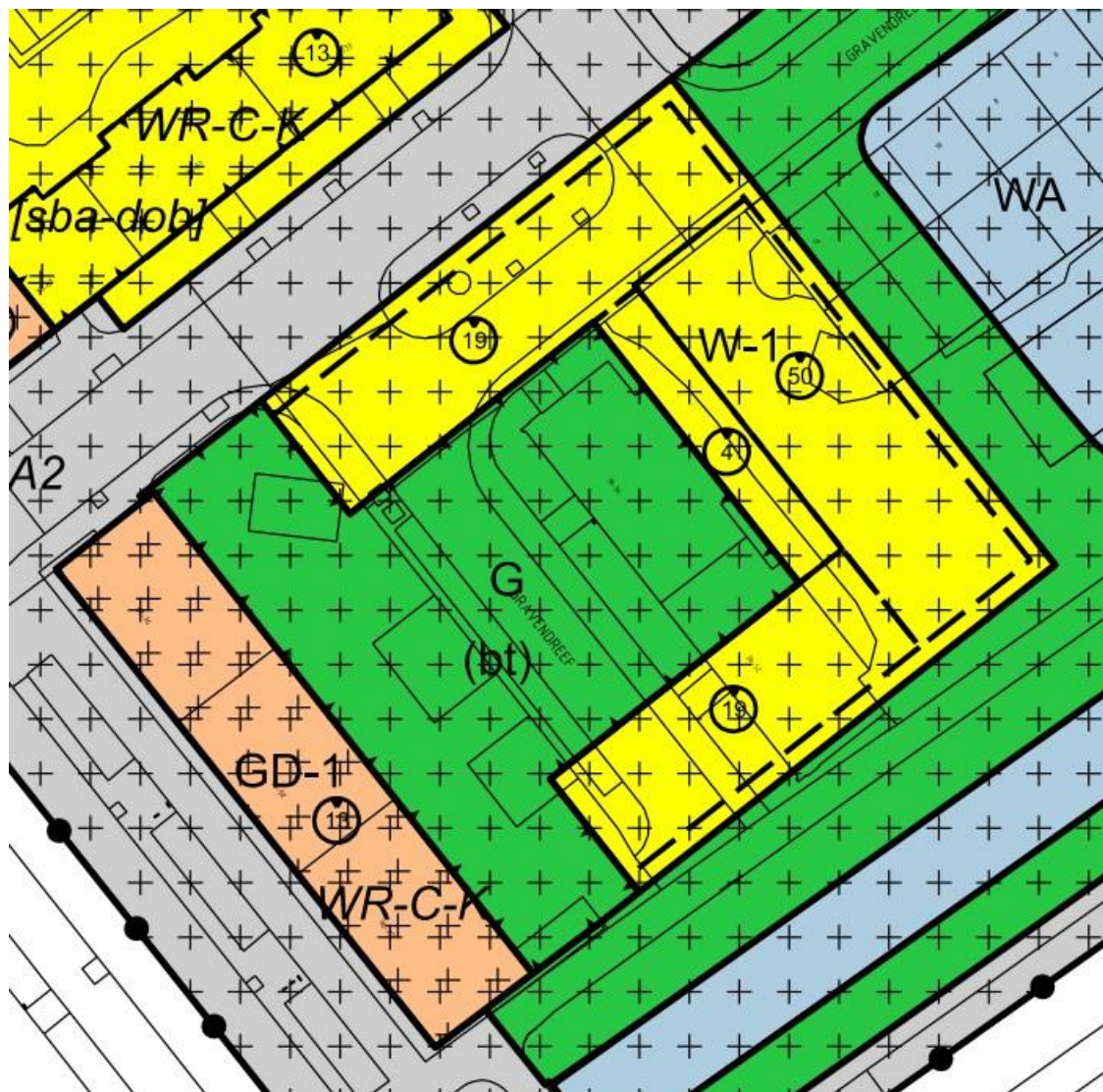
Verbeelding

A. Aanpassen verbeelding

Als gevolg van wijziging in de regels, artikel 7.1 lid d bestemmingsomschrijving, wordt er op de verbeelding de aanduiding 'fietsparkeerplaats' toegevoegd.



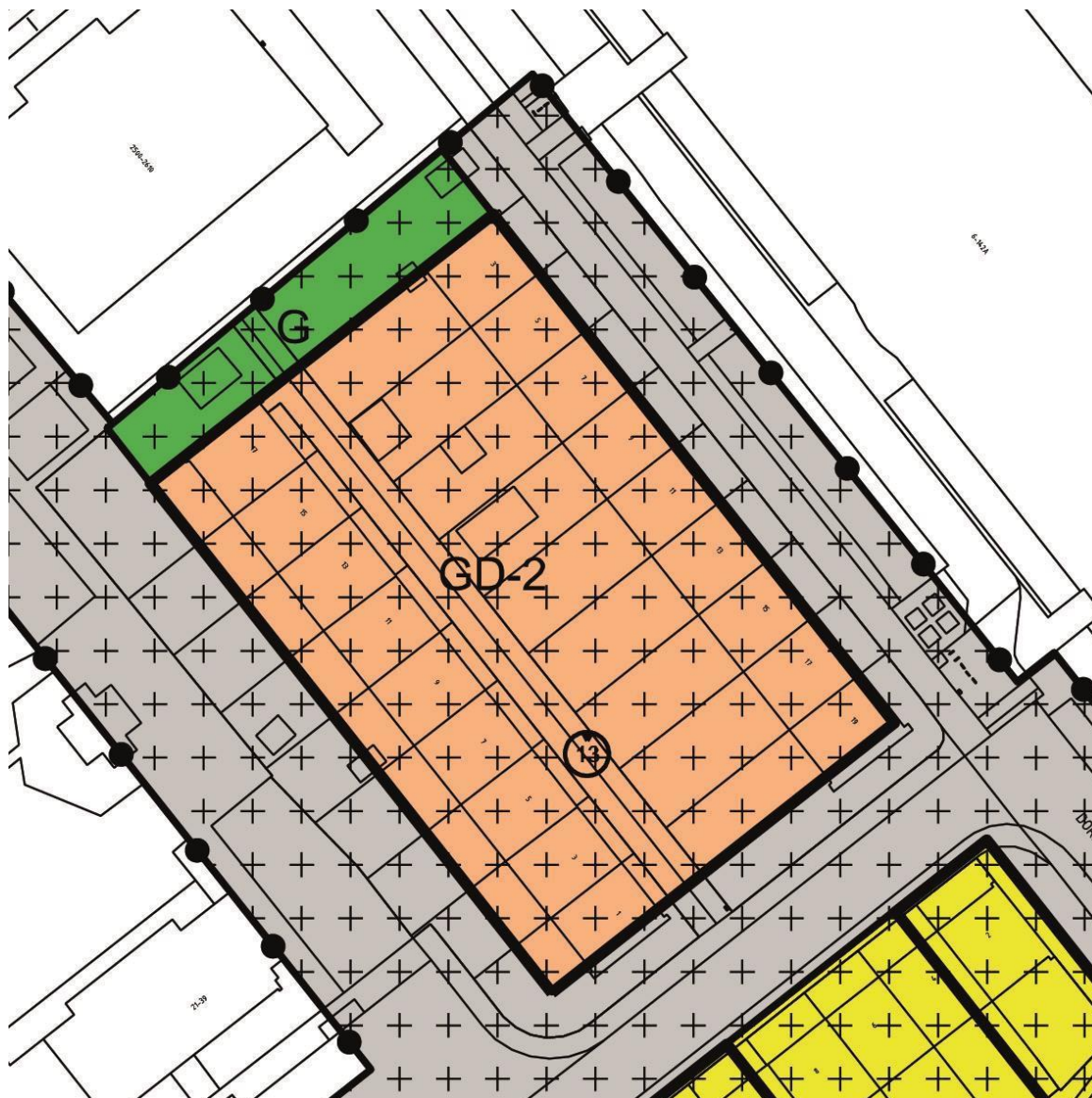
Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen verbeelding

B. Toevoegen aanduidingen NV en WKO

Als gevolg van wijziging in de regels, artikel 4.1 bestemmingsomschrijving, worden er op de verbeelding twee aanduidingen opgenomen "nutsvoorziening" (NV) en "Warme Koud Opslag" (WKO).



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen verbeelding

Regels

A. Begripsbepaling 1.15 Betaalbare Koopwoning

Onder doornummering van de overige begripsbepalingen is artikel 1.15 Betaalbare Koopwoning toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

1.15 betaalbare koopwoning

Een koopwoning met een vrij-op-naamprijs van €390.000 (prijspeil 2024, te indexeren conform de CPI-index van alle huishoudens + 1%).

B. Begripsbepaling 1.22 Culturele voorzieningen

Onder doornummering van de overige begripsbepalingen is artikel 1.22 Culturele voorzieningen toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

1.22 culturele voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, zoals theaters, schouwburgen, concertzalen, ruimten voor het beoefenen van muziek of andere kunstuitingen, bioscopen, filmhuizen en musea met inbegrip van bijbehorende voorzieningen, alsmede tentoonstellingsruimten en werk- en presentatieruimten ten behoeve van kunstenaars. Binnen culturele voorzieningen is aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca toegestaan.

C. Begripsbepaling 1.27 CPI-index

Onder doornummering van de overige begripsbepalingen is artikel 1.27 CPI-index toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

1.27 CPI- index

consumentenprijs-index, een indexatiemethode waarbij het percentage jaarlijks wordt vastgesteld door het Rijk.

D. Wijziging artikel 1.49 middeldure huurwoning

De in dit bestemmingsplan opgenomen begripsomschrijving wijkt af van de inmiddels in andere plannen hiervoor opgenomen begripsomschrijving. Wij achten gewenst in deze begripsomschrijving eenduidig te zijn en deze als volgt te wijzigen:

1.49 middeldure huurwoning:

een huurwoning met een aanvangshuurprijs vanaf de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, met een huurprijs van maximaal € 985,-- (prijsspeil 2020 te indexeren conform CPI alle huishoudens + 1%) welke woning gedurende een periode van minimaal 20 jaar als zodanig moet worden gebruikt, welke periode voor de betreffende Middeldure huurwoning aanvangt op de ingangsdatum van de eerste ter zake van deze Middeldure huurwoning te sluiten huurovereenkomst.

E. Wijziging artikel 1.50 nutsvoorziening

Het is gewenst aan artikel 1.50 WKO-systemen als volgt toe te voegen. Het artikel wordt als volgt gewijzigd:

1.50 nutvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, Wko-systemen, telefooncellen en zendmasten.

F. Schrappen artikel 3.2.1 lid e

In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk een bepaling overgenomen uit het bestemmingsplan Steenzicht en Ruimzicht, die in dat bestemmingsplan betrekking had op het handhaven van de bomen op de binnentuin tussen bestaande woonblokken aan de straten Het Zicht en Ruimzicht. In dat bestemmingsplan was de ruimte opgenomen in deze binnentuin diverse bedrijfs- en maatschappelijke functies te realiseren, waarbij dus de aanwezige bomen in die binnentuin ontzien moeten worden.

G. Wijzigen artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

Als gevolg van het ondermeer op de begane grond voorzien in fietsparkeren, alsmede de toegankelijkheid naar de parkeerplaatsen op de verdiepingen, is het gewenst dit artikel gewijzigd vast te stellen. Wij stellen voor artikel 4.1 als volgt te wijzigen:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Parkeren;

alsmede maar enkel op de begane grond:

b. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in bijlage 2;

c. kantoren;

d. detailhandel;

e. dienstverlening;

f. cultuur en ontspanning;

g. maatschappelijk, waaronder uitsluitend wordt begrepen;

1. bibliotheek, medische en paramedische voorzieningen, welzijnsvoorzieningen, openbare dienstverlening, welzijnsvoorzieningen en aan deze functie gerelateerde horeca, **levensbeschouwelijke voorzieningen.**

en ter plaatse van de functieaanduidingen:

h. "nutsvoorziening"(nv) voor nutsvoorzieningen;

i. "Warmte Koude Opslag" voor WKO-systemen.

H. Schrappen artikel 4.3 lid e Nadere eisen

In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk een bepaling overgenomen uit het bestemmingsplan Steenzicht en Ruimzicht, die in dat bestemmingsplan betrekking had op het handhaven van de bomen op de binnentuin tussen bestaande woonblokken aan de straten Het Zicht en Ruimzicht. In dat bestemmingsplan was de ruimte opgenomen in deze binnentuin diverse bedrijfs- en maatschappelijke functies te realiseren, waarbij dus de aanwezige bomen in die binnentuin ontzien moeten worden.

I. Schrappen artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels

De specifieke gebruiksregels in artikel 4.4 sluiten niet aan op de in 4.1 toegestane functies. Het artikel kan derhalve geschrapt worden. Het daaropvolgende lid 4.5 wordt vernummerd in 4.4, waarbij in lid a de vermelding 4.4 onder a wordt geschrapt.

J. Schrappen artikel 7.1 lid g

Artikel 7.1 lid g dat als volgt luidt:

g. loopbruggen, die de hoofdgebouwen met elkaar verbinden.

wordt geschrapt.

K. Wijzigen artikel 7.1 lid d Bestemmingsomschrijving

Het is wenselijk dit artikel gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft betrekking op de binnen het bouwblok te realiseren fietsparkeerplaats. Wordt artikel 7.1 lid d gewijzigd, dat als volgt komt te luiden:

d. fietsparkeerplaatsen;

L. Toevoegen sub f aan artikel 7.3 Nadere eisen

Aan artikel 7.3 wordt sub f toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

f. de situering en inrichting van de buiten de bouwvlakken gelegen gronden als tuin.

M. Schrappen sub c van artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels

Sub c van artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels schrappen, omdat de te realiseren woningbouw voor plot 1B geheel als sociale huurwoningen dient te worden geëxploiteerd.

N. Wijzigen sub d van artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder doornummering van de overige leden wordt artikel 7.4 lid d gewijzigd, dat als volgt komt te luiden:

e. Op de woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw (RIS308713) van toepassing, met dien verstande dat indien voornoemde verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;

O. Wijzigen artikel 8.4 Specifieke gebruiksregels

Artikel 8.4 dient vanwege de gewijzigde begripsomschrijving van middeldure huurwoningen gewijzigd te worden. Voorts zijn de vermelde aantallen van nieuwbouwwoningen vervangen door percentages. Daarmede wordt beter aangesloten op mogelijke nadere uitwerkingen van de bouwplannen:

8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Buiten het bouwvlak is overkragende bebouwing toegestaan.*
- b. Van de ingevolge dit artikel te realiseren woningbouw dient ten minste 60%, als middelhuur of betaalbare koop te worden geëxploiteerd;*
- c. Van het totaal aantal woningen mag niet meer dan 20% beschikken over een woonoppervlak van minder dan 50m² GBO;*
- d. Op de onder b. aangeduide woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw (RIS308713) van toepassing, met dien verstande dat indien voornoemde verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;*
- e. Het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde onder b. indien van basis van een integrale belangenafweging moet worden geconcludeerd dat het voldoen aan deze verplichting in redelijkheid niet kan worden gevergd;*
- f. Voordat de op grond van dit artikel gerealiseerde woningen in gebruik worden genomen, dient ten genoegen van het bevoegd gezag te worden aangetoond, dat aan het bepaalde onder b, c en d wordt voldaan.*

P. Aanpassen artikel 11.5.1 Verbodsbepaling

Artikel 11.5.1 wordt gewijzigd in:

Het is verboden om op de tot 'Waarde - Cultuurhistorie – Karakteristiek' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (onderdelen van) karakteristieke bebouwing zoals opgenomen "Bijlage 8 Karakteristiek Erfgoed Dreven 1" te slopen, verplaatsen of wijzigen.

Q. Wijzigen artikel 13 lid d Algemene bouwregels

Naar aanleiding van de uitkomsten van het overleg met het Hoogheemraadschap voor Delfland dient de in lid d van artikel 13 vermelde opvangcapaciteit nader bepaalde te worden op 625 m³.

R. Aanpassen artikel 13 lid j Algemene bouwregels

Vanwege de parkeervoorziening binnen het plangebied heeft de redactie van deze bepaling aanpassing. Voorgesteld wordt dit artikel als volgt te wijzigen:

j. Een vergunningplichtige bouw- of gebruiksactiviteit is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom-)fietsen. Deze parkeergelegenheid dient beschikbaar te zijn voordat de laatste woning die deel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan, opgeleverd wordt.

S. Wijziging artikel 13 sub m Algemene bouwregels

In verband met het feit, dat de parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwbouw deels in deze nieuwbouw en deels in een afzonderlijk parkeergebouw geregeld wordt, verdient het de voorkeur de aan deze parkeergelegenheid te stellen eisen te baseren op de hiervoor wettelijk vastgestelde norm (NEN 2443). Deze norm bepaalt de minimumafmetingen voor zowel reguliere parkeerplaatsen alsook voor parkeerplaatsen ten behoeve van minder-validen. Wij stellen u voor artikel 13 sub m als volgt te wijzigen:

m. zowel openbare- als private parkeergelegenheden, voor het parkeren van personenauto's moeten, voldoen aan NEN-norm 2443. Dit geldt tevens voor parkeerplaatsen ten behoeve van mindervaliden.

T. Aanpassen artikel 14 lid c Algemene gebruiksregels

Vanwege de parkeervoorziening binnen het plangebied heeft de redactie van deze bepaling aanpassing. Voorgesteld wordt dit artikel als volgt te wijzigen:

c. Een vergunningplichtige bouw- of gebruiksactiviteit is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom-)fietsen. Deze parkeergelegenheid dient beschikbaar te zijn voordat de laatste woning die deel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan, opgeleverd wordt.

U. Aanpassen artikel 14 lid i Algemene gebruiksregels

Ingevolge de uitkomsten van het met het Hoogheemraadschap Delfland gevoerde overleg in het kader van de watertoets heeft de redactie van dit artikel aanpassing. Wij stellen de volgende tekst voor:

i. Binnen 12 maanden, gerekend vanaf de datum van ingebruikname van de laatst opgeleverde woning, dient een waterberging met inachtneming van eventueel daartoe te stellen eisen door het Hoogheemraadschap Delfland met een capaciteit van 625 m3 overeenkomstig het bepaalde in lid j. van dit artikel gerealiseerd te zijn, het bevoegd gezag kan hieromtrent zekerheden verlangen;

V. Aanpassen artikel 14 lid j onder 1 Algemene gebruiksregels

Naar aanleiding van de uitkomsten van het overleg met het Hoogheemraadschap voor Delfland dient de in lid j onder 1 van dit artikel vermelde opvangcapaciteit nader bepaald te worden op 625 m3.

W. Wijzigen artikel 15.1 lid a Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden in beperkte mate af te wijken van de maatvoering op de Verbeelding. In algemene zin is hierbij een afwijkingsmogelijkheid van 10% voor wat betreft perceelsafstanden van bebouwingspercentages voldoende, maar in de praktijk is gebleken dat het voor met name bouwhoogtes dit percentage te laag kan zijn, waardoor het onvoldoende mogelijkheden biedt voorzieningen op (platte) daken te realiseren. Om deze reden stellen wij u voor de afwijkingsbevoegdheid voor goot- en/of bouwhoogten nader te bepalen op 15%. Volledigheidshalve tekenen wij hierbij aan, dat van deze bevoegdheid slechts gebruik gemaakt zal worden indien uit over te leggen onderzoeken blijkt, dat zulks geen negatieve gevolgen voor de omgeving heeft. Wij stellen u voor artikel 15.1 lid a als volgt te wijzigen:

a. het afwijken van voorgeschreven maten:

- 1. ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met maximaal 15%;*
- 2. voor perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentages met maximaal 10% mits deze overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;*

X. Toevoegen sub g aan artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels

In dit plan wordt een parkeergebouw mogelijk gemaakt dat een overschot aan parkeerplaatsen bevat dat nodig is voor andere deelgebieden. Om te borgen dat het overschot daadwerkelijk wordt gerealiseerd en dat parkeerkeerplaatsen tijdig worden gerealiseerd voor de oplevering van woningen en andere functies. Wordt aan artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels lid g toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

g. voordat de op grond van dit artikel gerealiseerde woningen in gebruik worden genomen, dient ten genoegen van het bevoegd gezag te worden aangetoond, dat aan het bepaalde onder a. wordt voldaan alsmede de ingevolge artikel 14 sub c benodigde de parkeergelegenheid dient beschikbaar te zijn voor de oplevering van de woningen die deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan.

Y. Toevoegen sub h aan artikel 8.4 Specifieke gebruiksregels

In dit plan wordt een parkeergebouw mogelijk gemaakt dat een overschot aan parkeerplaatsen bevat dat nodig is voor andere deelgebieden. Om te borgen dat het overschot daadwerkelijk wordt gerealiseerd en dat parkeerkeerplaatsen tijdig worden gerealiseerd voor de oplevering van woningen en andere functies. Wordt aan artikel 8.4 Specifieke gebruiksregels lid h toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

h. voordat de op grond van dit artikel gerealiseerde woningen in gebruik worden genomen, dient ten genoegen van het bevoegd gezag te worden aangetoond, dat aan het bepaalde onder b. wordt voldaan alsmede de ingevolge artikel 14 sub c benodigde parkeergelegenheid dient beschikbaar te zijn voor de oplevering van de woningen die deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan.

Z. Toevoegen bijlage 8

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 8 'Karakteristiek Erfgoed Dreven 1' toegevoegd aan de regels.

AA. Toevoegen bijlage 9

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 9 'Verordening Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag 2024' toegevoegd aan de regels.

AB. Toevoegen bijlage 10

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 10 'Erfgoedverordening Den Haag 2024' toegevoegd aan de regels.

Toelichting

A. Tekstuele aanpassen Samenvatting

De samenvatting is geheel vervangen en komt als volgt te luiden:

Samenvatting

Dreven 1 ligt binnen de wijk Bouwlust-Vrederust. Het bestemmingsplan Dreven 1 betreft een bestemmingsplan voor grootschalige herontwikkeling van een deel van de buurt. Bij het opstellen van dit plan wordt rekening gehouden met het ambitiedocument Dreven, Gaarden, Zichten en de Nota van Uitgangspunten Dreven. Het project is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in het geldende bestemmingsplan Vrederust. Het geldende bestemmingsplan is niet toereikend om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De Dreven is gelegen aan de rand van Zuidwest, in de hoek van de kruising tussen de Erasmusweg en de Lozerlaan en is daarmee de uiterste zuidwestpunt van Den Haag.

De naoorlogse wederopbouwarchitectuur van de buurt is beeldbepalend en kenmerkend voor Bouwlust-Vrederust en Zuidwest als geheel. Het stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan Dreven 1 bestaat uit vier onderdelen, respectievelijk 1A, 1B, 1C, en 1D. Deel 1A bevat bestaande bebouwing die zal worden behouden en gerenoveerd. De deelplannen 1B en 1C zijn sloop/nieuwbouwprojecten. Wat deelplan 1B betreft, is de ambitie om in te zetten op een positieve bijdrage aan de identiteit en het imago van de wijk, betaalbare woningen realiseren in het sociale segment en in te zetten op stedelijke verdichting. In deelplan 1C worden er geen sociale huurwoningen gerealiseerd; dit deelplan is gericht op het toevoegen van betaalbare koop- en middeldure huurwoningen. De woningvoorraad wordt in Dreven fase 1 bijna verdubbeld (van 139 naar circa 261 woningen). Hiervoor worden circa 64 woningen gesloopt, circa 75 woningen gerenoveerd en circa 185 nieuwe woningen gebouwd. Bij de uitwerking van de plannen kunnen de woningaantallen nog fluctueren. In deelplan 1D wordt een parkeergebouw ontwikkeld met daarin onder andere ruimte voor de parkeerbehoefte van de deelplannen 1B en 1C en op de begane grond ruimte voor economische functies. Daarnaast bevat het plan nog de uitbreiding van het park tussen de Pachtersdreef en de Gravendreef en het verleggen van het tracé van de Baljuwdreef.

B. Aanpassen paragraaf 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Paragraaf 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan wordt geheel vervangen en komt te luiden:

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De herontwikkeling van buurt De Dreven wordt in vier fasen voltooid. Het bestemmingsplan Dreven 1 betreft een bestemmingsplan dat de eerste fase mogelijk maakt. De Dreven is gelegen aan de rand van het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in de hoek van de kruising tussen de Erasmusweg en de Lozerlaan. Het vormt daarmee de uiterste zuidwestpunt van Den Haag. De naoorlogse wederopbouwarchitectuur van de buurt is beeldbepalend en kenmerkend voor Bouwlust-Vrederust en Zuidwest als geheel.

Het stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan Dreven 1 bestaat uit vier onderdelen, namelijk plot 1A, 1B, 1C, en 1D. Al deze projecten zijn erop gericht om een positieve bijdrage te leveren aan de identiteit en het imago van de wijk, en in te zetten op stedelijke verdichting. Voor Dreven 1B en 1C zijn de plannen ontwikkeld en is het programma bekend. In deelplan 1B worden betaalbare woningen gerealiseerd in het sociale segment. In deelplan 1C worden betaalbare koop- en middeldure huurwoningen toegevoegd. Voor Dreven 1A en 1D is de invulling ook in grote lijnen bekend. Deel 1A bevat bestaande bebouwing bestaande uit woningen bovenop een plint met maatschappelijke- en bedrijfsfuncties die zullen worden behouden en gerenoveerd. In deelplan 1D wordt een parkeergebouw ontwikkeld met daarin onder andere ruimte voor de parkeerbehoefte van de deelplannen 1B en 1C en op de begane grond ruimte voor economische functies.

De huidige bebouwing en functies van het plangebied Dreven 1 vallen in het vigerende bestemmingsplan Bouwlust-Vrederust. Het vigerende bestemmingsplan is niet toereikend om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het kader voor de ontwikkeling vastgelegd. Bij het opstellen van dit plan wordt rekening gehouden met het ambitiedocument Dreven, Gaarden, Zichten en de Nota van Uitgangspunten Dreven. Daarnaast bevat het plan nog de uitbreiding van het park tussen de Pachtersdreef en de Gravendreef en het verleggen van het tracé van de Baljuwdreef.

C. Aanpassen paragraaf 3.6.2 onder Toets aan parkeernormen

Paragraaf 3.6.2 onder Toets aan parkeernormen wordt de tekst vervangen en komt te luiden:

Paragraaf 3.6.2 Gemeentelijk beleid

Toets aan parkeernormen

Een verdichtende stad zorgt met het huidige mobiliteitspatroon voor meer mobiliteit en logistieke bewegingen zoals woon-werkverkeer, bevoorrading, pakketbezorging, bouw en bezoek. Om te voorkomen dat de bestaande wegen dit extra verkeer niet meer kunnen verwerken wordt ingezet op een mobiliteitstransitie met als doel dat er ten opzichte van de huidige situatie er door de verdichting geen extra verplaatsingen bijkomen. Relatief veel verplaatsingen met de auto vinden plaats over korte afstanden. Voor veel van deze ritten zijn andere vervoerswijzen een goed alternatief. Bij het ontwerp van de nieuwbouw en ontwerp openbare ruimte is nadrukkelijk aandacht voor deze alternatieven. Zo worden fietsenbergingen gerealiseerd op de begane grond en zijn deze snel en veilig ontsloten. Er zijn goede loop- en fietsroutes naar belangrijke bestemmingen zoals scholen, voorzieningen en OV-haltes. Het plangebied ligt op korte loopafstand van tramlijn 9, waarmee een directe verbinding is naar het centrum van Den Haag en NS-stations. In het ontwerpproces hebben we aandacht voor het verbeteren van de loop- en fietsroutes richting de tramhalte.

Het aantal parkeerplaatsen op straat wordt verminderd om meer ruimte te bieden aan bijvoorbeeld lopen, groen, spelen en afvalinzameling. Het parkeren vindt daarom voor de nieuwbouw plaats binnen het centrale parkeergebouw. De bewoners en bezoekers parkeren in de parkeergarage. Voor de te handhaven woningen verandert het parkeren niet de parkeersituatie blijft voor hen hetzelfde.

Om de parkeersituatie te reguleren gaan we een parkeerregime invoeren. Bewoners van de nieuwbouw komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning of bezoekersparkeervergunning. Bewoners van de te handhaven woningen komen wel in aanmerking voor een parkeervergunning, mits zijn geen beschikking hebben over parkeren op eigen terrein, en/of bezoekersparkeervergunning.

Het uitgangspunt is om de entrees naar de parkeergebouwen en parkeergarages van woonblokken zo dicht mogelijk bij de ontsluiting van de buurt te leggen. Op wijkniveau ontstaat hierdoor meer ruimte voor langzaam verkeer. Voor de ingang van het centrale parkeergebouw leggen we een extra weg aan, die direct aansluit op de Melis Stokelaan zodat de rest van de wijk zo min mogelijk belast wordt.

Parkeren bewoners

De parkeerbehoefte van bewoners is berekend met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. Binnen Dreven 1 wordt geen deelmobiliteit ingezet. De aantallen woningen en parkeerplaatsen kunnen gedurende de planvorming nog wijzigen, het uitgangspunt is wel dat de parkeerbehoefte altijd volledig op eigen terrein moet worden opgelost. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen zijn afgerond 137 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerbehoefte moet worden opgelost in de openbare parkeergarage.

De parkeerbehoefte voor bezoekers wordt eveneens bepaald met behulp van de gemeentelijke parkeernorm. Voor bezoekers zijn 67 parkeerplaatsen benodigd.

De bezoekers maken gebruik van openbare parkeerplaatsen. Dit zijn dezelfde parkeerplaatsen als waar de bewoners en bezoekers van de te vervallen functies parkeren. Wel komen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte 60 openbare parkeerplaatsen te vervallen. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de bezoekers van de beoogde ontwikkeling meer nodig hebben dan de functies en de compensatie van de vervallen parkeerplaatsen. Op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) zijn 77 parkeerplaatsen meer benodigd.

Binnen het plangebied is een openbare parkeergarage met circa 260 parkeerplaatsen voorzien. In deze parkeergarage wordt zowel de resterende bewonersparkeerbehoefte als bezoekersparkeerbehoefte opgelost. Hierbij geldt dat binnen de parkeergarage dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in de openbare parkeergarage minimaal 168 parkeerplaatsen benodigd zijn. Met de mogelijkheid om een parkeervoorziening van 260 parkeerplaatsen te realiseren kan in voldoende parkeerplaatsen worden voorzien

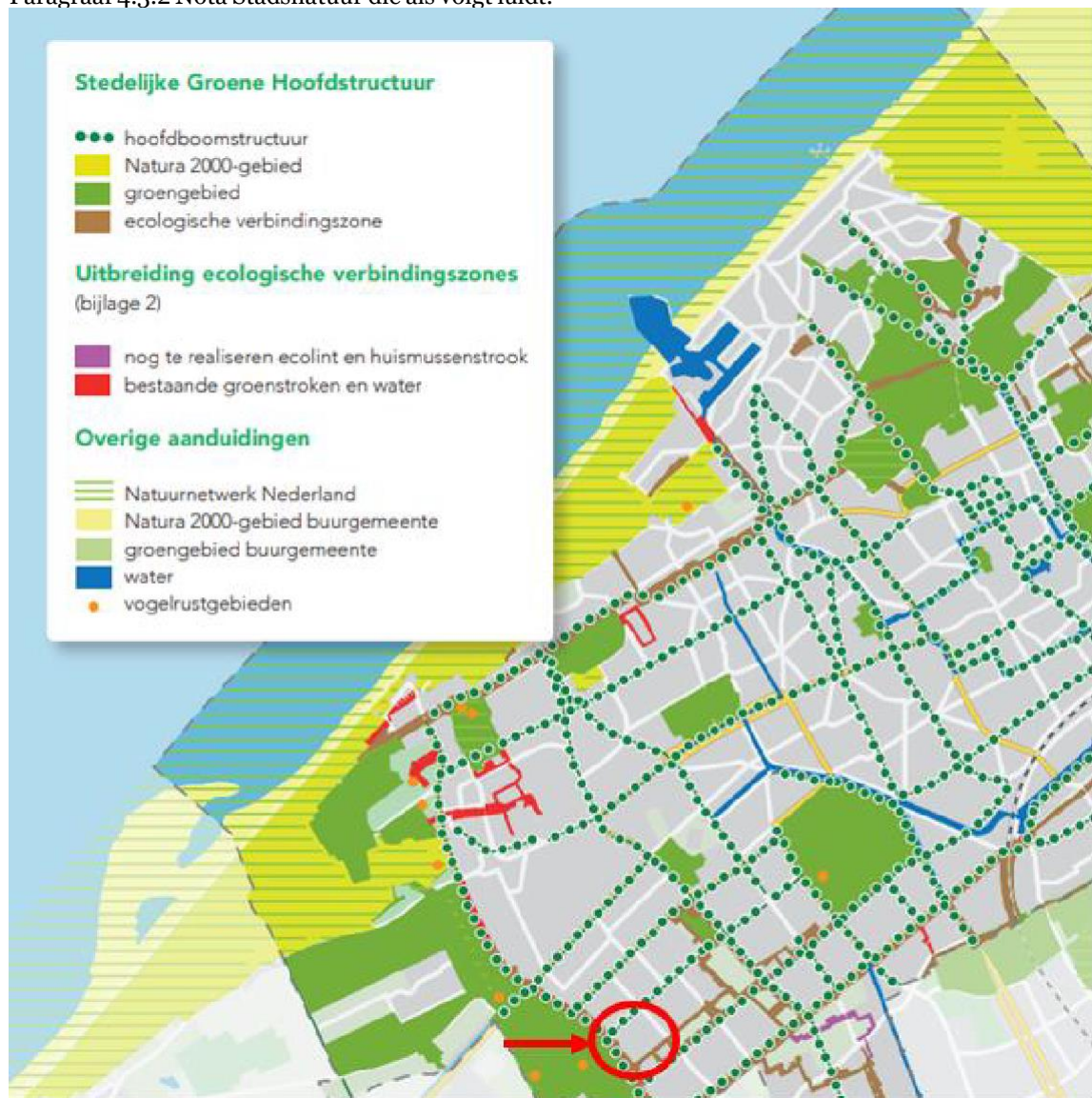
Conclusie

Op basis van bovenstaande berekening is het binnen het plangebied mogelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Het invoeren van parkeerregulering heeft geen effect op het resultaat van deze berekening. Bij een parkeergarage met 260 plekken zal er dus een overcapaciteit ontstaan. Deze overcapaciteit kan in de planvorming van toekomstige plannen in de buurt Dreven worden benut. De parkeerplaatsen dienen tijdig te worden gerealiseerd voor de oplevering van de woningen en andere functies zodat parkeren in het parkeergebouw ook verzekerd is. De parkeerplaatsen dienen tijdig te worden gerealiseerd voor de oplevering van de woningen en andere functies zodat parkeren in het parkeergebouw ook verzekerd is.

Dit onderzoek zal als bijlage 16 aan deze toelichting toegevoegd worden.

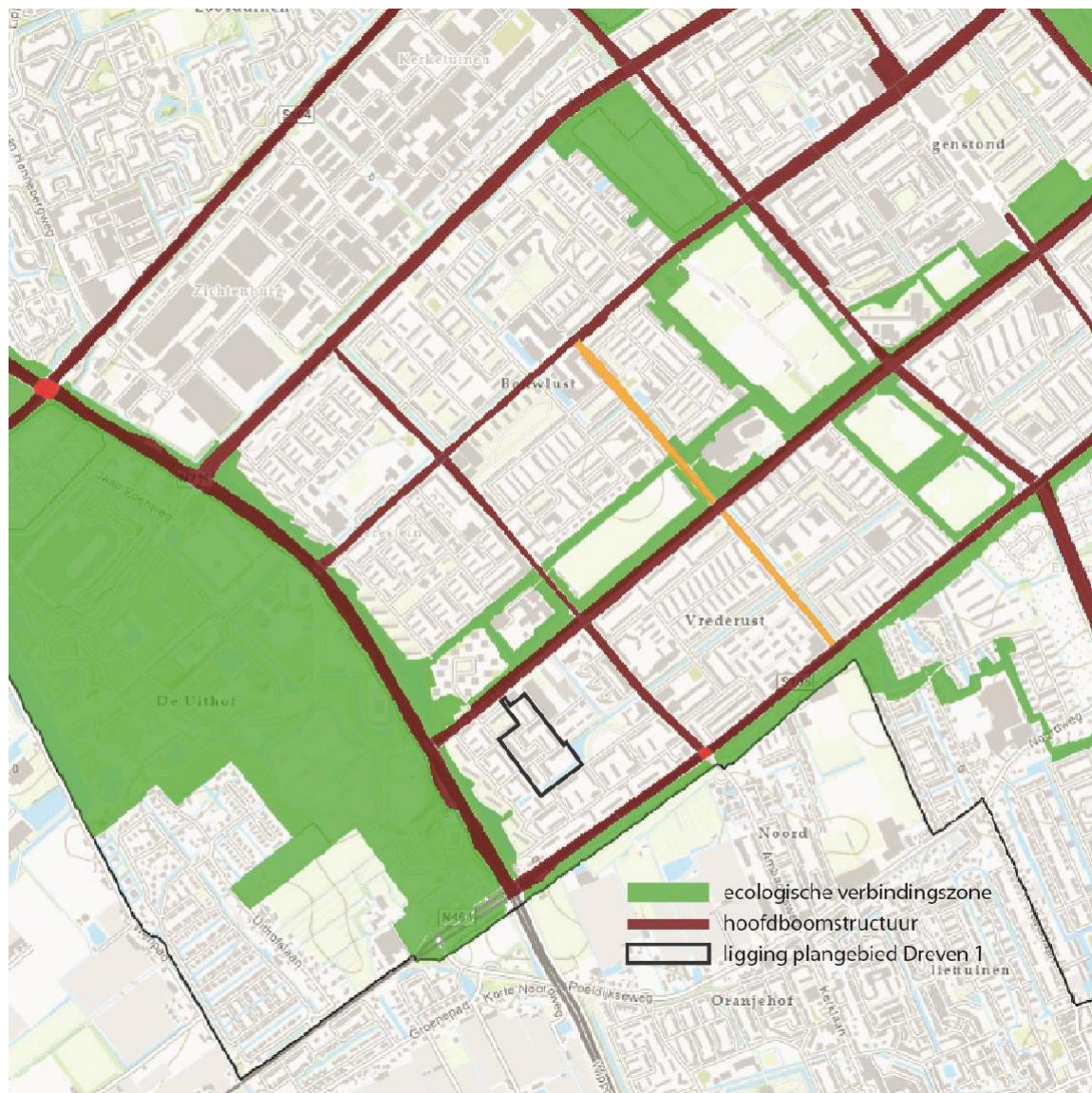
D. Aanpassen paragraaf 4.3.2 Nota Stadsnatuur

Paragraaf 4.3.2 Nota Stadsnatuur die als volgt luidt:



Het plangebied van het bestemmingsplan 'Dreven' maakt zelf geen onderdeel uit van het netwerk aan ecologische verbindingszone. Wel grenst het aan de ecologische verbindingszone langs de Lozerlaan. Het voorliggend plan heeft geen invloed op de ecologische verbindingszone.

wordt als volgt gewijzigd:



Het plangebied van het bestemmingsplan 'Dreven' maakt zelf geen onderdeel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Het voorliggend plan heeft geen invloed op de bestaande ecologische verbindingszones in Den Haag Zuidwest.

E. Aanpassen paragraaf 4.9 Waterparagraaf

Paragraaf 4.9 Waterparagraaf wordt conform de actuele watertoets geheel vervangen en komt te luiden:

4.9 Waterparagraaf

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur. Dat wil zeggen: er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging, goede waterkwaliteit, waterkeringen en waterzuivering. Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstillbeginsel). Indien bij het realiseren van een ontwikkeling de waterhuishouding verslechtert, dient gezamenlijk te worden gezocht naar een oplossing. Dit kan door compensatie, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw oppervlaktewater toevoegen in het plan, of nabij de locatie. Kansen om de waterhuishouding te verbeteren worden beschreven en overlegd en zo mogelijk benut.

4.9.1 Watertoets

Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans wensen te starten met de herstructurering van het gebied Dreven, Gaarden, Zichten in Den Haag Zuidwest. In De Dreven is een grote renovatie-, herstructurering- en verdichtingsoperatie gepland, verdeeld over meerdere fasen gedurende meer dan 10 jaar. De Dreven transformeert tot een stedelijke wijk in een groene setting, met een grote differentiatie aan woningtypen en een goed voorzieningenniveau. Dreven fase 1 is één van de eerste beoogde ontwikkelingen, gelegen in de wijk Bouwlust-Vrederust, in het zuiden van stadsdeel Den Haag Zuidwest. Voor Dreven fase 1 wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voor dit nieuwe bestemmingsplan wordt een watertoets doorlopen.

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders (in dit geval het Hoogheemraadschap Delfland en de Gemeente Den Haag) in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

De gemeente heeft voldaan aan de watertoets. In bijlage 3 van de bijlagen bij de toelichting staat de watertoets uitgevoerd door Antea op d.d. 24 september 2024.

Grondwater

Op basis van de gemiddelde maaiveldhoogte van -0,1 m NAP en het waterpeil van -1,25 m NAP is de drooglegging 1,15 m. De ontwateringsdiepte varieert door de fluctuatie van het grondwater tussen 0,9 en 1,4 m beneden maaiveld. En vormt daarmee geen knelpunt voor de ontwikkeling.

Waterpeil en legger

Het plangebied is gelegen in peilgebied GPG2007EHP1 en heeft een vast peil van -1,75 m NAP. Dit peil mag niet aangepast worden. In de toekomstige situatie zal dit peil dus gehandhaafd blijven. De bestaande inrichting van de leggerwatergang in het zuiden van het plangebied blijft gehandhaafd. Er is afgesproken om het nieuw aan te leggen water via een duiker te verbinden met de primaire watergangen, om doodlopende watergangen te vermijden. Een watersysteem zonder doodlopende watergangen heeft de voorkeur vanuit het hoogheemraadschap voor het functioneren van het oppervlaktewatersysteem.

Verhard- en onverhard oppervlak

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe met 1.110 m² en het onverharde oppervlak af met circa 2082 m². Hier is water buiten beschouwing gelaten. Naast de toename verharding wordt in totaal 972 m² aan water gerealiseerd bestaande uit 612 m² water op gemeentegrond en 360 m² op eigen terrein.

Waterbergingsopgave

Ten behoeve van de waterbergingsopgave zijn er eisen vanuit het hoogheemraadschap en vanuit de gemeente. Het hoogheemraadschap werkt conform de 'Watersleutel' en de gemeente heeft aspecten vanuit het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' vastgelegd in haar klimaatbeleid. De benodigde watercompensatie vanuit beide waterbeheerders wordt hieronder toegelicht. Daarna wordt geconcludeerd welke wateropgave(s) van toepassing zijn op de ontwikkeling.

Bepaling wateropgave volgens watersleutel HH Delfland

Op basis van de watersleutel (zie bijlage 1) blijkt dat door de toename van verharding en rekening houdend met het klimaat in totaal 625 m² aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd dient te worden. De watersleutel biedt niet de mogelijkheid om toekomstig oppervlaktewater in te vullen. Daarom is het oppervlak water in de nieuwe situatie als 'onverhard oppervlak' stedelijk opgevoerd. Als het realiseren van nieuw oppervlaktewater aantoonbaar niet mogelijk is binnen het plangebied kan dit ook worden ingevuld met het realiseren van 375 m³ waterberging. De waterberging dient ingericht te worden conform de vasthoudmaatregelen van het hoogheemraadschap (zie paragraaf 3.3). Deze watercompensatie is benodigd op basis van de gegevens van verhard en onverhard oppervlak uit paragraaf 5.1. De watersleutel, en de berekende opgave, is onderverdeeld in 2 componenten: Het huidige klimaat (A) en een aanvullende opgave om te voldoen aan het klimaat in 2050 (B).

Bepaling wateropgave volgens Gemeente Den Haag

De wateropgave moet voor de gemeente Den Haag worden berekend over het gehele kaveloppervlak en niet enkel de bebouwing of verharding. Daarnaast moet dit per kavel los worden berekend. Er geldt een compensatie van 50 mm/m² binnen de kaveloppervlaktes van de ontwikkeling. Deze regeling geldt alleen voor nieuwbouw, waardoor de kavels Dreven 1B, 1C en 1D hiervoor in aanmerking komen. Daarnaast geldt de regeling niet voor het oppervlak aan toekomstig openbaar terrein.

De gemeentelijke bergingsopgave voor de ontwikkeling Dreven fase 1 betreft 165 m³ (1B), 147 m³ (1C) en 134 m³ (1D). Dit is in totaal: 446 m³

Neerslag gebeurtenis 70 mm/uur

In het kader van klimaatadaptatie is het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' opgesteld en heeft de gemeente Den Haag dit als beleid vastgesteld in de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig'.

Derhalve zijn de gestelde eisen in het convenant geen ambitie van de gemeente, maar hun beleid waaraan dient te worden voldaan. In het beleid van de gemeente is opgenomen dat 50 mm/m² bij een korte hevige bui (70 mm in 1 uur) opgevangen dient te worden op privaat terrein. Hierbij wordt als randvoorwaarde gesteld dat het opgevangen water niet eerder dan na 24 uur wordt afgevoerd en dat de berging binnen 48 uur weer beschikbaar dient te zijn.

Neerslag gebeurtenis 90 mm/uur

Bij een neerslag gebeurtenis van 90 mm/uur is in het convenant en de wegwijzer opgenomen dat in het plangebied geen schade optreedt aan infrastructuur, gebouw, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving. Enige hinder is hierbij wel toegestaan.

Langdurige droogte

Langdurige droogte mag niet leiden tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving. Hierbij dient ernaar gestreefd te worden dat 50% van het jaarlijks gemiddelde neerslag in het plangebied geïnfiltreerd wordt. Daarnaast dient de inrichting van het plangebied afgestemd te worden met de verwachte grondwaterstanden en de beschikbaarheid van zoetwater tijdens droogte.

Conclusie

Uit de vergelijking van de Watersleutel en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen/De wegwijzer Den Haag blijkt dat de opgave van de gemeente Den Haag maatgevend is: De bergingsopgave voor de ontwikkeling Dreven fase 1 betreft 375 m³ aan oppervlaktewater en 446 m³ op de respectievelijke kavels. Hiermee wordt ook voldaan aan de bergingsopgave van het waterschap die onderliggend nog steeds van kracht blijft.

Voor de ontwikkeling betekent het dus dat er in ieder geval een totaal van 446 m³ waterberging met een verdeling onder de respectievelijke kavels gerealiseerd dient te worden aan het gemeentelijk beleid te voldoen. Dit is nodig om te voldoen aan het beleid voor het voorkomen van wateroverlast.

Klimaatadaptatie en invulling wateropgave

Invulling wateropgave plangebied Dreven fase 1

Het plangebied Dreven fase 1 voorziet in een toename aan oppervlaktewater van 625 m² waarmee in ieder geval wordt voldaan aan de wateropgave vanuit het hoogheemraadschap van Delfland, echter geldt oppervlaktewater niet ter compensatie voor de gemeentelijke bergingsopgave. Doordat het oppervlaktewater zorgt voor het voldoen aan de opgave van het hoogheemraadschap, is in het vervolg bekeken hoe er kan worden voldaan aan deze bergingsopgave van de gemeente. Het gemeentelijk beleid dient daarnaast op kavelniveau te worden toegepast, dit houdt in dat voor Dreven 1B een hoeveelheid berging van 165 m³ noodzakelijk is, 147 m³ voor Dreven 1C en 134 m³ voor Dreven 1D. De gemeentelijke wateropgave bestaat uit een totaal van 446 m³ en dient volgens het beleid van de gemeente op privaat terrein geborgen te worden. Dit is in lijn met de volgorde voor water robuust ontwerpen: eerst vasthouden, bergen en gebruiken en dan afvoeren. Het is wenselijk om dit te combineren met groene ontwikkeling van de openbare ruimte. Om het totaal van 446 m³ binnen de percelen te bergen, kan gedacht worden aan het toepassen van retentiekragen, groene daken of andere inrichtingen van de te bouwen inrichting zolang hemelwater binnen het perceel wordt opgevangen waarbij na minimaal 24 en maximaal 48 uur de bergingscapaciteit binnen het perceel weer beschikbaar is. Voor deze ontwikkeling wordt reeds voldaan aan de watercompensatie voor het hoogheemraadschap en is voldoende ruimte om te voldoen aan de gemeentelijke wateropgave, mits daar in de definitieve inrichting van de percelen op bovenstaande wijze rekening mee wordt gehouden. Dat betekent dat in het definitieve ontwerp, boven op het graven van oppervlaktewater in het huidige ontwerp, vasthoudmaatregelen op de percelen moeten worden genomen zodat in het ontwerp wordt voldaan aan de gemeentelijke wateropgave van in totaal 446 m³. Hierbij is van belang dat in ieder deelgebied de deelopgave wordt gerealiseerd van respectievelijk 165, 147 en 134 m³.

Uitwerking watersysteem

Binnen het plangebied behoort het water tot een primaire watergang. Het nieuw te graven water aan de oostzijde wordt echter een secundaire watergang, waarin een natuurvriendelijke oever (NVO) gepland is, hoewel de precieze invulling daarvan nog niet duidelijk is. Een brug, die de grens markeert tussen het primaire en secundaire water, maakt deel uit van het plan. Het secundaire water zal via een duiker verbonden worden met de primaire watergang om doorstroming te garanderen. Effecten op de waterstroom worden als verwaarloosbaar beschouwd. Het definitieve ontwerp van de brug en de duiker moet voldoen aan beleidsregels en omgevingsvergunningen.

Wateroverlast

In de huidige situatie wordt volgens de klimaatatlas van de gemeente Den Haag wateroverlast van 20 cm of meer verwacht aan de noordzijde van perceel 1D. Bij de inrichting van dit perceel dient enerzijds rekening te worden gehouden dat de overlast niet verergert als gevolg van afstromend regenwater vanaf het perceel, anderzijds dient het perceel zo ingericht te worden dat water op het maaiveld niet leidt tot schade aan bijvoorbeeld panden/kelders door overstrooming van het perceel.

Vuil- en hemelwater

Ten aanzien van nieuwbouw dient de nieuw te leggen riolering, gescheiden gerealiseerd te worden. Dit betekent het realiseren van een vuilwaterriolering (vwa/dwa) en een hemelwaterriolering (hwa).

Waterkwaliteit

In de toekomstige situatie mag de waterkwaliteit niet verslechteren. Derhalve dient gewerkt te worden met niet-uitlogende materialen.

Waterveiligheid

Uit de legger van het hoogheemraadschap blijkt dat het plangebied zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen bevindt. Om deze reden zijn er geen effecten op de waterveiligheid.

Juridische borging

In het bouwvlak voor de bestemming dient waterberging in de bestemming te worden opgenomen. Daar kan van worden afgeweken zodra met de gemeente is afgesproken dat de waterberging wordt ingevuld door open water binnen het peilvak. In het bouwvlak dient waterberging in de bestemming mogelijk gemaakt te worden om aan de wateropgave te voldoen. Bij de keuze voor de definitieve inrichting dient meegenomen te worden hoe de bestemming water wordt opgenomen op de legger van het hoogheemraadschap en wat de beheereisen hiervoor zijn, zodat een beheerbare inrichting ontstaat. Binnen de groenbestemming dient de aanleg van oppervlaktewater ook mogelijk gemaakt te worden om de mogelijkheid te behouden om doodlopende watergangen te vermijden en om een beheerbare inrichting mogelijk te maken.

F. Aanpassen paragraaf 1.3 Ligging van het plangebied

Ter verduidelijking van de leesbaarheid van het plan en de ligging van het plangebied is paragraaf 1.3 Ligging van het plangebied die als volgt luidt:

1.3 Ligging van het plangebied

Het project is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in het vigerende bestemmingsplan Bouwlust-Vrederust. Het projectgebied ligt binnen het ruimtelijke raamwerk van Bouwlust-Vrederust, namelijk de Lozerlaan en de Erasmusweg.

Het gehele plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Melis Stokelaan en aan de noordoostzijde door de Dorpersdreef. De Pachtersdreef vormt samen met een openbaar wateroppervlak de grens aan de zuid(oost)zijde van het plangebied. De gehele westzijde van het plangebied Dreven fase 1 wordt begrensd door de Dreef.



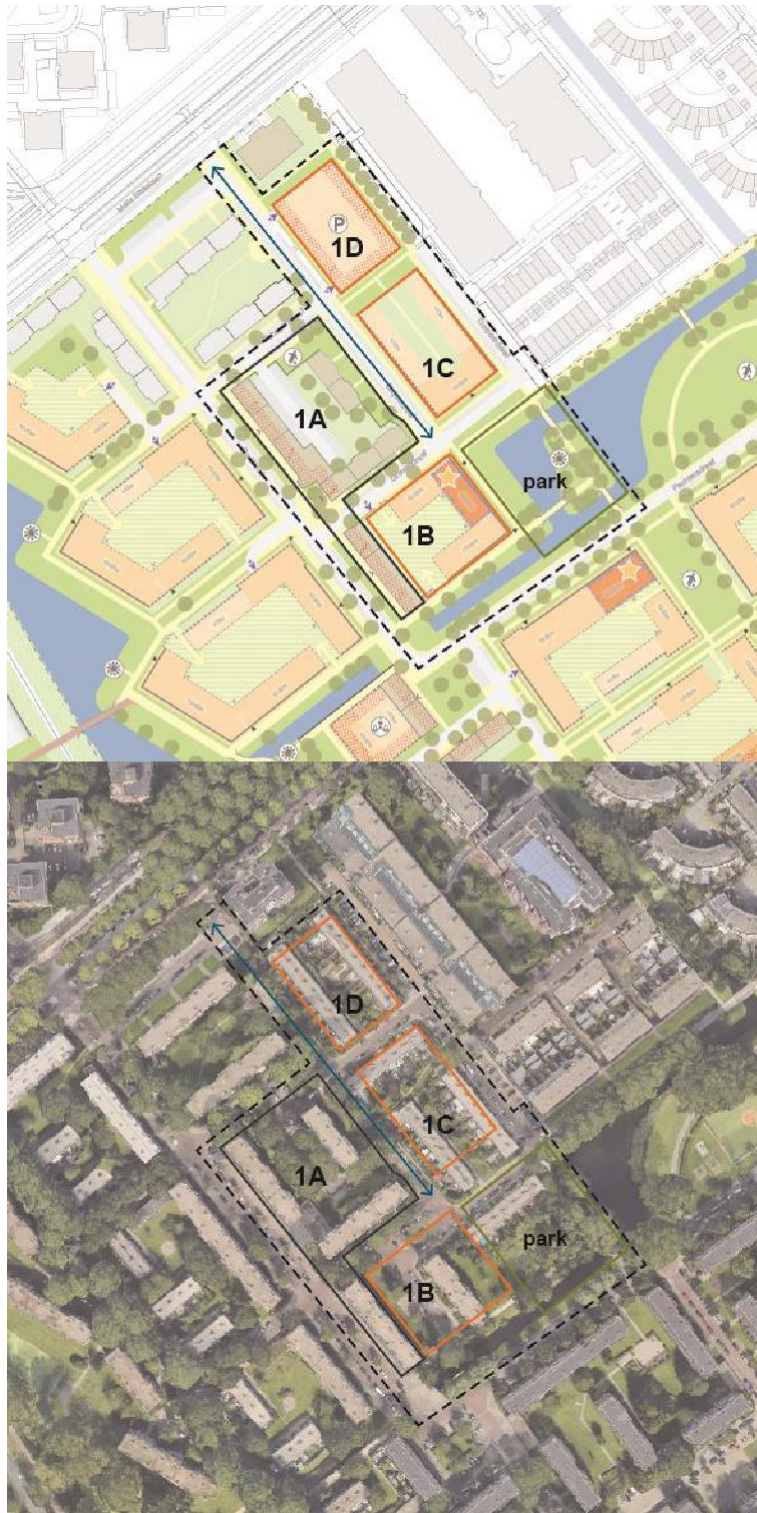
als volgt gewijzigd:

1.3 Ligging van het plangebied



Het project is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in het vigerende bestemmingsplan Bouwlust-Vrederust. Het projectgebied ligt binnen het ruimtelijke raamwerk van Bouwlust-Vrederust.

Het gehele plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Melis Stokelaan en aan de noordoostzijde door de Dorpersdreef. De Pachtersdreef vormt samen met een openbaar wateroppervlak de grens aan de zuid(oost)zijde van het plangebied. De gehele westzijde van het plangebied Dreven fase 1 wordt begrensd door de Dreef.



G. Vervangen verbeelding paragraaf 5.2.1 Beschrijving van het plan

Verbeelding paragraaf 5.2.1 Beschrijving van het plan wordt vervangen door:



H. Aanpassen paragraaf 5.2.2 Functionele hoofdopzet

Naar aanleiding van de wijziging in het programma zijn de tabellen in paragraaf 5.2.2 Functionele hoofdopzet aangepast. Ter verduidelijking van de leesbaarheid van het plan tekstueel aangepast en luidt nu als volgt:

5.2.2 Functionele hoofdopzet

Programma

Functie	Aantal / m2 bvo
Woningen	Circa 261 woningen, waarvan:
Nieuwbouw (blokken 1B en 1C)	Circa 185 woningen
Renovatie (4 portiekflats 1A)	Circa 76 woningen
Overige functies	Circa 3253 m2 ruimte voor bedrijven, waarvan:
Bedrijfsruimte Renovatie (stroken 1A)	Circa 1553 m2 BOG/MOG: renovatie en transformatie van bestaande bedrijfsruimten in de plint.
Bedrijfsruimte nieuwbouw (blok 1D)	Circa 1700 m2 BOG/MOG: ruimte voor bedrijven in de maakindustrie en -bedrijvigheid, in de plint van het parkeergebouw.
Parkeergarage (blok 1D)	De parkeerplaatsen zijn (hoofdzakelijk) gelegen op de verdiepingen.

Tabel 1: programma gebouwde functie Dreven fase 1*

Woningen

De woningvoorraad in de buurt De Dreven groeit zodanig dat er uiteindelijk meer dan een verdubbeling zal zijn van het aantal woningen in de huidige situatie. Het doel is om in te zetten op een gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor de beoogde doelgroepen. Hiermee komen er woningen bij voor de doelgroepen in de sociale sector, betaalbare koop en vrije sector koop. In fase 1 zullen er uiteindelijk circa 261 woningen zijn, ten opzichte van 139 in de huidige situatie. Voor een totaaloverzicht zie tabel 2. De tabellen zijn indicatief.

	<i>Dreven 1A</i>	<i>Dreven 1B</i>	<i>Dreven 1C</i>	<i>Dreven 1D</i>	<i>Totaal</i>	<i>%</i>
<i>Sociaal</i>	<i>76</i>	<i>114</i>			<i>190</i>	<i>72,8%</i>
<i>Midden huur</i>						
<i>Dure huur</i>						
<i>Betaalbare koopappartementen</i>			<i>47</i>		<i>47</i>	<i>18%</i>
<i>Vrij sector koop</i>			<i>24</i>		<i>24</i>	<i>9,2%</i>
<i>Totaal</i>	<i>76</i>	<i>114</i>	<i>71</i>		<i>261</i>	
<i>Bedrijfs onroerend goed (BOG) en Maatschappelijk onroerend goed (MOG)</i>	<i>1553 m2</i>			<i>1700 m2</i>		

Tabel 2 Indicatie woningtypes*

**Deze tabel is indicatief. Bij de beoordeling van de bouwaanvraag zal op basis van de exacte aantallen het definitief aantal parkeerplaatsen worden bepaald. Voor wat betreft BOG/MOG is de parkeerbehoefte vanwege dubbelgebruik op nul bepaald.*

Parkeergebouw 1D

In de plint van plandeel 1D (de gebouwde collectieve parkeervoorziening) zijn bedrijfsruimten voorzien voor kleinschalige maakindustrie en bedrijvigheid. Hiermee wordt onder andere bedoeld bedrijvigheid in de ambachtelijke sector, dus de sector waarbij er gewerkt wordt met (kleine) machines, zoals fietsenmakers en meubelmakers (bron: NuU). Deze functies hebben als doel om het parkeergebouw op maaiveldniveau te verlevendigen een daarmee ook bij te dragen aan een gezonde wijk economie.

I. Schrappen verbeelding ligging Dreven paragraaf 5.2.3

In paragraaf 5.2.3 Stendenbouwkundig opzet de verbeelding met ligging Dreven schrappen.

J. Aanpassen paragraaf Keuze en verantwoording van de bestemmingen

Ter verduidelijking van de leesbaarheid van het plan is paragraaf Keuze en verantwoording van de bestemmingen tekstueel aangepast en luidt nu als volgt:

5.4.2 Keuze en verantwoording van de bestemmingen

Beleidskader	Vertaling in het bestemmingsplan
Ruimtelijk beleid	
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.	De ladder voor duurzame verstedelijking is beschreven in hoofdstuk 5 paragraaf . De 'ladder voor duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.
De Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" zet in op een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk, goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur.	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.
De Verordening Ruimte laat uitbreiding van detailhandel slechts toe op plekken die gelegen zijn binnen bestaande winkelconcentraties en kantoren binnen de bestaande haltes van het Zuidvleugernet.	Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe detailhandel mogelijk. Daarnaast wordt de bestaande horeca gehandhaafd.
Cultureel erfgoed	
Cultuur historische waarde	
De Erfgoedwet legt de verplichting op om in nieuwe bestemmingsplannen en bij wijziging van bestaande bestemmingsplannen met de archeologische waarden rekening te houden. Bestemmingsplannen moeten een juridische regeling bevatten die voldoende bescherming biedt tegen werkzaamheden die tot een versterking van het bodemarchief zouden kunnen leiden.	Op basis van onderzoeken (zie paragraaf 3.3.2.1) is de archeologische verwachting voor het bestemmingsplangebied Dreven fase 1 een archeologische verwachting. Op de plankaart is dit vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.
Water	
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (ook wel 'WBP 6') is het strategisch werkplan van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap draagt zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater, het beheer van de waterkeringen en het kwantiteitsbeheer van grondwater	Over deze ontwikkeling heeft vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. Tevens is er een watertoets uitgevoerd. Op basis van het onderzoek wordt het aspect water geborgd in de waterparagraaf van de toelichting. En de waterborging wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
Groen	
Inzet is de Stedelijke Groen Hoofdstructuur (paragraaf Natuurbescherming) duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken.	Het plan is hiermede in overeenstemming.
Verkeer en parkeren	
De Haagse Nota Mobiliteit hanteert een rangorde in haar wegenstructuur. Naast de hoofdwegen voor het doorgaande verkeer zijn er de wegen van een lagere orde die het verkeer tussen wijken en het buurtgebonden verkeer moeten afwikkelen: buurtontsluitingswegen (straten) en erfontsluitingswegen (verblijfs- en woonstraten).	De bestemming Verkeer-Hoofdverkeersweg is gericht op de hoofdverkeerswegen: De bestemming Verkeer-Straat ziet op alle straten in het plangebied: Alle straten in het plangebied die niet als hoofdverkeersweg of straat kunnen worden geclassificeerd, vallen onder de bestemming Verkeer-Verblijfsstraat.

Verblijfsgebied ten slotte is openbare ruimte waar geen autoverkeer is toegestaan en waar de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie	Verblijfsgebieden zijn als Verkeer-Verblijfsgebied aangegeven.
De nota "Parkeernormen Den Haag 2021" gaat mede in op het faciliteren van de parkeerbehoefte en het benutten van schaarse ruimte	In het plangebied wordt uitgegaan van parkeren deels op eigen terrein en deels op de openbare weg. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen Dreven 1 een parkeergarage te realiseren. Dit is nodig in verband met de parkeerbalans. Door de onafhankelijke partij Goudappel. Is er een parkeeronderzoek uitgevoerd. De conclusie van het rapport is dat er een overcapaciteit aan parkeerplaatsen is en de parkeerbalans dus sluitend is. De parkeerplaatsen dienen tijdig te worden gerealiseerd voor de oplevering van de woningen en andere functies zodat parkeren in het parkeergebouw ook verzekerd is.
Wonen	
De kern van de Woonvisie 2017-2030 is dat als Den Haag zich meer op de kaart wil zetten als woonstad, de stad zich moet versterken door telkens meer differentiatie in woonmilieus en woonsferen te creëren en de woonkwaliteit verhogen	In het plan wordt ingezet op de stedelijk gewenste verdichting. Het plan behelst circa circa 261 woningen, waarvan circa 50% in de sociale woningbouw.
Economie	
Bedrijven	De bestaande bedrijven kunnen binnen het plangebied gevestigd blijven.
Detailhandel en Dienstverlening	De bestaande detailhandelsmetrage tot maximaal 200m ² wordt gehandhaafd. De bestemming dienstverlening biedt ruimte voor nieuwvestiging van dienstverlenende bedrijven.
Horeca	In het plangebied is de vestiging van horeca in de categorie licht toegestaan tot maximaal 250 m ² .
Milieuzonering (paragraaf Keuze en verantwoording van bestemmingen) zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.	Solitaire bedrijfsvestigingen zijn onder de bestemming Gemengd mogelijk Hier zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën A en B toegestaan, zowel activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze inpandig kunnen worden uitgevoerd als activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden.
Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg	

Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg	Dit bestemmingsplan maakt welzijnsvoorzieningen gericht op sport, cultuur en maatschappelijk welzijn, alsmede tentoonstellingsruimten en presentatieruimten mogelijk.
Sport en recreatie	
Sport	
Recreatie	Het bestemmingsplan maakt het realiseren van speelvoorzieningen mogelijk.
Overig	
De in de paraplulherzieningen opgenomen functies (verkoop van vuurwerk, seksinrichtingen) zijn niet aanwezig in het plangebied. Wel is het algemene beleid ten aanzien van deze functies in de algemene regels van dit plan verwerkt. Op de paraplulherziening ten aanzien van archeologie wordt in de tabel “cultureel erfgoed” nader ingegaan.	

K. Paragraaf 2.4.5 Bodem

Aan paragraaf 2.4.5 Bodem wordt de volgende tekst toegevoegd:

2.4.5. Bodem

De bodemopbouw van het projectgebied bestaat uit een afwisseling van klei-, veen- en zandlagen. Het projectgebied bevindt zich in zone B2 (bebouwd gebied op veen) van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Den Haag. In deze zone kunnen verontreinigingen met zware metalen, PAK en PCB tot boven de achtergrondwaarde (AW 2000) voorkomen.

De resultaten bevestigen de onderzoekshypothese verdacht voor diffuse lichte bodemverontreiniging in de toplaag van de bodem (bovengrond tot 0,5 m-mv). Omdat maximaal lichte verontreinigingen in de grond zijn vastgesteld, zijn sanerende maatregelen of een nader onderzoek niet nodig. Er zijn geen lokale verontreinigingen vastgesteld op de locatie. Asbest in grond Uit de resultaten van het asbestonderzoek is gebleken dat de bovenste 0,5 meter van de bodem (met zwakke bijmenging met puin) niet verontreinigd is met asbest. De resultaten bevestigen de onderzoekshypothese (beperkt) verdacht voor verontreiniging met asbest in de grond niet.

Grondwater

Het grondwater is niet tot boven de signaleringsparameters verontreinigd met de onderzochte stoffen. Wel is lokaal een licht verhoogde concentratie (groter dan de voormalige streefwaarde) aan barium en molybdeen vastgesteld. De herkomst van deze lichte verontreinigingen is niet bekend. Sanerende maatregelen of een nader onderzoek zijn niet nodig

Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.7 van de toelichting op het bestemmingsplan.

L. Aanpassen paragraaf 2.4.6 Archeologie

Paragraaf 2.4.6 Archeologie wordt geheel vervangen en komt te luiden:

2.4.6 Archeologie

Het gebied heeft gedurende de prehistorie, de Romeinse tijd, de middeleeuwse periode en de nieuwe tijd deel uitgemaakt van een gevarieerd cultuurlandschap. Het is gesitueerd in een met veen opge vulde strandvlakte en op restanten van de oudste strandwal (strandwal van Rijswijk-Voorschoten) in de Haagse regio. De hoger gelegen zandruggen en duinen van deze strandwal waren geschikt voor bewoning en akkerbouw. De lagergelegen duinvalleien en de strandvlaktes konden gebruikt worden voor het weiden van vee. De oudste bewoning op het hierboven genoemde strandwalcomplex dateert uit het laat neolithicum. In de bronstijd hebben de mensen dit deel van de strandwal verlaten vanwege toenemende vernatting en daarmee gepaard gaande veenvorming. Rond 1000 v. Chr. vond een enorme inbraak van de zee plaats waardoor een getijdengebied ontstond. De grootste getijdengeul staat bekend als 'de Gantel'. Op kleiafzettingen van dit Gantelsysteem zijn resten uit de ijzertijd en Romeinse tijd aangetroffen. Na de Romeinse tijd lijkt het gebied verlaten totdat het in de 12de en 13de eeuw ontgonnen werd. Het maakte in de late middeleeuwen en nieuwe tijd deel uit van 't Uythofspolder en behoorde tot het grondgebied van Loosduinen. Enige tijd na deze ontginning werd inpoldering noodzakelijk omdat de bodem sterk begon in te klinken. Hierdoor werd het te nat voor akkerbouw en alleen nog maar geschikt als weidegrond. De eerste bronnen die de aanwezigheid van poldermolens beschrijven, stammen uit het midden van de 15de eeuw. In de Dreven 1 heeft boerderij Vrederust heeft gestaan. Op de kaart van het hoogheemraadschap van Delfland uit 1712 (kaart van Kruikius) is het perceel bebouwd met een boerderij, twee schuren, drie hooibergen en verschillende boomgaarden. Het gebied blijft voor het overgrote deel onbebouwd tot de ontwikkeling van de woonwijk Gaarden en Dreven in de jaren vijftig en zestig van de 20 ste eeuw.

M. Aanpassen paragraaf 2.4.7 Kabels en leidingen

Paragraaf 2.4.7 Kabels en leidingen wordt geheel vervangen en komt te luiden:

2.4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen diverse kabels en leidingen in de grond voor huisaansluitingen. Dit betreft de gebruikelijke infrastructuur: gas, midden- en laagspanningskabels (elektriciteit), verschillende datakabels (coax, telefonie, glasvezel) en waterleidingen. Daarnaast zijn er leidingen voor warmte- en koudeopslag (WKO), die bedoeld zijn voor de aansluiting van deelplannen 2 en 3, evenals de riolering.

Binnen en direct rondom het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen van gemeentelijke of bovengemeentelijke betekenis.

N. Aanpassing paragraaf 3.2.4.1 Structuurvisie Zuidwest

Paragraaf 3.2.4.1 Structuurvisie Zuidwest wordt geheel vervangen en komt te luiden:

3.2.4.1 Structuurvisie Zuidwest

De structuurvisie Den Haag Zuidwest is op 14 december 2023 (RIS 315261) vastgesteld door de gemeenteraad. Deze structuurvisie vormt het inhoudelijk kader voor het bestemmingsplan Dreven 1. Het biedt een integrale langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuidwest en omvat een groen ruimtelijk raamwerk, een mobiliteitsstrategie, de programmering van economische functies en woningbouw, een voorzieningenprogramma en duurzaamheid.

Daarnaast bepaalt de structuurvisie de contouren van de programmatische opgave van de deelgebieden en waarborgt de visie de verbinding en onderlinge samenhang van ingrepen en projecten. Het document anticipeert op de Omgevingswet door aandacht te besteden aan thema's die de gehele fysieke leefomgeving betreffen, zoals klimaat, energie, veiligheid en gezondheid.

Het basisdocument voor de structuurvisie is de gebiedsverkenning Bestemming Zuidwest (RIS 302569). De structuurvisie schetst een beeld van hoe Den Haag Zuidwest er in 2040 uit ziet: vitale, gezonde wijken met diverse woonmilieus, goede voorzieningen en een bloeiende wijk economie. De wijken zijn levendig, veilig, duurzaam, groen, goed bereikbaar en verbonden met de stad en directe omgeving.

Dit vraagt om een aanpak die verder gaat dan ruimtelijke herinrichting. Thema's zoals werkgelegenheid, huisvesting, veiligheid, gezondheid, burgerparticipatie en sociale cohesie zijn onderdeel van deze nieuwe wijkaanpak: een brede programmatische benadering die leidt tot een krachtige aanpak voor Den Haag. De gemeente wil hieraan werken in allianties en samen met de bewoners.

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de eerdergenoemde ambities.

O. Aanpassing paragraaf 4.6.8 Bomenbescherming balans

Paragraaf 4.6.8 Bomenbescherming balans wordt geheel vervangen en komt te luiden:

4.6.8. Bomenbalans De Dreven fase 1

Het bestemmingsplan Dreven fase 1 legt de invulling van de openbare ruimte niet gedetailleerd vast. Op basis van alleen het bestemmingsplan is dan ook geen gedetailleerde bomenbalans op te stellen. Daarom is voor het maken van een inschatting van de gevolgen voor de bomen gebruikt gemaakt van het schetsontwerp voor de openbare ruimte. Op basis hiervan is voor heel de Dreven een Boom Effect Analyse uitgevoerd. In het gehele gebied staan 876 bomen; 573 in de openbare ruimte, 303 op het terrein van de woningbouwcorporaties. Voor Dreven fase 1 zijn dat er ongeveer 141; 68 in de openbare ruimte en 73 op het terrein van de woningbouwcorporaties.

Bomen in openbare ruimte

Binnen het schetsontwerp voor de openbare ruimte van Dreven fase 1 blijven 52 bomen in de openbare ruimte gehandhaafd en zijn ongeveer 60 nieuw te planten bomen opgenomen. Als gevolg van de herinrichting van de openbare ruimte zijn 11 bomen in de openbare ruimte niet te handhaven en moeten 20 bomen op het terrein van de woningcorporaties wijken voor de herinrichting van de (nieuwe) openbare ruimte.

Bomen op corporatieterrein

Op het terrein van de woningcorporaties van Dreven fase 1 worden 30 bomen gehandhaafd, 23 bomen zijn als gevolg van de bouwplannen niet te handhaven. Daarnaast zijn 5 bomen in de openbare ruimte niet te handhaven als gevolg van de bouwplannen. De plannen voor de nieuwe binnentuinen van de woningcorporaties zijn nog niet bekend. Mogelijkheden voor compensatie van te kappen bomen in die binnentuinen zijn dan ook nog niet te benoemen.

Voor de initiatiefnemers van de bouwplannen ligt er de uitdaging om het verlies aan bomen op het terrein van de corporaties zoveel mogelijk te compenseren in de nieuwe binnentuinen en op eigen terrein rondom de geplande nieuwbouw.

Bomenbalans Dreven fase 1*Bomenbalans herinrichting openbare ruimte*

<i>Te handhaven bomen openbare ruimte</i>	52
<i>Niet te behouden bomen als gevolg van het stedenbouwkundig ontwerp</i>	31
<i>Nieuw te planten bomen openbare ruimte</i>	60
Balans	+29

Bomenbalans woningbouw

<i>Te handhaven op terrein woningbouw</i>	30
<i>Niet te behouden als gevolg van woningbouw</i>	28
<i>Nieuw te planten bomen op terrein woningbouw</i>	PM
Balans	-/-28

Conclusie

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning zal de definitieve bomenbalans worden opgenomen. Zo moet goed worden bekeken of de te nemen maatregelen die noodzakelijk zijn voor het behoud van bomen ingepast kunnen worden. Daarnaast kan worden bekeken of er nog (kleine) wijzigingen in het voorontwerp mogelijk zijn die tot meer behoud van bomen kunnen leiden, en welke boomklasse (1e, 2e of 3e grootte) geplant kan worden. In bijlage 11 bij de regels van dit plan is de boomeffectanalyse bijgevoegd.

P. Aanpassen paragraaf 4.8 Wind en bezonning

Paragraaf 4.8 Wind en Bezonning wordt geheel vervangen en komt te luiden:

4.8 Wind en bezonning

Onderdeel van de toetsing van stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen worden de normen voor wind en bezonning gehanteerd (RIS 170509).

4.8.1 Algemeen

Indien het project niet voldoet aan de normen dan kan het project worden geweigerd dan wel desalniettemin worden besloten dat onder voorwaarden met de planontwikkeling wordt ingestemd. Naast bezonning en wind weegt de gemeente immers nog vele andere aspecten af zoals architectonische vormgeving, functies, verkeer, parkeren, financiën, volkshuisvesting, sociale veiligheid et cetera.

Onderdeel van de afweging is ook dat er voorwaarden (financieel en materieel) kunnen worden opgelegd aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen aan de vormgeving van het project en/of in de openbare ruimte met het oog op de reductie van windhinder. Overeenkomstig de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kunnen deze eisen worden vastgelegd in een grondexploitatieplan of in een overeenkomst met de initiatiefnemer. De gemeente heeft als taak om al deze aspecten op een evenwichtige wijze tot gelding te laten komen. Het spreekt voor zich dat het aspect veiligheid/gevaar en een slecht klimaat bij wind een hard punt moet zijn. Indien hiervan toch wordt afgeweken dan moeten daarvoor zwaarwegende redenen zijn. De overige aspecten t.a.v. wind en bezonning maken deel uit van de genoemde bredere afweging. Afwijking van die normen is in concrete gevallen mogelijk als de totale belangenafweging daartoe noopt.

4.8.2 Windhinder

Van windhinder is sprake als gedurende een te groot aantal uren per jaar een bepaalde windsnelheid wordt overschreden. Dit treedt op rond hoge gebouwen wanneer er sprake is verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk maken. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder. De gemeente sluit zich wat betreft beleid ten aanzien van wind aan bij de NEN 8100. In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn:

- *gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek nodig*
- *beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is*
- *onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.*

Naar aanleiding van het ruimtelijk plan is er een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing van het bestemmingsplan Dreven, blokken 1B, C en D te Den Haag. Doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing. Daarbij is een vergelijk gemaakt met resultaten van eerder uitgevoerde berekeningen ten behoeve van de Nota van Uitgangspunten Dreven, waarin alle bebouwing van de bestemmingsplangebieden Dreven, Gaarden en Zichten is meegenomen. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Dit onderzoek toont aan dat in de basis wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Het windklimaat binnen het gebied wordt zelfs aanzienlijk gunstiger. Echter, er zijn nog enkele aandachtspunten waaraan moet worden voldaan. Om het aspect windhinder te verbeteren, zal in het definitieve ontwerp rekening worden gehouden met de inrichting van de openbare ruimte en de gevel, zodat windhinder wordt opgelost.

Belangrijkste conclusies uit het onderzoek:

- *Rond de blokken is op de meeste plaatsen sprake van een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen.*
- *Rond en binnen blok 1B wordt op een aantal plekken is een matig windklimaat voor doorlopen, kwaliteitsklasse D, vastgesteld. Verbeteren van het windklimaat is mogelijk door het intensiveren van de begroeiing rond het plan.*
- *Er is lokaal sprake van een matig windklimaat voor doorlopen bij noordwestgevel van blok 1D. Dit is hier met name het gevolg van de omstroming van de huidige bebouwing naast het blok. Gezien het feit dat het hier een parkeergarage betreft die in het model als gesloten is gemodelleerd, zal het windklimaat hier in de praktijk mogelijk wat gunstiger zijn.*
- *Nergens in het gebied is er sprake van een slecht windklimaat voor doorlopen of (een beperkt risico op) windgevaar.*
- *Na het realiseren van de overige bebouwing van het bestemmingsplan Dreven, wordt het windklimaat bij met name blokken 1B en 1C aanzienlijk gunstiger.*

Dit onderzoek zal als bijlage 16 aan deze toelichting toegevoegd worden.

4.8.3 Bezonnning

De realisatie van bouwwerken kan gevolgen hebben voor de schaduwwerking in de omgeving. Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonnning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonnning. Gemeente Den Haag sluit grotendeels aan op de 'lichte TNO-norm'. De Haagse bezonningsnorm gaat er vanuit dat de ondergrens op twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van eer dan 10 graden, moet liggen. In afwijking van de lichte TNO-norm is in de Haagse norm de bezonnning op gevels maatgevend, onafhankelijk van de plaats van de ramen. De Haagse bezonningsnorm is van toepassing op de omgeving van de te realiseren nieuwbouw en geldt voor bouwwerken vanaf een hoogte van 25 meter of indien de nieuwbouw ten minste 1,5 maal hoger is dan de gemiddelde hoogte van de omgeving. De realiseren nieuwbouw is weliswaar met maximaal 23 meter lager dan 25 meter, maar omwille van een goede ruimtelijke ordening is toch onderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat op één woning na alle woningen voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. Deze woning heeft in de huidige bebouwingssituatie al minder dan 2 uur zon en er is sprake van een verdere afname van de mogelijke bezonningsduur op de toetsingsdatum 19 februari. Hierbij kan opgemerkt worden dat het bouwplan wat schaduw geeft op de betreffende woning, door de beperkte bouwhoogte, formeel niet getoetst behoeft te worden op het gebied van bezonnning.

Dit onderzoek zal als bijlage 15 aan deze toelichting toegevoegd worden.

Q. Aanpassing paragraaf 4.2 Milieutoets

Paragraaf 4.2 Milieutoets wordt (met uitzondering van de tekst onder kopje Natura 2000 gebieden) geheel vervangen en komt te luiden:

4.2 Milieueffectrapportage

Besluit m.e.r.

Het instrument van de milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieu effect rapportage (verder m.e.r.). De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08). Op 1 april 2011 is het gewijzigde m.e.r. in werking getreden. Essentie van de wijziging is dat voor de beoordeling of een activiteit m.e.r.-plichtig is - de activiteit komt voor in de D-lijst - niet kan worden volstaan met toetsing aan de drempelwaarde maar dat ook rekening moet worden gehouden met de criteria in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Als gevolg hiervan zijn in de D-lijst nu richtwaarden in plaats van drempelwaarden opgenomen en is in het nieuwe besluit bepaald dat voor gevallen die onder deze richtwaarden blijven, een eenvoudige m.e.r.-beoordeling kan worden uitgevoerd die volledig op gaat in de moederprocedure van het bestemmingsplan. Het nieuwe besluit is daarmee in overeenstemming gebracht met de Europese m.e.r.-richtlijn. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart moet worden.

Het MER is enerzijds een planMER bij de Structuurvisie Zuidwest, anderzijds een projectMER bij de ontwikkeling in Dreven 1, (hoofdstuk 7 van het MER) en als m.e.r.-beoordeling te gebruiken voor andere vervolgbesluiten binnen het plangebied. De commissie m.e.r. heeft reeds eerder advies uitgebracht over het MER Zuidwest. Hierbij hebben ze aangegeven enkel te kunnen beoordelen of het planMER-gedeelte van voldoende kwaliteit was voor een besluit over de structuurvisie. Over het projectMER-gedeelte (deel C) kon de Commissie destijds nog geen definitief advies uitbrengen, omdat er toen nog geen planologisch besluit van dit detailniveau voorlag. Dat is nu met het bestemmingsplan voor de eerste ontwikkelingen in Dreven 1 wel van toepassing.

Nu het ontwerp bestemmingsplannen er ligt en de toetsen aan het MER zijn uitgevoerd, is de Commissie m.e.r. gevraagd om een toetsingsadvies uit te brengen over de juistheid en volledigheid van de milieu-informatie van het projectMER voor de stedelijke ontwikkeling van Dreven 1, (hoofdstuk 7 van het MER).

Uitkomsten van het toetsingsadvies

De commissie m.e.r. waardeert het dat de gemeente het instrument m.e.r. intensief inzet en per ontwikkeling toetst aan de kaders van de structuurvisie. De Commissie ziet dat de gemeente de samenwerking zoekt met andere partijen om de grote opgaven in Den Haag Zuidwest aan te gaan.

In het advies heeft de Commissie de conclusies van het projectMER-gedeelte en de toetsen aan het MER samengevat:

- De effecten voor Dreven, zijn over het algemeen gelijk of iets beter dan voor de gehele structuurvisie;*
- Uit het MER en de toetsen blijkt dat de effecten van de bestemmingsplannen Dreven 1 grotendeels binnen de kaders van de vastgestelde structuurvisie vallen.*

De commissie constateert echter dat belangrijke milieu-informatie ontbreekt en adviseert het projectMER op een aantal punten aan te vullen:

- De commissie adviseert om meer inzicht te geven in hoeverre de ambities worden gehaald in Dreven 1. Nu geeft het MER alleen aan of het een positieve of negatieve bijdrage aan de ambities levert.*
- De commissie adviseert om meer inzicht te geven hoe de deelontwikkelingen in Dreven, Gaarden en Zichten zich verhouden tot de totale structuurvisie, hoe de gemeente hierover de regie gaat voeren en welke mitigerende maatregelen mogelijk zijn en wat het effect daarvan is;*
- De commissie adviseert het monitoringsprogramma uit te werken;*
- De commissie adviseert tot slot om een toegankelijke samenvatting van het projectMER Dreven, Gaarden en Zichten op te stellen.*

De gemeente neemt het toetsingsadvies ter harte. In deze aanvulling MER, in de vorm van een oplegrapport op het MER Zuidwest (versie maart 2023), wordt invulling gegeven aan dit advies.

Dit onderzoek zal als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd worden.

R. Vervangen bijlage 1

Bijlage 1 'Stikstofonderzoek Dreven fase 1' wordt geheel vervangen door '20240712_0493485_Stikstofonderzoek Dreven Fase 1 Den Haag Zuid West'.

S. Vervangen bijlage 3

Bijlage 3 'Watertoets ontwikkellocatie Dreven fase 1' wordt geheel vervangen door '20240712_0462353 Actualisatie Watertoets Dreven Den Haag'.

T. Vervangen bijlage 4

Bijlage 4 'Zienswijze Stichting bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust' wordt geheel vervangen door '2024-07-12 Aanvulling projectMER Dreven Gaarden Zichten MER Den Haag Zuidwest'.

U. Vervangen bijlage 5

Bijlage 5 'Reactie AVN op bestemmingsplan Dreven 1' wordt geheel vervangen door 'Hogere grenswaardebesluit geluid'.

V. Toevoegen bijlage 15

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 15 'Bezonningsonderzoek Dreven 1B, C en D' toegevoegd.

W. Toevoegen bijlage 16

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 16 'Windklimaatonderzoek Dreven 1B, C en D' toegevoegd.

X. Toevoegen bijlage 17

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 17 'Goudappel parkeeronderzoek' toegevoegd.

Y. Aanpassen paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit

Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit wordt geheel vervangen en komt te luiden:

4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof (PM10, deeltjes <10 µm) en stikstofdioxide (NO2) plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit: in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is aangegeven dat een bestuursorgaan bevoegdheden kan uitoefenen of wettelijke voorschriften kan toepassen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de uitoefening of toepassing niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht. De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Projecten die de concentratie NO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m3 voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het bestemmingsplan "Dreven 1" maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

Het programma in Dreven fase 1 bestaat uit extra woningen, bedrijfsruimten in plinten en een parkeergarage. De volgende ontwikkelingen horen bij het programma: er worden 64 woningen gesloopt; 76 appartementen gerenoveerd; 187 woningen gebouwd: 24 grondgebonden woningen en 163 appartementen; 1.700 m² bvo aan commerciële ruimte gebouwd; 1.553 m² bvo commerciële ruimte gerenoveerd; en een wooncomplex verbouwd tot een parkeergarage met 259 plekken (plandeel 1D).

Woningen

De woningvoorraad wordt in Dreven fase 1 bijna verdubbeld (van 139 naar circa 261 woningen). Hiervoor worden circa 64 woningen gesloopt in 1B, 1C en 1D, 76 woningen gerenoveerd in 1A en circa 187 nieuwe woningen gebouwd in 1B en 1C. Het doel is om in te zetten op een gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor de beoogde doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een beperkte wijziging van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen (zie paragraaf 4.2) en daarmee tot wijzigingen in de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit betreft de Wet milieubeheer (Wm). Hierin zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd voor verschillende luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. De wettelijke grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen.

Onder de Wm valt de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In deze regeling zijn activiteiten opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of de ontwikkeling van kantoorruimte met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m². Deze ontwikkelingen hoeven niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 261 woningen voor heel Dreven 1, gelet op Dreven 1B en 1C zullen er 187 woningen worden gerealiseerd. Daarmee valt de ontwikkeling binnen de regeling NIMB en is geen toetsing aan de grenswaarden van luchtkwaliteit nodig, omdat er geen significante verandering in de achtergrondconcentraties wordt verwacht.

De Wereldgezondheidsorganisatie (of WHO) adviseert strengere normen dan de Europese Unie. De maximale normen voor fijnstof volgens de Wereldgezondheidsorganisatie bedragen 20 µg/m³ voor PM₁₀ en 10 µg/m³ voor PM_{2,5}. Aan deze normen wordt ter plaatse van het plangebied in 2030 voldaan. De verwachte oplevering van het bouwplan zal medio 2024 plaatsvinden waarbij de fijnstofconcentraties al richting de adviesnormen van de Wereldgezondheidsorganisatie verschuiven.

Met betrekking tot fijn stof PM₁₀ blijkt uit dit rapport dat de ontwikkeling ten gevolge van het bestemmingsplan ten opzicht van de autonome ontwikkeling op alle plaatsten in het gebied een niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit heeft. De planbijdrage is kleiner of gelijk aan [1,2] µg/m³. Een toetsing aan de grenswaarde kan daarom achterwege blijven.

Met betrekking tot stikstofdioxide NO₂ blijkt dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan voorstaat een niet in betekenende mate invloed heeft op de concentratie. De bijdrage is overal kleiner [1,2] µg/m³. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (zie ook bijlage 2) vormen geen beletsel voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie stikstofonderzoek

Uit de berekeningen van de realisatiefase en gebruiksfase blijkt dat het voornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van enig Natura 2000-gebied. Significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Door het adviesbureau Antea is op 12 juli 2024 een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het Stikstofonderzoek is toegevoegd in Bijlage 1 aan deze toelichting. Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator 2023 zijn de effecten m.b.t. stikstofdepositie als gevolg van de voorliggende ontwikkeling in beeld gebracht. Er zijn drie berekeningen uitgevoerd, voor de realisatiefase, de realisatiefase met 70% gebruik en de gebruiksfase. De stikstofdepositie is voor alle berekeningen niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Zie voor de resultaten ook de bijlagen van het stikstofonderzoek (zie bijlage 1 van de toelichting).

Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest

Op basis van een worst-case berekening van de concentraties luchtverontreinigende stoffen (stikstofdioxide en fijn stof) treden er niet of nauwelijks effecten op als gevolg van de herontwikkeling van Zuidwest.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER neutraal beoordeeld.

Toets Dreven fase 1 aan MER

Aangezien er reeds niet of nauwelijks effecten op luchtkwaliteit optreden als gevolg van de herontwikkeling van Zuidwest, zal de ontwikkeling van alleen Dreven fase 1 niet leiden tot effecten op de luchtkwaliteit.

Conclusie

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

Naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

A. Aanpassen verbeelding

Schrappen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- dakopbouw (sba-dob)'.

Als gevolg van wijziging in de regels, artikel 3.1 bestemmingsomschrijving, wordt er op de verbeelding de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding- dakopbouw' voor wat betreft de bestemming 'Gemengd-1' geschrapt.



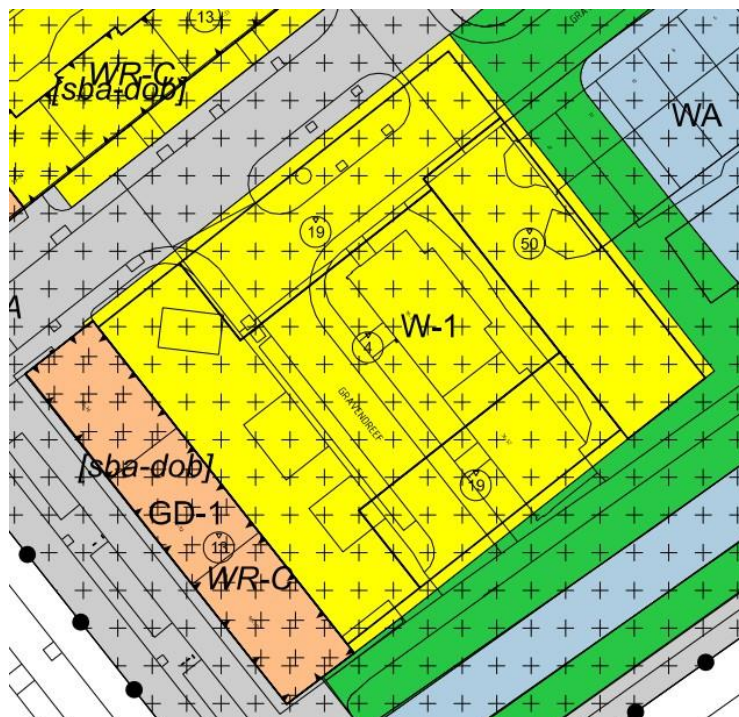
Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



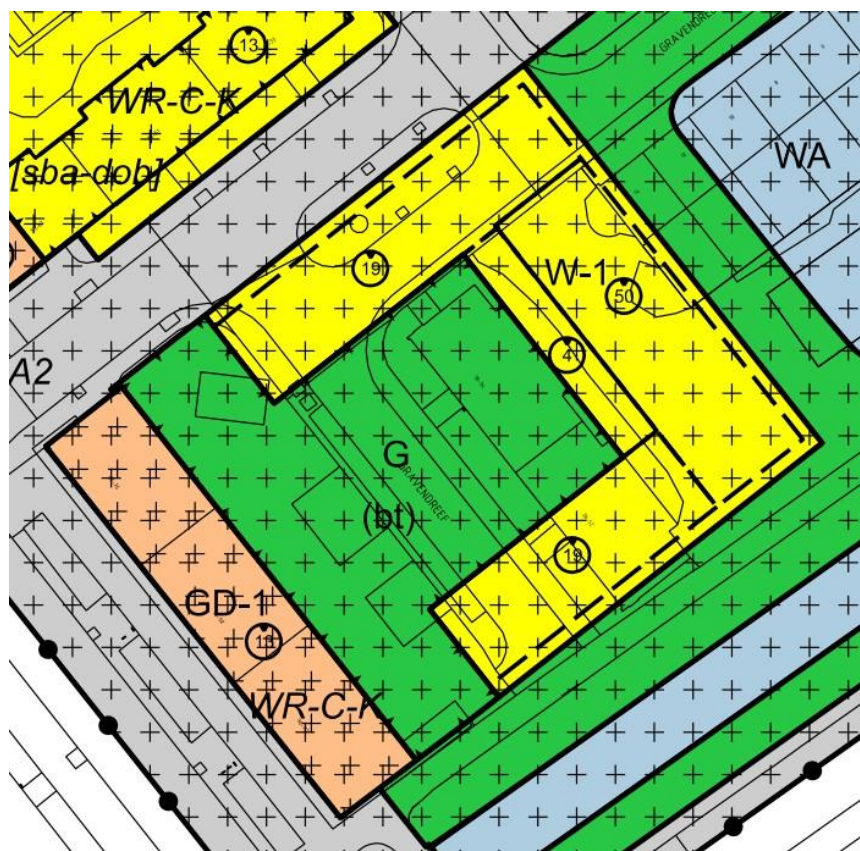
Vast te stellen verbeelding

B. Aanpassen verbeelding

Naar aanleiding van onderdeel D van de zienwijze van Bomenstichting Den Haag wordt de verbeelding gewijzigd. Ter plaatse van de aan te leggen binnentuin wordt als Groen bestemd met een functieaanduiding "Binnentuin (BT)" Dit ter waarborging van een binnentuin in plot 1B.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen verbeelding

Regels

A. Wijziging artikel 1.17 Binnentuin

Naar aanleiding van onderdeel J van de zienswijze van Stichting SOS Den Haag wordt definitie van binnentuin in art. 1.17 van de regels als volgt aangepast:

1.17 Binnentuin:

“Een binnentuin is een openbaar toegankelijke ruimte die als groen- en als speelvoorziening is ingericht.”

B. Schrappen artikel 3.1 lid i

In dit artikel was abusievelijk een regeling voor dakopbouwen opgenomen en kan worden geschrapt.

C. Toevoegen sub d aan artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving

Aan artikel 5.1 wordt sub d toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

d. en ter plaatse van de functieaanduiding “binnentuin”(bt) uitsluitend voor binnentuin;

D. Toevoegen artikel 5.3 Nadere eisen

Naar aanleiding van onderdeel D van de zienwijze van Bomenstichting Den Haag wordt aan artikel 5 Groen, artikel 5.3 Nadere eisen, sub a en b toegevoegd. Dit ter waarborging van de ter plaatse van de aan te leggen binnentuin. Artikel 5.3 sub a en b komt als volgt te luiden:

Artikel 5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. Indien de in art. 7.4 onder ‘a’ genoemde te realiseren woningbouw onderdeel uitmaakt van de aanvraag om bouwvergunning is de aanvrager ten genoegen van het bevoegd gezag gehouden zekerheid te bieden inzake de ter plaatse van de functieaanduiding “binnentuin” (BT) aan te leggen en te onderhouden binnentuin;*
- b. De verplichting tot het aanleggen en onderhouden van de ter plaatse van de functieaanduiding “binnentuin” (BT) aan te leggen binnentuin geldt evenzeer indien van de onder ‘a’ genoemde te realiseren woningbouw wordt afgezien.*

E. Toevoegen bijlage 11

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 11 ‘Bomeneffectanalyse’ toegevoegd.

Toelichting

Niet van toepassing

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 2 oktober 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. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren en daarop het volgende te besluiten;
- II. de zienswijze 01. (Ra 10688590) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- III. de zienswijze 02. (Ra 10688756) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze 03. (Ra 10690661) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijze 04. (Ra 10690684) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- VI. de zienswijze 05. (Ra 10690704) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- VII. de zienswijze 06. (Ra 10702023) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- VIII. de zienswijze 07. (Ra 10702064) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- IX. tot herziening van de op het plangebied Dreven 1 betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Vrederust, vastgesteld bij raadsbesluit 87, d.d. 5 juli 2012;
 - Paraplusherziening (fiets)parkeren, vastgesteld bij raadsbesluit RIS300391, d.d. 20 september 2018;
 - Paraplusherziening Flitsbezorging, vastgesteld bij raadsbesluit RIS313314, d.d. 1 december 2022.
- X. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Dreven 1 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0381BDreven-40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518.BP0381BDreven-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- XI. dat bij het bestemmingsplan voor Dreven 1 geen exploitatieplan wordt vastgesteld;
- XII. *de Nota van Uitgangspunten de Dreven (RIS308508) aan te passen, met dien verstande dat de NvU onverkort blijft gelden voor het bestemmingsplangebied en voor Dreven fase 1, maar dat voor Dreven fase 2 de NvU van de Dreven niet meer van toepassing is en op grond van een nader raadsvoorstel zal worden bijgesteld afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek of meer ruimte kan worden gevonden voor behoud van beeldkwaliteit en meer groen dan in de huidige plannen, welke gebiedsafbakening ook is aangegeven op figuur 2 in dit raadsvoorstel. **De raad krijgt hierbij vooraf inspraak in de onderzoeksopzet.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 29 november 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Dreven 1 wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0381BDreven-40ON in NL.IMRO.0518.BP0381BDreven-50VA.