

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;
 - Zienswijze 01 (Ra 10693030) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 02 (Ra 10693071) ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 03 (Ra 10699851) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 04 (Ra 10699871) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 05 (Ra 10699883) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 06 (Ra 10686185) gegrond te verklaren;
 - Zienswijze 07 (Ra 10693047) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- II. tot herziening van de op het plangebied Zichten 2, 3 en 7 betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Bouwlust, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 1 oktober 2015;
 - Parapluherziening (fiets)parkeren, vastgesteld bij raadsbesluit RIS300391, d.d. 20 september 2018;
 - Parapluherziening Flitsbezorging, vastgesteld bij raadsbesluit RIS313314, d.d. 1 december 2022.
- III. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518. BP0382BZichten-40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518. BP0382BZichten-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- IV. dat bij het bestemmingsplan voor Zichten 2, 3 en 7 geen exploitatieplan wordt vastgesteld.
- V. En de aanpassingen van de bij dit raadsbesluit toegevoegde bijlage.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 december 2024.

De griffier,

De voorzitter,



Datum
12 december 2024

Ons Kenmerk
DSO/10793952
RIS320060

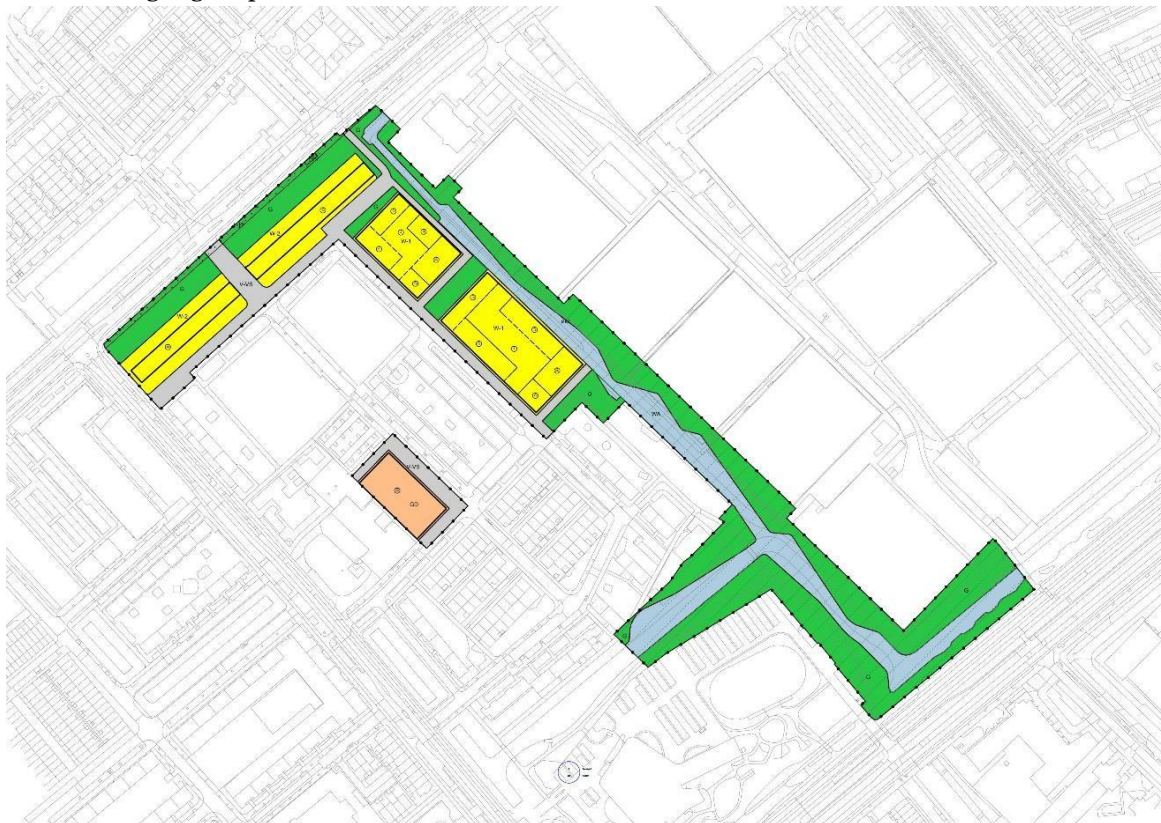
Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Zichten 2 3 en 7

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 19 december 2023 (RIS317432) is aan de raad toegezonden het ontwerpbestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7. Het ontwerpbestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 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. Het plangebied ligt tussen de Hengelolaan en de Vrederustlaan, direct aan de naastgelegen sportvelden.



- *Aanleiding voor het bestemmingsplan*

De deelplannen Zichten 2, 3 en 7 liggen in de Zichten binnen de wijk Bouwlust-Vrederust. De bestaande woningen binnen het plangebied zijn sterk verouderd en aan een ingrijpende renovatie of vernieuwing toe. De woningen van Zichten 2, 3 en 7 zijn allen bezit van corporatie Staedion.

De sociaaleconomische positie van de bewoners is vaak zwak en de wijkeconomie en voorzieningen zijn verschaald. Om een positieve verandering te brengen aan deze problematiek is de ambitie uitgesproken om via een integrale aanpak in Den Haag Zuidwest een 'kanteling' op gang te brengen: van de verslechtering van de afgelopen decennia naar een opwaartse spiraal van verbeteringen. Deze ambities zijn juli 2020 vastgelegd in het ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten, RIS305714.

Deze kanteling wordt op gang gebracht door ruimte te maken voor nieuwe woningen die qua wooncomfort voldoen aan de eisen van deze tijd. Alle huidige bewoners kunnen blijven of terugkeren, maar er wordt ook een nieuw betaalbaar marktprogramma toegevoegd. Hierdoor wordt het mogelijk om wooncarrière te maken in de eigen buurt, maar er ook ruimte komt voor nieuwe woningzoekende mensen in de buurt. De wijkeconomie wordt versterkt. Door op de juiste plekken ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van een goede wijkeconomie kan er een kanteling in de dynamiek en aantrekkingskracht van de wijken worden bewerkstelligd. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht met meer plek voor ontmoeting. Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Dit bestemmingsplan moet bijdragen aan:

- verbeteren en uitbreiding van het betaalbare woningaanbod en een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- de volkshuisvestelijke opgave, conform de Woondeal Zuidelijke Randstad (RIS302724);
- versterken van de sociale en economische positie van de bewoners uit Zuidwest;
- stimuleren wijkeconomie en werkgelegenheid;
- de corporatievoorraad gasloos maken;
- een gezonde leefomgeving;
- een klimaatbestendige omgeving;
- de mobiliteitstransitie.

Het vigerende bestemmingsplan is niet toereikend om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Door het opstellen van bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 wordt een verdere uitvoering gegeven aan deze wens. In april 2021 is voor de Zichten een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld (RIS308508). Hierin is reeds geconstateerd dat de stedenbouwkundige opzet van de Zichten, met een rooilijnverschuiving richting de velden, een opgave voor een herindeling van het sportpark neerlegde, om zo voldoende ruimte te creëren voor een ecologische zone met een breedte van 30 meter; een puzzel om belangen vanuit vastgoed, ecologie en sport te laten samenkomen. Februari 2022 zijn met het projectdocument Dreven-Gaarden-Zichten fase 1 (RIS311093) de nieuwe rooilijnen vastgesteld en is de grondexploitatie geopend ter dekking van deze gebiedsontwikkeling. Bij de vaststelling van dit projectdocument is in de grondexploitatie rekening gehouden met een financiële bijdrage aan deze herindeling, ook om gelijktijdig de kwaliteit en de toegankelijkheid van het sportpark fors te kunnen verbeteren. Met de vaststelling van bestemmingsplan 'Steenzicht en Ruimzicht' in 2022 is de eerste stap gezet. Op basis van de verkaveling uit de NvU en projectdocument is de grondexploitatie vastgesteld en een privaatrechtelijk samenwerkingsovereenkomst gesloten met Staedion en Heijmans.

- *Doel van het bestemmingsplan*

Het doel van bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 is het mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen op de drie kavels die vallen binnen het plangebied, conform de kaders zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- *Overzicht ontwikkelingen*

De toevoeging van woningen in verschillende woonsegmenten, het bieden van ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid en commerciële en maatschappelijke voorzieningen en voldoende parkeergelegenheid komt ten goede aan de buurteconomie, de levendigheid op straat en de mobiliteitstransitie. Op deze wijze wordt met dit bestemmingsplan ingezet op een positieve bijdrage aan de identiteit en het imago van de wijk.

De woningvoorraad wordt uitgebreid naar 627 woningen in verschillende woonsegmenten, waaronder

nieuwbouwwoningen en appartementen die zowel bedoeld zijn voor sociale-, middeldure- en dure huurdoeleinden als betaalbare - en dure koop doeleinden. In het bestemmingsplan zijn ook 104 bestaande woningen meegenomen. Deze woningen vallen buiten de gebiedsontwikkeling van de Zichten, maar worden meegenomen om een logisch plangebied te hanteren. Daarnaast komt in Zichten 7 een parkeergarage met ruimte voor kleinschalige bedrijven en voorzieningen in de plint. In Zichten 2 en 3 worden binnentuinen gerealiseerd op de parkeerplaatsen van de woonblokken.

Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbalans. Ook blijven parkeerplaatsen op de openbare straat aanwezig.

In Zichten 7 wordt in de plint ruimte geboden voor kleinschalige bedrijven en voorzieningen (zowel bedrijfs-onroerend goed als maatschappelijk-onroerend goed) voor de wijk en de parkeergarage. In de verdere planvorming wordt Zichten 7 nader uitgewerkt. In de oorspronkelijke plannen was in Zichten 7 een basisschool voorzien. De leerlingenprognose wijst echter uit dat de school pas later in de tijd nodig is. De school is nu in het deelplan naast winkelcentrum De Stede voorzien.

Overzicht

Woningtypes nieuwbouw	Zichten 2	Zichten 3	Zichten 7	Totaal	%
Sociaal	177	40	0	217	41 %
Midden huur	0	84	0	84	16 %
Dure huur	0	48	0	48	9 %
Betaalbare koop	22	90	0	112	21 %
Dure koop	29	33	0	62	12%
Totaal	228	295	0	523	
BOG/MOG	0	0	1250 m2		

De tabel is indicatief. Bij de beoordeling van de bouw aanvraag 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.

Parkeren

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 te handhaven woningen, inclusief hun bezoekers, gaan parkeren op openbare straat en het parkeren voor de nieuwbouw plaatsvindt op eigen terrein. In de parkeerbalans is uitgegaan van parkeren op eigen terrein waarbij het parkeren wordt verdeeld over twee locaties. Op basis van de laatste plannen wordt uitgegaan van in totaal 65 binnenplanse parkeerplaatsen (15 parkeerplaatsen bij Zichten 2 en 50 parkeerplaatsen bij Zichten 3). Op de locatie van Zichten 7 wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd met 300 tot 400 openbare parkeerplaatsen.

Buitenruimte

Deze gebiedsontwikkeling grijpen wij aan om zowel het sportpark als de ecologische zone van een enorme kwaliteitsimpuls te voorzien. Momenteel is het sportpark nog door sloten en hekken afgesloten van de buurt de Zichten.

Vanuit de wijk komen, tussen de bouwblokken door, groene wiggen te lopen die uitmonden in het sportpark. Hier wordt in de middenzone ruimte gemaakt voor groen, spelen, bewegen en ontmoeten. Via deze wiggen wordt het sportpark toegankelijk voor de hele wijk.

Het bestemmingsplan anticipeert op de benodigde aanpassing van de indeling van meerdere velden in het sportpark om nieuwe ruimte te creëren voor een robuuste en kwalitatieve ecologische zone. Dit

bleek een ruimtelijk ingewikkelde puzzel met verschillende dilemma's omdat het onmogelijk was om aan alle wensen vanuit vastgoedontwikkeling, sport en ecologie tegemoet te kunnen komen.

Voor de uitwerking van de plannen voor het sportpark zijn gesprekken met de sportclubs gevoerd en heeft participatie met gebruikers plaatsgevonden over de gewenste voorzieningen in het sportpark. Hieruit is geconcludeerd dat een verplaatsing van het ESDO-hoofdveld onwenselijk is vanwege de oriëntatie ten opzichte van de kantine. Hoewel het aantal vierkante meters ecologische zone toeneemt en de kwaliteit fors wordt verbeterd, is de conclusie dat het, rekening houdend met de privaatrechtelijke afspraken op basis van het projectdocument, niet overal mogelijk is de aanbevolen breedte van 30m (die op dit moment overigens ook in de huidige situatie niet overal in het gebied wordt gehaald) uit de Nota Stadsnatuur te halen.

Daar waar dat niet lukt zal de eveneens uit de Nota Stadsnatuur afkomstige minimummaat van 20m vrijwel overal wel worden behaald. Bij een dergelijke minimummaat horen wel, conform de Nota Stadsnatuur, compensatie maatregelen.

Het college heeft gezocht naar een evenwicht tussen de verschillende beleidskaders die in dit gebied spelen. Bij uitwerking van het bestemmingsplan is gekeken naar de optimalisatie van dit evenwicht, wat heeft geleid tot onderstaande kwalitatieve en ruimtelijke optimalisaties.

Kwalitatieve verbeteringen:

- Harde oevers worden vervangen door natuurvriendelijke oevers.
- De ecologische zone wordt ingericht met beplanting van een hogere ecologische waarde.
- De huidige ecologische zone bestaat grotendeels uit gras. De ecologische zone krijgt dus een kwalitatieve groen impuls.
- De toevoeging van de groene wiggen tussen de bouwblokken en sportvelden voegen extra groene ruimte toe die ecologisch in te richten en te beheren is.
- Het water van de ecologische zone is zo dicht mogelijk tegen de gevel geplaatst om maximale ruimte voor het groen te creëren aan de kant van de sportvelden waar de beste bezonning is. Hier ondervindt de ecologische zone ook de minste verstoring vanuit de woningen.
- Het pad, met bijbehorende verlichting in Zichten 3, in lengterichting langs de bebouwing is vervallen. Op deze manier is de ecologische zone in principe niet publiek toegankelijk, met uitzondering van de dwarsdoorsteken.
- Een deel van de groenstrook langs de Hengelolaan aan de sportvelden had de bestemming 'Groen' en krijgt in het bestemmingsplan ook de status 'Ecologische zone'.

Ruimtelijke optimalisaties:

- In het Sportpark worden drie haaks-liggende voetbalvelden vervangen door één langs-liggend voetbalveld en één pupillenveld om meer ruimte voor de ecologische zone te creëren. Hiervoor is compensatie is gevonden door het herinrichten van sportpark Escamp 3 en de toevoeging van ongeorganiseerde sport in de middenberm van Escamp 1.
- De huidige grasvelden worden vervangen door kunstgras om de bespelingsgraad te kunnen verhogen.
- De bebouwing in Zichten 2 volgens projectdocument, is langs Steenzicht ingekort om een ontsluiting over eigenterrein naar Steenzicht mogelijk te maken.
- De ruimte rond de bebouwing, voor o.a. onderhoud, is geminimaliseerd. In Zichten 3 is de geplande ontsluiting van de woningen langs het smalle deel van de ecologische zone vervallen.
- Het ESDO hoofdveld wordt versmald tot de minimale KNVB-maat en zo ver mogelijk richting kantine verschoven.

Conclusie is dat de kwaliteit wordt verbeterd en de kwantiteit direct grenzend aan de ecologische verbindingszone wordt gecompenseerd. Hiermee wordt voldaan aan (dictumpunt VI van) het gewijzigde projectdocument. De bescherming van de ecologische waarde van deze zone wordt met een aanduiding 'ecozone' extra geborgd (beperkingen voor overig gebruik). De voorliggende verkaveling is

de uitkomst van een integraal planproces waarbij vanuit de verschillende sectoren is gezocht naar optimalisatie en compensatie en dat op draagvlak kan rekenen van omwonenden en gebruikers van de sportvelden.

- *Geldende planologische regelingen*

Het plangebied van het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Bouwlust, vastgesteld 1 oktober 2015.

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

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

- *Inspraak*

Bij besluit, d.d. 19 december 2023, kenmerk DSO/10645746, 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 Zichten 2, 3 en 7 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 9 januari 2024 was voor het ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst gehouden op locatie bij het Wijkkantoor Staedion, Het Zicht 42.

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.BP0382BZichten-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1.	10693030	Stichting SOS Den Haag
2.	10693071	Voorall
3.	10699851	Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omstreken
4.	10699871	Belanghebbende
5.	10699883	Bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust
6.	10686185	Hoogheemraadschap van Delfland
7.	10693047	Bomenstichting

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

1.	<u>Ra 10693030</u>	<u>Stichting SOS Den Haag</u>
----	--------------------	-------------------------------

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

Stichting SOS Den Haag (hierna adressant) heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 ingediend, deze is op 15 februari 2024 door de raad ontvangen.

In de zienswijze voert adressant 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 daarbinnen 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 Zichtenbuurt 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 toelichting van het bestemmingsplan 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.

Tijdens het indienen van het ontwerpbestemmingsplan, was nog niet alle relevante informatie paraat. Zo is de structuurvisie Den Haag Zuidwest op 14 december 2023 (RIS315261) vastgesteld door de gemeenteraad. Deze structuurvisie vormt het inhoudelijk kader voor bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7. 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 bestemmingsplan is derhalve geactualiseerd op het vigerende beleid in overeenstemming met de structuurvisie Den Haag Zuidwest. De zienswijze leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Advies:

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

Wij stellen u voor paragraaf 3.2.4.1 Structuurvisie Den Haag Zuidwest van de toelichting te wijzigen overeenkomstig bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

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. Voor stadsdeel Zuidwest is een structuurvisie opgesteld. In deze structuurvisie 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. Het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 is een concretisering van de ruimtelijke en stedelijke afweging die gemaakt is 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 op 07-05-2021 ingestemd met de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkeling van De Zichten (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 3 bij deze toelichting. Daarnaast is het projectdocument voor Dreven-Gaarden-Zichten fase 1 inclusief de bijbehorende grondexploitatie Dreven-Gaarden-Zichten fase 1 (SBK nummer ES-156), op 10 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad (RIS311093). 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.

Op basis van de randvoorwaarden uit de NvU en het projectdocument zijn regels voor het plangebied opgesteld in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke kaders juridisch vast.

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 beslissingen van essentieel belang. Ook bij de door reclamant aangehaalde vergunningen en bestemmingsplannen in Zuidwest is geen sprake geweest van onvoldoende motivering.

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 Kop-Assumburgweg, stelt reclamant dat het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 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. Bovendien is met de uitspraak van het bestemmingsplan Kop-Assumburgweg geen regel in de parapluherziening (fiets)parkeren vernietigd. 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 Zichten 2,3 en 7 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:

Bewoners van de sociale woningbouw kunnen parkeren op eigen terrein en/of centrale parkeervoorziening voor nieuwbouw. Deelgebruik is in de voorliggende plannen niet verbonden aan de woningbouw, de exploitatie daarvan vindt op individuele basis plaats. Het bestemmingsplan geeft ruimtelijke kaders, en die kaders passen in ruimtelijk beleid. Verdere uitwerking volgt in de bouwplan procedure.

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:

Dit bezwaar heeft onzes inziens geen betrekking op de inhoud van het voorliggende plan.

Advies:

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

Zienswijze onderdeel i:

Reclamant beklaagt zich over de 'informatieavond' op 9 januari jl. 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 606 pagina's en een witte kaart met enkele kleurvlakken*' werden overlegd.

Reactie:

De informatieavond waar reclamant een beroep op doet betreft een inloopavond die belegd was vanwege de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op deze avond waren het bestemmingsplan en de daarbij behorende verbeelding beschikbaar. Daarnaast waren de met het opstellen van het bestemmingsplan belaste ambtenaren aanwezig om één en ander mondeling toe te lichten.

Overigens kan nog worden opgemerkt dat op deze avond aldus het bestemmingsplan gepresenteerd werd en niet de op basis daarvan nog op te stellen inrichtingsplannen. Hiervoor is op 11 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.

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 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. Wel wordt voorgesteld om de definitie van binnentuin aan te passen conform onderstaand voorstel.

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. Indien deze binnentuin zich niet op maaiveld bevindt kan deze ook verhoogd worden aangelegd met de volgende uitgangspunten. Een tuin met voldoende substraat op een constructie die een hoogwaardige groene invulling mogelijk maakt. Ter plaatse van bomen heeft het pakket een substraatdikte van minimaal 1 meter of zijn er openingen in het dek waardoor de boom in de volle grond kan wortelen."

Daarnaast zijn ambtshalve in artikel 6 Wonen -1 verplichtende bepalingen toegevoegd ten aanzien van de aanleg en het onderhoud daarvan.

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 halfverdiepte bergingslagen van portiekblokken?'*

Reactie:

De begripsomschrijving van een bouwlaag staat vermeldt in 1.21. Het betreft hier een standaard begripsbepaling zoals die in alle bestemmingsplannen is opgenomen. Wij zien geen aanleiding deze begripsbepaling aan te passen.

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 het parkeergebouw in artikel 3 gemengd wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel m

"In 'artikel 3 gemengd' 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:

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat we geclusterd gaan parkeren, in combinatie met voorzieningen/ economische functies. Sociale veiligheid en haalbaarheid zijn onderdelen van het plan en zullen in de vergunningsfase getoetst worden.

Advies:

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

Over de bestemming groen in artikel 4 gemengd wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel n

"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?"

Reactie:

De gebiedsaanduiding 'Ecologische verbindingszone' binnen de bestemming groen en de daaraan in de regels verbonden eisen de aan te leggen ecologische verbindingszone zijn in voldoende mate juridisch beschermd. De ecologische zone mag doorkruist worden door zowel wandelpaden als een fietspad. Verlichting is onderdeel van het Inrichtingsplan openbare ruimte. Dit betreft een uitwerking op detailniveau en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Bij de inrichting zal wat betreft verlichting rekening worden gehouden met het voorkomen van een verstoring van de ecologische waarden. Wij zien derhalve geen aanleiding een afzonderlijke bestemming 'tuin' op te nemen. Deze bestemming wordt normaliter alleen gebruikt voor particuliere en niet openbare groenvoorzieningen.

Advies:

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

Zienswijze onderdeel o

“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:

Wij onderschrijven de constatering van reclamant. Om deze reden stellen wij u voor de regeling voor nutsgebouwen in de ecologische zone te schrappen. Zie in dit verband ook de ambtshalve wijziging van de regels onder J waarmee speelvoorzieningen niet in de ecologische zone worden toegestaan.

Advies:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en artikel 4.3 Specifieke gebruiksregels als volgt gewijzigd vast te stellen.

“Ter plaatse van de ecologische verbindingszone zijn de functies genoemd onder 4.1 sub b en 9 sub g niet toegestaan.”

Over de bestemming Wonen in artikel 6 gemengd wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

Zienswijze onderdeel p

“Waarom wordt bij de bestemming WONEN onder 6.1.a. de 'gestapelde vorm' voorgeschreven?”

Reactie:

Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat binnen de voor nieuwbouw aangeduide bouwvlakken gestapelde woningbouw zal plaatsvinden.

Advies:

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

Zienswijze onderdeel q

“Waarom wordt bij de bestemming WONEN onder 6.1.h. 'loopbruggen' voorgeschreven?”

Reactie:

Aanvankelijk was erin voorzien om de verschillende bouwdelen ook door middel van loopbruggen met elkaar te verbinden. Bij de verdere planuitwerking is gebleken dat er geen loopbruggen zullen worden gerealiseerd. In verband hiermee kunnen deze bepalingen worden geschrapt en zijn zij niet opgenomen in het nieuw toegevoegde artikel 6 ‘Wonen -1’. Zie ook ambtshalve wijziging van de regels onder punt M.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

Naar aanleiding hiervan wordt geadviseerd om artikelen 6.1 sub h en 6.2.2 sub a nr. 3 te schrappen:

“6.1.h loopbruggen, die de hoofdgebouwen met elkaar verbinden.”

“6.2.2.a.3 In afwijking van de in het lid 1 vermelde maximale hoogte, geldt deze niet voor loopbruggen die de in 6.2.1 onder a genoemde hoofdgebouwen met elkaar verbinden.”

Zienswijze onderdeel r

“Waarom is het noodzakelijk de geluidsisolerende waarde van de schil onder 6.2.1.e te definiëren in een bestemmingsplan als aanvulling of ter vervanging van de eisen van het Bouwbesluit en wet geluidhinder?”

Reactie:

Ten behoeve van deze woningbouw is een hogere grenswaarde procedure gevoerd. Daarbij is het van belang dat de waarden overeenkomstig de normstelling in de Wet geluidhinder zijn. Het is in het belang van de toekomstige bewoners dat het bestemmingsplan hieromtrent een waarborg biedt, dit treedt niet in de plaats van de eisen die het Bouwbesluit hieromtrent stelt.

Advies:

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

Zienswijze onderdeel s

“Waarom mag de parkeergarage onder 6.2.1.d. residueel niet groter wanneer de parkeerbehoefte dat vraagt? Het is geen archeologische vindplaats bijvoorbeeld.”

Reactie:

Dit betreft een ruimtelijke restrictie uit de Nota van Uitgangspunten. In casu is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel t

“Waarom mag onder 6.2.2.2 op een binnentuin on-gemaximeerd mogen bijgebouwd tot een hoogte van 3 meter?”

Reactie:

Het betreft hier de mogelijkheid om bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de inrichting van de binnentuinen te kunnen realiseren.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel u

“Onder 6.2.2 wordt gesproken over ‘de bovenkant van de parkeervoorziening.’ Wanneer de ‘binnentuin’ een aanzienlijke gronddekking heeft, wordt dan de bovenkant van de dragende vloer gerekend of bovenkant grondpakket binnentuin?”

Reactie:

Gekeken moet worden naar de bovenkant van het grondpakket.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel v

“Waarom heeft het bestemmingsplan n.a.v. 6.3 geen echt stedenbouwkundig kader zoals gemaaktvoerde profielen die bestemmingen, bouwhoogten en breedten tussen bebouwingsvlakken opgeven? Allemaal zaken die de samenhang van groen- en waterverbanden, paden en lanen door de verschillende deelbestemmingsplannen heen moeten borgen die Zuidwest karakteriseren en waarbinnen behoud en vernieuwing moet plaatsvinden? Nu heeft de stad alleen een subjectief voorbehoud ten aanzien van bezonning en windhinder waarbij daglichttoetreding bij bewolkte hemel niet eens is meegenomen.”

Reactie:

Het stedenbouwkundig kader betreft de vastgestelde Nota van Uitgangspunten, Randvoorwaardenkaart en het Beeldkwaliteitsplan. Deze borgen de samenhang op de schaal van de buurt. Hierin zijn ook randvoorwaarden m.b.t. wind en bezonning in opgenomen.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel w

“In de specifieke gebruiksregels probeert het college een aantal procesafspraken vast te leggen die niet in een publiekrechtelijk ruimtelijk planologisch toetsingskader thuishoren.

Reactie:

In de woonvisie (RIS296833) is door uw raad aangegeven dat in een bestemmingsplan voorwaarden gesteld dienen te worden met betrekking tot de realisering en exploitatie van categorieën van woningbouw. De in voorliggend bestemmingsplan hieromtrent opgenomen bepalingen zijn overeenkomstig eerdere bestemmingsplannen welke ook door de Raad van State getoetst zijn.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Over de bestemming leiding- water in artikel 7 gemengd wordt het volgende door reclamant aangevoerd.

Zienswijze onderdeel x

“Er is onder artikel 7 Leiding- Water een bescherming voor de transportleiding drinkwater opgeworpen. Feitelijk is hier een dubbelbestemming groen/transportleiding drinkwater/ openbaar vervoer. De zone levert immers ecosysteemdiensten op een grotere schaal. Onder 7.3 wordt echter een vrijstellingsmogelijkheid gefaciliteerd die verder gaat dan artikel 9g; is dat heus de bedoeling?”

Reactie:

Artikel 7.3 bevat een specifieke regeling gericht op de bestemming Leiding-Water en onderscheidt zich daarmee van de in art. 9 sub g opgenomen Algemene bouwregels.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Ra 10693071 Voorall

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

Voorall (hierna adressant) heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan Zichten 2,3 en ingediend, deze is op 15 februari 2024 door de raad ontvangen.

Zienswijze onderdeel a:

In de zienswijze verzoekt adressant om integrale toegankelijkheid op te nemen als voorwaarde in het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7, gelet op het VN-Verdrag Handicap en de aanpassing van de Wet Gelijke Behandeling.

Reactie:

Wij onderschrijven de aandachtspunten waarvoor reclamant aandacht vraagt. Ook wij hechten eraan dat de te realiseren nieuwbouw ook voor mensen met een handicap geschikt zal zijn. In dat verband merken wij op dat de leefbaarheid in het Bouwbesluit zoveel mogelijk op een inclusieve manier is geregeld. Vanzelfsprekend zal ook bij de inrichting van het openbaar gebied rekening gehouden worden met een goede toegankelijkheid voor eenieder.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren omdat een en ander al in het bouwbesluit is geregeld.

Reclamant voert ten aanzien van het onderwerp openbare ruimte de volgende punten aan:

Zienswijze onderdeel b:

Met betrekking tot het bereiken van de woningen stelt reclamant dat belangrijk is *“dat mensen die gebruik maken van een elektrische rolstoel of scootmobiel de ingang wel kunnen bereiken. Ook mensen die vanwege hun beperking afhankelijk zijn van de auto of de (zorg)fiets moeten deze zo dicht mogelijk bij de ingang van de woning kunnen parkeren. Voor hen is het noodzakelijk dat parkeren binnen 10m van de ingang mogelijk is. Hoe groter de afstand naar de woningingang, hoe eerder iemand een individuele gehandicaptenparkeerplaats nabij de woning nodig heeft. Zeker gezien het hoge percentage mensen met een chronische ziekte is het belangrijk hier in de plannen rekening mee te houden om te bewerkstelligen dat deze mensen mee kunnen blijven doen in onze stad.”*

Reactie:

De inrichting van de verkeers- en verblijfsgebieden en de hierbij benodigde voorzieningen volgt in het ontwerp voor de buitenruimte. Daarbij geldt dat parkeren voor alle doelgroepen geregeld wordt op eigen terrein. De bouwer is verantwoordelijk om dit op eigen terrein te realiseren. Dit wordt geregeld via het parkeerbeleid. Meer specifiek geldt hiervoor dat parkeren inclusief de miva-parkeerplekken moeten voldoen aan de Nota parkeernormen Den Haag 2021 (RIS309940). Bij de omgevingsvergunning wordt hierop getoetst. Dit wordt niet vastgesteld in het bestemmingsplan maar in de nota parkeernormen waarvoor in de planregels een koppeling is gelegd zodat bouwplannen daaraan getoetst moeten worden.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel c:

Met betrekking tot de keuze voor deelauto's stelt reclamant dat *“de hiervoor gereserveerde parkeerruimte eveneens zo dicht mogelijk bij de ingangen van de woongebouwen gesitueerd te worden. Dit is belangrijk voor mensen die niet ver kunnen lopen bijvoorbeeld vanwege gewrichtsproblemen, energiebeperking of door een andere fysieke oorzaak.”*

Reactie:

Dit wordt beoordeeld bij de verlening van de omgevingsvergunning, daar wordt gekeken naar een goede en logische plek voor de deelmobiliteit.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren, omdat dit niet in het bestemmingplan wordt geregeld.

Zienswijze onderdeel d:

Met betrekking tot het parkeren van fietsen danwel deel(bak)fietsen stelt reclamant dat *“Vrij liggende fietspaden die breed genoeg zijn voor de toename van het aantal bewoners zijn noodzakelijk voor een veilige verkeerssituatie. Voorrang geven aan de fiets betekent automatisch dat veel ruimte nodig is voor fietsparkeren. Het is belangrijk om hier vanaf het begin van de planontwikkeling voldoende ruimte voor te reserveren. Ook voor het parkeren van deel(bak)fietsen moet ruimte worden gecreëerd, ofwel in de parkeergarage of in de openbare ruimte. Voor de kwaliteit van de leefomgeving is het belangrijk dit goed in te passen.”*

Reactie:

Het fietsparkeren voor bewoners wordt geregeld in een gemeenschappelijke fietsenberging en geregeld in de beleidsregel gelijkwaardigheid fietsenbergingen. Indien de ontwikkelaar deelbakfietsen wil inzetten om de parkeerbehoefte te beperken dan zijn er in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 (RIS309940) voorwaarden opgenomen. Nabij de entrees van de woongebouwen komen fietsnietjes voor het fietsparkeren van bezoekers. Hiervoor hebben we in de plannen veel aandacht.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel e:

Met betrekking tot gehandicaptenparkeerplaatsen vraagt reclamant zich af of hier ruimte voor wordt gereserveerd in de openbare ruimte. In dit kader stelt reclamant de volgende vragen:

“Waar kunnen bezoekers met een beperking hun auto of scootmobiel parkeren? Wat gebeurt er als iemand beperkt raakt en daardoor een (aangepaste) privé-auto nodig heeft? Kan dan ruimte gecreëerd worden voor een individuele gehandicaptenparkeerplaats nabij de ingang van de flat? Kortom: voorrang geven aan de voetganger en de fiets heeft serieuze consequenties voor mensen die vanwege hun beperking afhankelijk zijn of worden van een auto, zeker wanneer de ingang van de woning niet bereikbaar is met de auto.”

Reactie:

Er worden op voorhand geen aparte parkeerplaatsen gerealiseerd. Wel komen in de garages een aantal parkeerplaatsen die qua afmetingen geschikt zijn voor minder validen. Daarnaast gelden de normale regels voor het aanvragen van een gehandicaptenparkeerplaats, mochten de parkeerplaatsen op eigen terrein niet geschikt of al vergeven zijn. Nabij een deel van de entrees zijn een beperkt aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Een ander deel van entrees zijn gelegen aan de groene wiggen of het sportpark. Hier is het helaas niet mogelijk om dicht bij de entree te parkeren. Om de veiligheid van voetgangers en fietsers te waarborgen en voldoende kwaliteit voor de groene wiggen te behouden is het ook niet mogelijk om hier parkeerplaatsen (en een toegangsweg) te realiseren.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel f:

Met betrekking tot de maten die in het bestemmingsplan worden weergegeven voor gehandicaptenparkeerplaatsen stelt reclamant het volgende:

“In het bestemmingsplan worden maten weergegeven voor gehandicaptenparkeerplaatsen. Wij missen hier de maat voor parkeren evenwijdig aan de rijbaan. Deze dient 2x6m te zijn. Bovendien dient aan één lange en één korte zijde een vrije (en veilige) manoeuvreerruimte van 1,5m breed op hetzelfde niveau als de parkeerplaats aanwezig te zijn. Maten voor gehandicaptenparkeerplaatsen zijn niet opgenomen in het handboek openbare ruimte. Daarom is het van belang om ze op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.”

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet niet in de inrichting van de openbare ruimte. Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein geldt de NEN 2443, hierin zijn wel maten opgenomen voor gehandicaptenparkeerplaatsen en hier wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ook op getoetst. De verwijzing naar NEN 2443 is doorgevoerd als een ambtelijke wijziging van de regels van het bestemmingsplan. Onder punt S van de ambtshalve wijzigingen is een aanpassing voorgesteld van artikel 9 sub m waarmee aan deze zienswijze deels tegemoet wordt gekomen.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

Door reclamant wordt ten aanzien van het onderwerp openbaar vervoer het volgende aangevoerd:

Zienswijze onderdeel g:

“Tramlijn 9 en buslijnen 21 en 25 ontsluiten het gebied met het openbaar vervoer. Door de verdichting gaan meer mensen gebruik maken van dezelfde halte. Het is daarom belangrijk dat het aantal haltes niet vermindert, zodat de groei van het aantal reizigers verdeeld kan worden over de verschillende haltes. Vooral roept verder op om kritisch te kijken naar de omvang van de haltecapaciteit. Een druk belaste halte is lastig voor mensen met een beperking, zij moeten manoeuvreren door de vele andere reizigers heen om op de goede plek terecht te komen zodat zij snel genoeg op de juiste plaats in het voertuig kunnen stappen. Een toegankelijke (en dus niet al te druk belaste) halte is een belangrijk speerpunt voor de toegankelijkheid van het openbaar vervoer. De druk op de haltes is op te vangen door verbreding van de haltes, of door verlenging van de voertuigen en dus de haltes, of door het stellen van eisen aan het verhogen van de frequentie van het aantal trams dat rijdt.”

Reactie:

In de vervoerplannen van de HTM voor 2025 is niet voorzien in het opheffen van haltes in Den Haag Zuidwest (met uitzondering van de reeds vervallen halte Geysterenweg in Moerwijk). Het aanpassen van de haltes is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar wel een belangrijk aandachtspunt in het kader van de structuurvisie Den Haag Zuidwest.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren, omdat dit niet in het bestemmingplan wordt geregeld.

Door reclamant worden ten aanzien van het onderwerp woningen de volgende punten aangevoerd:

Zienswijze onderdeel h:

Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met de eisen voor aanpasbaar bouwen dat gebaseerd is op de Richtlijn Aanpasbaar bouwen (RIS168711) en de Haagse ambitie voor een groter en gevarieerder aanbod aan geschikte woningen in de woonvisie 2017-2030. In dit kader voert reclamant aan dat *“alle nieuw te bouwen en te renoveren woningen dusdanig ontworpen en gebouwd dienen te worden, dat de belangrijkste functies in de woning voor elke bewoner, met of zonder beperkingen, te gebruiken zijn zonder ingrijpende aanpassingen. Een aanpasbaar gebouwde woning is bezoekbaar/bruikbaar voor personen in een rolstoel. Deze heeft een toegankelijke entree (ook galerijen/liften in woongebouw) en buitenruimte (tuin of balkon). Toilet en doucheruimte zijn (eenvoudig) toegankelijk en bruikbaar (te maken). Gangen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen en indien toch noodzakelijk, dan voldoende breed en zonder haakse hoeken vormgegeven. Met eenvoudige aanpassingen, zoals het samenvoegen van een toilet met een doucheruimte is een dergelijke woning geschikt te maken voor bewoners die hulpbehoevend worden. Er bestaan hiervoor geschikte keurmerken, zoals Woonkeur (basisniveau met zorgpakket). Alleen de bouwbesluiten toepassen is onvoldoende. Voorall komt regelmatig minder geschikte bouwplannen tegen, omdat ontwerpers en bouwers hiermee onvoldoende ervaring hebben. Het is daarom noodzakelijk om expliciet in het ontwerpbestemmingsplan te benoemen dat de nieuw te bouwen woningen aanpasbaar gebouwd worden, zodat mensen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun woning.”*

Reactie:

Bij vergunning vindt de toetsing op bouwbesluit plaats. In dat verband merken wij op dat de leefbaarheid in het bouwbesluit zoveel mogelijk op een inclusieve manier is geregeld.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren, omdat dit niet in het bestemmingplan wordt geregeld.

Zienswijze onderdeel i:

Met betrekking tot parkeermogelijkheden voer reclamant aan dat *“Alle bewoners behoren verder de mogelijkheid te hebben tot gebruik van een (gemeenschappelijke) stallingsruimte voor een scootmobiel met oplaadpunt of bijzondere (driewiel-/bak)fiets. Ook bij gemeenschappelijke voorzieningen, zoals die voor afvalverwerking, dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mensen met een beperking. Het is verder belangrijk dat fietsparkeerruimtes zo ontsloten worden dat ook mensen met een scootmobiel, driewiel fiets of bakfiets hier zelfstandig gebruik van kunnen maken. Dat stelt eisen aan de breedte en het stijgingspercentage van de helling, dan wel de aanwezigheid van een lift, geschikt voor scootmobielen. Ook de geplande parkeergarage dient toegankelijk te zijn voor mensen met een beperking. Dat betekent dat een toegankelijke lift (lieft twee) noodzakelijk is. Een lift in een parkeergarage is niet als verplichting opgenomen in het bouwbesluit en de verplichting hiertoe dient daarom opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan.”*

Reactie:

Dit zijn punten voor het bouwbesluit, in het bestemmingsplan wordt op hoofdlijnen besloten waar welke functies toegestaan zijn, zoals wonen, werken, recreëren en verkeer. De indeling van een specifiek project wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar in het Voorontwerp (VO). Het bestemmingsplan werkt op een hoger abstractieniveau en bevat vaak niet de gedetailleerde informatie die nodig is voor de feitelijke uitvoering van een project. Het VO daarentegen biedt een gedetailleerde uitwerking van het project en vertaalt de globale kaders van het bestemmingsplan naar concrete plannen waarvoor een omgevingsvergunning moet worden verleend.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren, omdat dit niet in het bestemmingplan wordt geregeld.

Zienswijze onderdeel j:

Met het oog op de bereikbaarheid van de woningen op alle verdiepingen door mensen die niet (goed) kunnen traplopen vanwege een beperking of chronische ziekte stelt reclamant dat “*per woning minimaal twee liften noodzakelijk*” zijn, “*zodat alle woningen, ook bij liftuitval, altijd bereikt kunnen worden.*”

Reactie:

Wij onderschrijven het belang van meerdere liften, derhalve wordt geadviseerd om in het gebouwwontwerp rekening te houden met alternatieve mogelijkheden voor liften. Toetsing vindt plaats bij vergunningverlening conform Bouwbesluit.

Advies:

Dit onderdeel van de zienswijze hoeft niet te leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

In de zienswijze voert reclamant ten aanzien van het onderwerp voorzieningen het de volgende aan:

Zienswijze onderdeel k:

“Voorall vindt het belangrijk dat de toegang tot alle winkels en bedrijfsruimten drempelvrij gerealiseerd wordt. Voorall pleit daarnaast voor het opnemen van speciale voorzieningen voor mensen met een beperking in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan openbare toiletten die ook toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Zo mogelijk voorzien van verzorgingstafels om oudere kinderen en volwassenen met een beperking te verschonen.”

Reactie:

Toetsing vindt plaats bij vergunningverlening, conform Bouwbesluit. Openbare toiletten worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Dit bestemmingsplan betreft voor het grootste gedeelte een woongebied, en openbare toiletten zijn dan niet relevant.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren, omdat het buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt.

In de zienswijze voert reclamant ten aanzien van het onderwerp betrokkenheid het de volgende aan:

Zienswijze l:

Reclamant klaagt zich dat zij niet door de gemeente in een vroeg stadium is betrokken bij de planontwikkeling. Daarbij voert reclamant aan dat zij over veel kennis en ervaringsdeskundigheid beschikt om integrale toegankelijkheid die in de planvorming en realisatie te realiseren. In dit kader wordt tevens verwezen naar de aangenomen motie op 9 februari 2022 ‘Toegankelijkheid als norm in nieuwbouw Dreven, Gaarden, Zichten’ (RIS311667).

Reactie:

De gemeente waardeert het aanbod van Voorall om mee te denken. Voor de buitenruimte zal deelplan gewijs het schetsontwerp worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Het college zal Voorall betrekken bij de uitwerking.

Advies:

Dit onderdeel van de zienswijze hoeft niet te leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het college zegt toe Voorall te betrekken bij de uitwerking van de buitenruimte ontwerpen.

3. Ra 10699851 Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage en omstreken

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

De Algemene vereniging voor natuurbescherming (hierna: adressant) heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 ingediend, deze is tijdig en in goede orde door de raad ontvangen.

In de zienswijze stelt adressant dat het ontwerpbestemmingsplan een kwalitatieve verbetering betreft ten opzichte van het voorontwerp. Voorts stelt adressant in de zienswijze de volgende punten centraal.

Zienswijze onderdeel a:

Adressant stelt dat de ecologische zone nu wel op de plankaart van Zichten 2, 3 en 7 is vastgelegd en dat de groenparagraaf in de toelichting is verbeterd, maar vraagt zich af of de zone goed op de plankaart is geborgd.

Reactie:

De ecologische zone was op de plankaart vastgelegd met een functieaanduiding. We hebben dit vervangen door een gebiedsaanduiding. Bij het vast te stellen bestemmingsplan is dit geborgd, dit is als ambtshalve wijziging van de plankaart verwerkt. Zie hiervoor punt A van de ambtshalve wijzigingen van de verbeelding.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel b:

Adressant ziet graag dat de ecozone de functie Natuur verkrijgt, en stelt daarbij een breedte van 50 meter voor. Voorts wordt tevens aangevoerd dat ter hoogte van de school en het ESDO-veld het principe van *de minimale breedte van 30 meter* niet is toegepast. Verder pleit adressant ervoor om natuurwaarden beter te borgen door de stedelijke Groene Hoofdstructuur uit de Nota Stadsnatuur in de Omgevingsvisie de functie Natuur te geven.

Reactie:

Ecologische zones in stedelijk gebied geven we – conform de SVBP - doorgaans aan met een gebiedsaanduiding. De functie natuur wordt gegeven aan grotere gebieden vaak aan de stadsranden (bijv. Meijendel).

In de Nota van Uitgangspunten Zichten is gesteld dat de ecologische zone een breedte van 30 meter dient te krijgen: in een stedelijke omgeving is het uitgangspunt een minimum van 30 meter zoals geformuleerd in de Nota Stadsnatuur. Het is correct dat deze maat ter hoogte van het schoolplein en het ESDO-veld niet wordt gehaald. Dit bleek in de praktijk niet mogelijk gezien de beperkte ruimte die beschikbaar is om alle programmatische wensen in te passen; te weten sportvelden, ecologische zone, school en woongebouwen.

Het geven van de functie Natuur aan de stedelijke groene hoofdstructuur in de Omgevingsvisie is niet iets wat zich via een zienswijze op dit bestemmingsplan laat regelen. Dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Advies:

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

Zienswijze onderdeel c:

Reclamant stelt dat een ecologische zone niet zomaar verplaatst kan worden omdat het daarna ook moet groeien en tot ontwikkeling komen. In dit kader vraagt reclamant hoe de opgeschoven zone tot ontwikkeling zal komen.

Reactie:

In de praktijk is het dan raadzaam om ten minste 1 groeiseizoen (ontwikkeling natuurvriendelijke oever) aan te houden zodat de overstap goed verloopt.

Voor deze uitvoering is de herinrichting van het Sportpark Escamp 1 noodzakelijk. Alleen door de voetbalvelden die grenzen aan de huidige ecologische zone te draaien zal er ruimte ontstaan voor de nieuwe ecologische zone. De velden nemen in aantal af (-1,5).

De te verleggen ecologische zone is onderdeel van een groter geheel, de gehele rand rondom sportpark Escamp 1. Wij begrijpen de zorg van reclamant over de verstoring van de ecologische zone, echter een deel van de ecologische zone wordt heringericht en een groot deel blijft intact.

Advies:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onderdeel d:

Reclamant stelt dat de integrale afweging met natuurbelangen niet in de planning is gemaakt. Daarbij voert reclamant aan dat hij de bouwopgaven *‘integraal afgewogen’* zou willen *‘zien tegen andere belangen, met name de basiskwaliteit natuur.’* Reclamant constateert dat deze *afweging al is gemaakt en vastgelegd in het Projectdocument en in de Nota van Uitgangspunten* en dat *het bestemmingsplan dat hiervan slechts een planologische verankering is ‘de besluitvorming versnipperen...’ en “het overzicht over te behalen doelen belemmeren.”*

Reactie:

Wij delen de mening niet dat er geen integrale afweging met natuurbelangen is gemaakt. Het bestemmingsplan is een planologische verankering van hetgeen is vastgelegd in de vastgestelde kaders van de Zichten: de randvoorwaarden kaart, de Nota van Uitgangspunten en het Bestemmingsplan. De ecologische zone heeft in dit bestemmingsplan een heldere status met een aanduiding op de plankaart.

Advies:

De ecologische zone is reeds geborgd in het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onderdeel e:

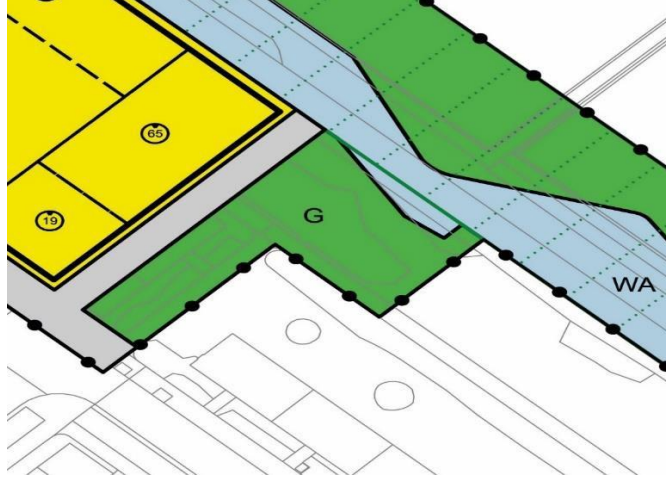
Met betrekking tot de groene wiggen pleit adressant ervoor dat de groene wiggen de functie Groen krijgen. Adressant betreurt het dat deze in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer hebben gekregen.

Reactie:

De groene wiggen hebben in het ontwerp bestemmingsplan overwegend de bestemming Groen gekregen met uitzondering van de wig aan de zuidoostzijde van Zichten 3. Reden hiervoor was dat deze wig voorsnog niet definitief aangelegd kan worden. Dit vanwege een bestaande flat die pas in de tweede fase van de ontwikkeling van de Zichten gesloopt zal worden en vervangen door een woongebouw in Zichten 4. Om meer recht te doen aan de beoogde toekomstige situatie kunnen wij ermee instemmen dat een deel van de wig op de plankaart alsnog de bestemming groen krijgt.

Advies:

Dit onderdeel van de zienswijze gegronnd verklaren. Overeenkomstig onderstaande afbeelding wordt een deel van de wig ten zuidoosten van zichten 3 als Groen bestemd. Tevens is de in het ontwerpbestemmingsplan weergegeven bestemming Water in enige mate aangepast.



Zienswijze onderdeel f:

Onder verwijzing naar RIS317743 'Stand van zaken project Steenzicht' roept reclamant op om de borging van de binnentuinen door te voeren in de planregels van Zichten 2,3 en 7, zodat voorkomen wordt "dat binnen het woonblok maaiveldparkeren kan worden gerealiseerd, dat niet valt onder het begrip garage."

Reactie:

Wij onderschrijven deze zienswijze waartoe wij voorstellen in de regels een bepaling toe te voegen die de verplichting regelt om de parkeergelegenheid op het binnenterrein van het dak te voorzien waarop de binnentuin kan worden gerealiseerd. Overigens is het in dit verband gewenst in de regels een onderscheid te maken tussen de reeds bestaande woningen parallel aan de Hengelolaan en de te realiseren nieuwbouw. Dit is als ambtshalve wijziging doorgevoerd, zie hiervoor punt M van de ambtshalve wijzigingen van de regels, waar de nieuwbouwwoningen en de bestaande woningen worden gewijzigd in respectievelijk Wonen -1 en Wonen -2.

Advies:

Met inachtneming van de hierboven aangegeven ambtshalve aanpassing waarbij de op de verbeelding aangeduide bestemming Wonen wordt gesplitst in respectievelijk art. 6 Wonen - 1 en art. 7 Wonen -2 stellen wij u voor de volgende leden toe te voegen aan artikel 6.3 (nadere eisen van artikel 6 Wonen -1) en aan artikel 6.4 (specifieke gebruiksregels artikel 6 Wonen -1):

6.3.f indien de in art. 6.1. onder 'e' genoemde parkeergarage 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) op het dak daarvan aan te leggen en te onderhouden binnentuin;

6.3.g 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 6.1 onder e' genoemde parkeergarage wordt afgezien.

6.4.h ter plaatse van de functieaanduiding "binnentuin" (Bt) dient ten genoegen van het bevoegd gezag een binnentuin onderhouden te worden;

6.4.j 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 dat de ingevolge artikel 9 onder k. benodigde parkeergelegenheid beschikbaar dient te zijn voor de oplevering van de woningen die deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan.

Zienswijze onderdeel g:

Onder verwijzing naar bovengenoemde kennisgeving van het college, waarin staat dat “*het pad door de ecozone langs de bebouwing is vervallen*” stelt reclamant dat dit niet in overeenstemming is met art. 4.1.f van de planregels omdat daar ter plaatse van de functie aanduiding geldt dat de “*ecologische zone (evz) tevens voor fietsverbinding is toegestaan.*” Volgens reclamant zou daar “*moeten staan dat geen paden zijn toegestaan*”. Daarnaast merkt reclamant op dat de functieaanduiding ecologische zone (evz) niet op de plankaart voor de Hengelolaan te zien is.

Reactie:

De functieaanduiding Ecologische zone is vervangen door een gebiedsaanduiding. Langs de Hengelolaan ter hoogte van de bestaande bebouwing is er wel groen maar dit maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. De ecologische zone wordt doorkruist door voet-/fietspaden. Uw raad heeft dit eerder beoordeeld in de Nota van uitgangspunten. Met het oog op de nodige bescherming van de ecologische zone, is binnen de ecozone de mogelijkheid voor voet- en fietspaden langs de bebouwing vervallen die nog wel was opgenomen in de randvoorwaardekaart van de Nota van Uitgangspunten. Wel blijft het mogelijk de ecozone op enkele plaatsen te doorkruisen met voet-/fietspaden die dienen ter ontsluiting van het plangebied, waardoor het sportpark toegankelijk blijft voor de bewoners van Zichten 2, 3 en 7.

Advies:

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

Zienswijze onderdeel h:

Onder verwijzing naar paragraaf 3.4.6 van de toelichting stelt reclamant dat het ‘Puntensysteem natuur inclusief bouwen’ op het bestemmingsplan van toepassing is, en verzoekt dit in de planregels op te nemen.

Reactie:

Bij de uitwerking van de bebouwingsplannen in dit bestemmingsplan 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 stelt dat de ecologische verbindingzone in de schaduw komt te staan doordat deze pal naast de te realiseren hoogbouw (70 m) staat. Reclamant verzoekt daarom om trapsgewijs omhoog te bouwen “*vanaf de Stedelijke Groene Hoofdstructuur.*” Voorts merkt reclamant op dat het bestemmingsplan de bestaande situatie die daarop aansluit niet in stand laat waar “*groen/tuin met bomen tussen de gebouwen en de ecologische verbindingzone*” ligt en “*de ecologische zone verbreedt.*”

Reactie:

De positie van de torens is vastgelegd in de vastgestelde Randvoorwaardenkaart. Ze markeren de rand van de Zichten. De torens aan de zijde van het sportpark Escamp 1 zijn inmiddels een kwartslag gedraaid en in hoogte afgenomen (van 70 naar 65 meter) wat een verbetering m.b.t de bezonning oplevert. Bij de inrichting van de ecologische zone is rekening gehouden met de schaduwwerking van de gebouwen. Het deel direct grenzend aan de bebouwing betreft water, het groen dat meer zon behoeft ligt verder van de gebouwen af.

De huidige bebouwing (flat op groen veld) wordt vervangen door een woongebouw met een verhoogde centrale binnentuin. De binnentuin sluit niet aan op de ecologische zone en in die zin is er geen sprake van een verbreding van de ecologische zone. Dit is inherent aan de gekozen opzet van de bebouwing.

Advies:

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

4. Ra 10699871 Belanghebbende

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

Een bewoner van het Zicht (hierna reclamant) heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan Zichten 2,3 en ingediend, deze is tijdig en in goede orde door de raad ontvangen.

In de zienswijze stelt reclamant de volgende punten centraal.

Zienswijze a:

Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling **niet** gewenst is *door de huidige/oorspronkelijke bewoners in de wijk*. Dit hebben de bewoners ook tijdens de participatiebijeenkomsten aangegeven. Reclamant stelt dat hij zich niet kan vinden *‘in het vernietigen/afbreken van alle gewaardeerde positieve element in de wijk om er massale, massieve stenen woontorenflats voor in de plaats de bouwen’* omdat het *‘elke menselijke maat’* mist.

Reactie:

Op de diverse inloopavonden, alsook participatiebijeenkomsten en workshops, hebben wij van de door reclamant benoemde bezwaren slechts in zeer beperkte mate kennisgenomen. Wij delen de bezwaren van reclamant dan ook niet en wij hebben juist een grote mate van instemming met de door de gemeente beoogde ontwikkeling in Zuidwest ervaren.

Van zijn persoonlijke bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkelingen nemen wij kennis.

Advies:

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

Zienswijze b:

Met betrekking tot de ecologische zone werpt reclamant de volgende bezwaren op:

- Reclamant maakt bezwaar tegen het *‘verleggen van de groen in het binnengebied van de wijk naar buiten het gebied’* in de richting van de sportvelden.
- Reclamant maakt bezwaar dat *‘de ecologische zone wordt versmald tot 20 meter in plaats van de vereiste 30 meter.’* Volgens reclamant *‘is het plaatselijk verbreden van deze strook een surrogaat oplossing.’* De groene as vormt dit onderdeel van het Haagse groenbeleid waarin staat dat *‘de groene as een betekenisvolle breedte heeft en behouden blijft.’*

Reactie:

Door de situering van de voorgenomen nieuwbouw is het onontkoombaar het thans in het plangebied aanwezige groen deels gewijzigd te situeren. De uiteindelijke omvang van het groen, waartoe wij ook de te realiseren binnentuinen rekenen, is mede gelet op de verbreding van de ecozone meer dan in de huidige situatie.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze c:

Met betrekking tot het onderwerp groen stelt reclamant dat het niet wenselijk is om 'het accent van groen in de toekomst' te verleggen naar 'een groen raamwerk ten koste van het binnengebied' omdat hiermee 'de Zichtenbuurt onherstelbaar wordt verwoest' en een gettowijk wordt gecreëerd. Bewoners hebben aangegeven dit niet te willen.

Onder verwijzing naar de voorgenomen herstructurering in het deelplan Steenzicht 1A + B1, stelt reclamant dat groengebieden wederom zullen verdwijnen door de bestemming 'Wonen' bijna volledig te verwezenlijken in bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7. Volgens reclamant zijn in deelplan Steenzicht Ruimzicht 'alle openbare groenstroken en de privé tuinen van de eengezinswoningen vernietigd.' Ook in dit deelplan zal volgens reclamant 'de ruimtelijkheid van de bestaande openbare gebruiksruidten, de openbare gemeenschappelijke tuinen, de bomen, de groenstroken en de speelruimte voor kinderen' worden verdreven. In dit kader stelt reclamant de volgende vragen:

- 'Wordt het een leefbare wijk om de hele Zichtenbuurt vol te laten stampen met mega woonblokken?'
- 'Is het groen/duurzaam de wijk als je het bestaande groen in de toekomst op straatniveau niet meer zichtbaar is (kale stenen gevels/ geen daktuinen, geen groene gevelbeplanting e.d.)?'
- 'Wordt het veilig in de wijk als de verdichtingsopgave voor geheel Den Haag **met name** in de Zichtenbuurt gerealiseerd wordt door het aantal woningen in dit ontwerpbestemmingsplan het aantal woningen met 600 toe te laten nemen? Hierbij rekening houdend dat in het bestemmingsplan Steenzicht/Ruimzicht (project Steenzicht 1a/1b) het aantal woningen al vermeerderd wordt van 48 naar 220 (stijging van 459%)?'
- 'Is het echt goed thuis voelen als na realisatie mega woonblokken, waardoor alles versteend is, ecologische zone grotendeels tenietgedaan is en het aantal bewoners met auto's met ten minste verviervoudigd wordt?'

Reactie:

Op de vier vragen van reclamant wordt het onderstaande geantwoord:

- Leefbare wijk: voor het ontwerp van de nieuwe bouwblokken in de Zichten is een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de Raad. Over de verdichting wordt hierin gesteld: *De verdichting zal ontegenzeggelijk het aanzien van de Zichten sterk doen veranderen. De bouwhoogtes nemen toe, de dikte van de bebouwing eveneens. Daarnaast verandert de samenhang tussen bebouwing en onbebouwde ruimte. We kiezen ervoor om deze fundamentele veranderingen door te vertalen in een nieuw stadsbeeld om daarmee nadrukkelijk bij te dragen aan een meer divers opgebouwde stad in Zuidwest.*
- Groen/duurzaam: de woongebouwen hebben allemaal een binnentuin, weliswaar op niveau 1. Deze is zichtbaar vanaf de straat. Rondom de gebouwen zijn zgn. overgangszones aanwezig, een ruimte van 1,5 diep tussen gebouw en straat. Deze wordt ingevuld met o.a. groen.
- Veiligheid: de verdichtingsopgaven voor Den Haag Zuidwest bedraagt 10.000 woningen. De gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden, Zichten zal ca. 3500 woningen voor haar rekening nemen (resultante van sloop 2000, nieuwbouw 5500), waarvan in de Zichten circa 1.321 woningen (resultante van sloop 431, nieuwbouw 1752). In dit bestemmingsplan Zichten 2 3 en 7 wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling zichten 2 en 3 en de realisatie van het parkeergebouw zichten 7.

Hier gaat het om een toename van circa 425 woningen (resultante van sloop 109, nieuwbouw 534) en niet om 600. In de eerste fasen wordt sterk ingezet op verdichting, zodat de bewoners in de volgende fasen makkelijker te herhuisvesten zijn in hun eigen buurt.

- Thuis voelen: de ecologische zone wordt verplaatst en zal niet grotendeels tenietgedaan worden.

Advies:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze d:

Met betrekking tot het onderwerp speelvoorzieningen stelt reclamant dat de realisatie van voorgenomen bestemmingsplan leidt tot het *‘verdwijnen van alle speelvoorzieningen in de wijk, zonder dat er nieuw plek (ruimte) voor toekomstige speelvoorzieningen geboden wordt.’* In dit kader wordt het volgende door reclamant aangevoerd:

- *‘Reclamant voert bezwaar tegen het vernietigen van alle speelvoorzieningen ‘met het goedkeuren van huidig ontwerp- bestemmingsplan 2, 3 en 7.’*
- Reclamant verzoekt om *‘nieuwe aantrekkelijke speelvoorziening vóórdat de bestaande voorzieningen als eerste verdwijnen.’*

Reactie:

Er komen voldoende speelvoorzieningen in de wijk terug, conform de geldende normen. In de binnentuinen van de woonblokken zullen de speelplekken voor de allerkleinsten komen. In de openbare ruimte voor de diverse andere leeftijd categorieën. De speelvoorzieningen worden vastgelegd in het ‘Inrichtingsplan openbare ruimte’, dit is onderdeel van de uitwerking. Inspraak hierop kan via de reguliere informatieavonden.

Advies:

Wij delen de bezwaren van reclamant niet. Het verzoek van reclamant valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze e:

Met betrekking tot de planning stipt reclamant de volgende onderwerpen aan.

- Ten opzichte van parkeren stelt reclamant dat *‘het ontwerpbestemmingsplan als plantwikkeling naar voren is gehaald om te voorzien in het toekomstig parkeren in de wijk. Terwijl ‘in eerdere presentaties is aangegeven dat de uitwerking wel naar voren is gehaald, maar het realiseren van het parkeergebouw niet naar voren wordt gehaald.’*
- Reclamant vraagt of in *‘de oorspronkelijke plannen is opgenomen om Zichten 7 als sluitstuk te bouwen – over ca. 20 jaar. Is het realiseren van Zichten 7 nog steeds over ca. 20 jaar gepland?’*
- Reclamant stelt de betrouwbaarheid van de gemeente aan de kaak omdat in *‘deelplan Zichten 7 een basisschool gerealiseerd zou worden.’* Reclamant stelt daarom dat *‘plannen/uitgangspunten, die met bewoners zijn gedeeld ineens’* worden gewijzigd.

Reactie:

Op de drie vragen van reclamant wordt het onderstaande geantwoord:

- Over parkeren: De parkeerbehoefte voor Zichten 2 en 3 wordt deels opgelost in de centrale parkeervoorziening van Zichten 7. Dit betekent dat voor het verkrijgen van een bouwvergunning aangetoond moet worden dat er op het moment van oplevering voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarom wordt de bouw van het parkeergebouw Zichten 7 vervroegd zodat deze opgeleverd is op het moment van oplevering van Zichten 2 en/of 3. Theoretisch kan de aanvrager ook op een andere locatie tijdelijk voorzien in de parkeerbehoefte.

- Over de basisschool: Het is correct dat de Zichten in beeld was als mogelijke locatie voor een basisschool. In de Nota van Uitgangspunten is hierover opgenomen: *In de plannen voor de Zichten is in verband met de verdichting ruimte gereserveerd voor een nieuwe basisschool. Volgens de huidige prognose is deze rond 2033 nodig. In de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan voor de Zichten zal worden bestudeerd of de school onderdeel kan uitmaken van een bouwblok met woningbouw of dat de school beter in het hart van de wijk gecombineerd kan worden met het parkeergebouw.*
- In 2023 heeft een actualisatie plaats gevonden van het voorzieningenprogramma in Dreven Gaarden Zichten. Omdat enerzijds, vanwege de parkeervraag, het parkeergebouw naar voren is gehaald in de planning, terwijl anderzijds leerling prognoses uitwijzen dat de behoefte aan een basisschool juist later in de tijd ligt, is een combinatie van school en parkeren op Zichten 7 niet meer wenselijk. Voor de vestiging van een school (0-18 jaar) heeft de plot Zichten 8 (plot in de Steden, naast het winkelcentrum) vanuit gemeente de voorkeur vanaf 2035 (voldoende inwoners). Op de locatie Zichten 7 is ruimte gereserveerd voor een voorzieningen programma (maatschappelijk en economisch) in de plint van het parkeergebouw.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze f:

Met betrekking tot de bouw van gebouwen met een hoogte van 70 meter in de Zichten voert reclamant de volgende bezwaren aan.

- Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwen van ‘projecten/woonflats in de Zichtenbuurt, die voor de bewoners een aantasting zijn voor hun wonen en gebruik van de openbare ruimte.’ Doordat het hoogteverschil ten opzichte van bestaande woonflats ongeveer 60 meter bedraagt stelt reclamant dat ‘de beleving van de openbare ruimte...’ ‘... met deze massabouwblokken volledig kapot’ wordt gemaakt. Bewoners worden niet enthousiast van het “...in de toekomst tegen stenen blokkendozen van 70 meter hoog aan te kijken in combinatie met het feit dat de nieuwe woongebouwen grotendeels de bestaande openbare gebruiksruimte opslokt.’
- Reclamant voer daarnaast bezwaar tegen “... dat het onttrekken van ‘groen in de wijk’ niet **in** de wijk **zelf** gecompenseerd wordt. Gaarne dit rechtzetten, hetgeen ook door de Gemeente Den Haag toegezegd is.”

Reactie:

Op de twee vragen van reclamant wordt het onderstaande geantwoord:

- De hoogbouw wordt aan de randen van de buurt gesitueerd. Daar waar er veel vrij uitzicht is voor de nieuwe bewoners in de torens. Ze staan op een stedelijke laag die in bouwhoogte aansluiting zoekt met de bestaande bebouwing. Deze opzet is reeds lang in beeld en vastgesteld in de kaders (Randvoorwaardenkaart, Nota van Uitgangspunten, Beeldkwaliteitsplan).
- In de buurt zelf komt groen terug in de verhoogde binnentuinen, de overgangszones rond de gebouwen en in de groene wiggen. Aan de randen van de Zichten krijgen de ecologische zones een kwaliteitsimpuls. Per saldo neemt het groen binnen het plangebied dus niet af.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze g:

Met betrekking tot het onderwerp ‘bomen’ voert reclamant het volgende aan.

- Reclamant verzoekt om te verduidelijken “...hoe de bestaande bomen in deze deelplannen gecompenseerd wordt in de openbare ruimte **in** de wijk?” Temeer omdat reclamant stelt dat door de wethouder is toegezegd “...dat het aantal bomen dat in de huidige situatie in de wijk(en) aanwezig zijn, ook na aanpak van de wijk het aantal bomen gelijk blijft.”

Reactie:

Voor de Zichten is een Boom Effect Analyse opgesteld (hierna: BEA) welke onder de ambtshalve wijzigingen als bijlage bij 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.”

Advies:

Het college heeft aan bovengenoemde plicht door middel van de BEA voldaan, dit wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Zie hiervoor bijlage 2 behorende bij dit voorstel, waarmee de aanvulling op de toelichting wordt verantwoord. De verdere invulling valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze h:

Reclamant uit bezwaren tegen het gevoerde participatieproces.

- Reclamant verzoekt “...de Gemeente Den Haag zich te houden aan hetgeen zij hebben gepresenteerd tijdens de informatieavonden/workshops. Laat de overheid betrouwbaar in zijn omgang met zijn inwoners.”
- Reclamant stelt dat het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan volledig in strijd is met “...wat tijdens de aanpak van de wijk door de gemeente Den Haag is aangegeven.” Met het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld... om dit wandelen/bivakkeren verderop in het middengedeelte van de sportvelden mogelijk te maken,” en is:
 - a. de groenstrook aan de zijde van de Zichtenbuurt voorzien van woontorens en is deze oeverzijde niet bereikbaar/toegankelijk voor wijkbewoners.
 - b. Aan de zijde van de sportvelden is een groenstrook voorzien, die niet voor wijkbewoners toegankelijk wordt gemaakt. Je kan er zelfs niet wandelen. Ofwel uitsluitend kijkgroen voor torenflatbewoners.”

Reactie:

Tijdens de informatiebijeenkomsten werden tekeningen getoond, die gebaseerd zijn op de stand van zaken in de planontwikkeling ten tijde van die bijeenkomst. In de verdere uitwerking kan het echter zo zijn, dat plannen, zowel om redenen van verzoeken van belanghebbenden, maar ook vanwege de uitkomsten van onderzoeken e.d. aanpassing behoeven. Dit valt niet te vermijden. Wij zullen in dergelijke gevallen altijd aanduiden welke aanpassingen zijn doorgevoerd en om welke reden dat heeft plaatsgevonden.

Wij achten het openstellen van de sportvelden vanaf de Zichten juist een wenselijke verbreding van de toegankelijkheid van dit gebied.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze i:

Met betrekking tot het onderwerp mobiliteit stelt reclamant het volgende.

- Reclamant maakt bezwaar “...dat er nieuwe woningen toegevoegd worden aan Den Haag Zuidwest zonder dat de mobiliteit (voorzieningen) **vooraf** in orde” omdat “met de nu voorgelegde deelbestemmingsplannen, blijkt dat de gemeente deze werkenden mensen op een ingrijpende wijze dwars te gaan zitten om de parkeernorm van 0.8 naar 0.4 te verlagen” en waarbij “bovendien wordt... gerekend met deelauto’s en toename fietsgebruik.”
- Reclamant kan zich hier niet mee verenigen omdat volgens hem veel van de bewoners, zoals monteurs/vaklieden, in Zuidwest afhankelijk zijn van eigen vervoer. Voort stelt reclamant dat de plannen in Zuidwest niet in overeenstemming zijn met “...recent uitgevoerd onderzoek...” dat uitwijst “...dat er steeds meer Nederlanders in het afgelopen jaar (en de jaren daarvoor) een eigen auto hebben aangeschaft.”

Reactie:

Zie ook de reactie bij punt e van deze zienswijze. De parkeernorm verschilt per type en grootte van de woning. De genoemde parkeernorm van 0,4 is alleen van toepassing op huurwoningen van 40 – 70 m2 bruto-vloeroppervlakte. Voor grotere woningen en/of koopwoningen gelden hogere parkeernormen. De parkeernormen zijn gebaseerd op het daadwerkelijke autobezit in Den Haag. Uit onderzoek blijkt dat het autobezit per huishouden in Den Haag al een aantal jaar stabiel is. Wel is er een kleine verschuiving tussen personenauto's (neemt iets af) en bestelbussen (neemt iets toe). Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te verminderen door de inzet van deelmobiliteit. De ontwikkelaar heeft aangegeven dit slechts beperkt te willen inzetten. Bij de bouwplannen wordt getoetst of wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze j:

Met betrekking tot de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Steenzicht/Ruimzicht stelt reclamant dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 hier geen rekening mee is gehouden.

- Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 aan te geven op welke wijze tegemoet is gekomen aan de bezwaren van de Raad van State.

Reactie:

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan heeft geen rechtstreeks verband met het aangehaalde bestemmingsplan Steenzicht/Ruimzicht. In die zin is het ook niet nodig in de toelichting op de uitspraak van de Raad van State over dat plan in te gaan. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is vanzelfsprekend wel met deze uitspraak rekening gehouden.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze k:

De wens tot verbeteringen in Zuidwest door de realisatie van de deelplannen beschouwt reclamant als niet haalbaar met voorgelegde deelbestemmingsplannen.” In dit kader stelt reclamant dat “op zeer veel cruciale punten blijkt dat er geen sprake van verbetering is in de wijk(en), maar een afbreuk van groen, realiseren van armzalige projecten, verdichting van de wijken ten koste van licht, privacy openbare ruimte etc.”

Reactie:

Wij delen de mening van Reclamant niet. Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de door uw raad vastgestelde structuurvisie voor Den Haag Zuidwest.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Ra 10699883 Bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

De bewonersorganisatie Bouwlust- Vrederust (hierna adressant) heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 ingediend, deze is tijdig en in goede orde door de raad ontvangen. In de zienswijze stelt reclamant de volgende punten centraal.

Inleiding

Zienswijze a:

Reclamant stelt dat zij niet principieel tegen sloop is indien bewoners *“in overeenstemming met de wetgeving – de kans hebben gekregen zich hierover uit te spreken.”*

Reactie:

In 2017 is Staedion, vooruitlopend op de planontwikkeling, het gesprek aangegaan met haar bewoners. Om te onderzoeken wat zij belangrijk vinden bij herontwikkelingsplannen voor hun buurten en hoe zij de toekomst van hun woning zien. In de jaren daarna is de gemeente samen met Staedion en Heijmans gedurende het hele proces van planontwikkeling altijd het gesprek aangegaan met de omgeving. De opgehaalde signalen tussen 2017 en 2019 zijn bepalend geweest bij het formuleren van de ambities voor het gebied. Veel bewoners zagen sloop- nieuwbouw als de enige oplossing voor de problemen in hun woning. Voor elke stap in besluitvorming ambitiedocument, nota van uitgangspunten in 2021 en projectdocument 2022) zijn nieuwe participatietrajecten gevolgd waarbij er veel draagvlak voor de plannen was. Dit staat uitgebreid beschreven in de participatieparagraaf van het projectdocument (RIS311093). Ook bij dit bestemmingsplan is er gelegenheid geweest om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de vele contacten met de bewoners wordt als grootste zorg vaak naar voren gebracht dat de plannen zullen vertragen of zelfs niet doorgaan.

Als huurder eenmaal moeten uithuizen volgt de corporatie een zorgvuldig proces wat al ongeveer 1,5 jaar voor verhuisdatum start. Alle huurders krijgen een persoonlijk bezoek van medewerkers van Staedion waarbij woonwensen, het uithuisproces en mogelijkheden besproken worden. Ondanks de ingrijpende boodschap dat huurders hun huis moeten verlaten wordt ook hier veel positief sentiment tegenover de plannen ervaren.

Als het complex geen actieve bewonerscommissie heeft wordt iedereen gevraagd deel te nemen in een klankbordgroep die als overlegpartner dient voor het opstellen van een sociaal plan. Als mensen hulp nodig hebben worden ze in het hele traject begeleid.

Er zijn gedurende het hele proces van planvorming tot sloop dus vele momenten geweest dat bewoners de kans hebben gekregen zicht uit te spreken over de plannen.

Advies:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze b:

Reclamant verzoekt om *“in Zuidwest bij elke bestemmingswijziging een deel van de opgelijste maatschappelijke voorzieningen te realiseren.*

- *De gemeente heeft in Zuidwest namelijk geen grond vrij van erfpacht. De gemeente moet elke bestemmingplanwijziging in Zuidwest en dus ook deze aangrijpen om grond toe te wijzen aan voorzieningen.*

- *De voorzieningen die in het Projectdocument Dreven, Gaarden en Zichten in bijlage 3 en 4 staan én de voorzieningen die in de ontwerp-structuurvisie Zuidwest staan moeten in één plan/visie worden vastgesteld. Bij elke bestemmingsplanwijziging moet aangetoond worden hoe de gemeente de volledige lijst zal realiseren.”*

Reactie:

De maatschappelijke voorzieningen worden in alle plannen volgens de planning mee ontworpen en opgeleverd. Zie hiervoor de Nota van Uitgangspunten. Een deel daarvan wordt in Zichten 7 gerealiseerd. We houden ons aan de referentienormen.

Advies:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze c:

Reclamant verzoekt om “de Haagse maatschappelijke referentienormen op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en aan te tonen hoe de gemeente in dit ontwerpbestemmingsplan aan het realiseren van deze minimumnormen tegemoetkomt.

- *Bijvoorbeeld gaat het om de creatie van bijkomende sportterreinen.*
- *Bijvoorbeeld gaat het om de creatie van bijkomend openbaar groen. We betwisten dat er in de buurt voldoende “groen” overblijft.*
- *Bijvoorbeeld gaat het om de creatie van speelplekken. Het is in dit ontwerpbestemmingsplan niet geheel duidelijk of deze in de publieke ruimte liggen, wat noodzakelijk is, en hoe ze geteld worden.”*

Reactie:

De Haagse maatschappelijke referentienormen betreft geen wettelijk kader maar 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.

Zienswijze d:

Reclamant stelt dat zij niet principieel is tegen elke verdichting, maar beschouwt de verdichting in dit plan te veel van het goede. Daarbij wordt aangegeven dat de verdichting:

- *“... is ongemotiveerd en moet in elk geval worden teruggeschroefd.*
- *Het toevoegen van zo'n groot aantal woningen in de Zichten is een opmaat voor verdichting van de hele wijk. Zwijgen zou instemmen zijn. Het karakter van de wijk gaat door deze verregaande verdichting verloren. Dit is niet toelaatbaar.”*

Reactie:

Voorliggend bestemmingsplan is een uitvloeisel van de door uw raad vastgestelde structuurvisie voor Den Haag Zuidwest en is daarmee ook in overeenstemming. Wij zien geen aanleiding om in het kader van dit bestemmingsplan de in de structuurvisie gemaakte keuzes ter discussie te stellen.

Advies:

Wij delen de bezwaren van reclamant niet. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze e:

Reclamant verzoekt de gemeenteraad om bij de start van het ontwerpbestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 beslissingen te nemen *“over belangwekkende investeringen in het openbaar vervoer in de wijk.”*

In dit kader stelt reclamant dat:

“Waar Den Haag gewillig het Rijk tegemoet komt met de bouw van bijkomende woningen, moet Den Haag bij datzelfde Rijk en in de regio in ruil voor woningbouw investeringen afdwingen inzake openbaar vervoer. Sommige maatregelen inzake openbaar vervoer zullen immers minstens evenveel tijd vragen als het bouwen van de woningen.”

Reactie:

De gemeente deelt de mening van reclamant niet. De gemeente is bezig met diverse studies ter verbetering van het openbaar vervoer in Den Haag Zuidwest, waarbij op basis van de studies verschillende beslissingen worden gemaakt over investeringen. Dergelijke investeringen worden niet in een bestemmingsplan opgenomen.

Advies:

Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze f:

Reclamant verzoekt om *“beleid voor een realistische parkeerdruk in de buurt en de wijk.”* Met name omdat reclamant stelt dat:

- *“De gestelde parkeernorm is niet haalbaar.*
- *Het door de gemeente vooropgestelde percentage aan deelvervoer is niet gebaseerd op data, goede voorbeelden elders en contracten van blijvende aard met deelvervoerbedrijven. Deze keuze leidt tot vervoersarmoede van bewoners in de sociale huur.”*

Reactie:

De gemeente deelt de mening van reclamant niet. De huidige parkeernormen zijn gebaseerd op huidig autobezit in Den Haag. Met betrekking tot deelmobiliteit geldt kan worden teruggekoppeld dat dit een nieuwe ontwikkeling is in Den Haag, dat een wezenlijk onderdeel vormt van de mobiliteitstransitie om de stad leefbaar te houden.

Advies:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Gewenste ontwikkeling

Zienswijze g:

Reclamant stelt dat de ontwikkeling door de huidige/oorspronkelijke bewoners in de wijk niet gewenst is. Volgens reclamant hebben bewoners dit ook aangegeven tijdens de participatiebijeenkomst/workshops.

Reactie:

Op de diverse inloopavonden alsook participatiebijeenkomsten en workshops hebben wij van de door reclamant benoemde bezwaren slechts in zeer beperkte mate kennisgenomen. Wij hebben juist een grote mate van instemming met de door de gemeente beoogde ontwikkeling in Zuidwest ervaren (zie ook reactie op onderdeel a).

Advies:

Wij delen de bezwaren van reclamant niet. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Het college adviseert de raad om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ecologische zone

Zienswijze h:

Reclamant beklaagt zich over de wijzigingen aan de bestaande ecologische zone. Daarbij stelt reclamant dat:

- De huidige ecologische zone *“geheel wordt vernietigd en als compensatie wordt deze verschoven richting de sportvelden”* op de plek waar voetbalvelden liggen.
- De ecologische zone moet wijken doordat alles *“in de Zichten”* wordt *“volgebouwd.”* En dat een ecologische zone niet te verplaatsen is.
- *“De nieuwe ecologische zone wordt versmald naar 20 meter. De plek waar ze verhuist, maakt onderdeel uit van de vastgestelde ‘groene assen’ in Den Haag. Het plaatselijk verbreden van deze strook (o.a. langs trambaan Melis Stokelaan) is een surrogaat voor een ecologische zone, nl. zal niet gerespecteerd worden als ecologische zone door recreatieve passanten en beperkt op haar beurt weer de sportruimte in het Groene assenkruis. Van wezenlijk belang is dat de groene as een betekenisvolle breedte heeft en behouden blijft, zoals dit in het groenbeleid van de gemeente Den Haag is vastgelegd.”*

Reactie:

De ecologische zone schuift op en is over het grootste deel 30 meter of breder. Sportvelden worden gedraaid om hier ruimte voor te maken. De ecozone wordt opnieuw ingericht. Er worden kwalitatieve verbeteringen doorgevoerd. Harde oevers worden vervangen door natuurvriendelijke oevers. De hele zone wordt ingericht met beplanting van een hogere ecologische waarde dan de huidige beplanting, die grotendeels uit gras bestaat. Het water van de ecozone is zo dicht mogelijk tegen de gevel geplaatst om maximale ruimte voor het groen te creëren aan de kant van de sportvelden, waar de beste bezonning is. Dit is op de plankaart gebord (zie reactie zienswijze 6). Hier ondervindt de ecologische zone ook de minste verstoring vanuit de woningen. De kwantiteit wordt direct grenzend aan de ecologische verbindingzone gecompenseerd waarbij de ecologische zone met ruim 3.000m² wordt uitgebreid.

De ecozone in principe publiek ontoegankelijk, met uitzondering van de doorsteken. Voor recreatie en informele sport wordt bij de herindeling van de sportvelden ruimte gecreëerd in de middenzone tussen de sportvelden. Het bestemmingsplan creëert voorziet in drie nieuwe verbindingen met het sportpark waardoor deze nieuwe middenzone van het sportcomplex goed toegankelijk wordt vanuit de Zichten buurt.

Gemakshalve verwijzen wij u naar ambtshalve wijzigingen onder A en J. Hierin staat dat de ecologische zone via een opgenomen gebiedsaanduiding in de regels wordt geborgd. Deze aanduiding is opgenomen bij de bestemmingen groen en water.

Advies:

Het college adviseert de gemeenteraad dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren.

Groen

Zienswijze i:

Reclamant stelt dat door de herstructureringen van de Zichtenbuurt het groene karakter verdwijnt. Daarbij verwijst reclamant naar het deelplan Steenzicht 1a en 1b en stelt dat *alle openbare groenstroken en de privé tuinen van de eengezinswoningen zijn vernietigd* en dat *alle tuintjes en het openbaar groen langs de wegen en weggetjes is verdwenen*.

Reclamant stelt voorts dat dit ook in het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 het geval is, omdat bijna het volledige bestemmingplan wordt *ingenomen door bouwvlakken met bestemming Wonen*. Het corporatiegroen *“verdwijnt volledig uit de Zichten en dit wordt volstrekt niet gecompenseerd door het groen van de ‘binnentuinen’, zoals die voorzien worden.”*

Reactie:

De buurt de Zichten ondergaat een grote transformatie. De woongebouwen die nu in het groen staan worden, met uitzondering van het centraal gelegen project Ruimzicht, vervangen door woongebouwen met verhoogde openbaar toegankelijke binnentuinen. De binnentuinen krijgen een groen karakter. De nieuwe woongebouwen worden allemaal omzoomd met 1,5 meter brede overgangszones die waar mogelijk groen worden ingericht. In de openbare ruimte worden twee zgn. groene wiggen geïntroduceerd. De groene wiggen grenzen aan de ecologische zone en hebben een hoge groene verblijfskwaliteit voor de buurt. De gehele openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht. Dit is mede mogelijk omdat er een parkeergebouw in het plan wordt opgenomen. Hierdoor komt er extra ruimte vrij in de openbare ruimte wat ingericht gaat worden met groen.

Advies:

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

Zienswijze j:

Reclamant stelt dat de realisatie van de bestemming woning met dit bestemmingsplan leidt tot een achteruitgang van *“de ruimtelijkheid van de bestaande openbare gebruiksruidten, de openbare gemeenschappelijke tuinen, de bomen, de groenstroken en de speelruimten voor kinderen... ondanks toezeggingen van de wethouder dat de buurt qua groen/ bomen/ toegankelijk openbare ruimte er niet op achteruit zou gaan.”*

Reactie:

De gemeenschappelijke tuinen blijven nog steeds openbaar toegankelijk. In het inrichtingsplan worden nieuwe groen- en speelruimtes voorzien. De inrichting daarvan zal op basis van het opgestelde boom effect analyse (hierna: BEA) plaatsvinden.

Advies:

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

Zienswijze k:

Reclamant beklaagt zich over dat de onttrekkingen van groen niet in de wijk zelf worden gecompenseerd en stelt dat buurtbewoners *“geen groenbeleving of recreatieruimte in de nabijheid”* hebben.

Reactie:

Wij delen deze zorg niet. De inrichting van de openbare ruimte zal in samenspraak met de Adviescommissie openbare ruimte worden bepaald en het daarvoor op te stellen inrichtingsplan zal onderdeel vormen van participatie.

Advies:

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

Zienswijze l:

Reclamant stelt dat de leefbaarheid van de buurt en de veiligheid van de wijk in het geding komt. Met name doordat *groen op straatniveau niet meer te vinden of zichtbaar is: je ziet enkele gevels en muren.* En door de toename van woningen *“ook het aantal auto’s in de wijk waarschijnlijk toeneemt met dezelfde factor als de verdichting.”*

Reactie:

Het totaal aantal auto's neemt toe. Daar staat tegenover dat het parkeren juist van straat naar eigen terrein wordt verplaatst. In de openbare ruimte faciliteren wij enkel ruimte voor het parkeren van auto's voor de voorzieningen (o.a. Ruimzicht) en de bestaande woningen.

Advies:

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

Zienswijze m:

Reclamant stelt dat de komst van dit bestemmingsplan *"het karakter van de buurt definitief en totaal verwoest..."*

Reactie:

De gemeente neem deze reactie ter kennisgeving aan. Deze mening deelt de gemeente niet. In het Beeld Kwaliteitsplan is hierover opgenomen dat 'de verdichting zal ontegenzeggelijk het aanzien van de Zichten sterk doen veranderen. De bouwhoogtes nemen toe, de dikte van de bebouwing eveneens. Daarnaast verandert de samenhang tussen bebouwing en onbebouwde ruimte. We kiezen er echter voor om deze fundamentele veranderingen door te vertalen in een nieuw stadsbeeld om daarmee nadrukkelijk bij te dragen aan een meer divers opgebouwde stad in Zuidwest. Tegelijkertijd maken we geen tabula-rasa. Waardevolle bomen blijven waar mogelijk behouden, evenals delen van het stratenpatroon.'

Advies:

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

6. Ra 10686185 Hoogheemraadschap van Delfland

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

Het Hoogheemraadschap van Delfland (hierna reclamant) heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan Zichten 2,3 en 7 ingediend, deze is tijdig en in goede orde door de raad ontvangen. Reclamant verwijst in de zienswijze naar de eerder gemaakte opmerkingen ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan Zichten 2 en 3 en geeft daarbij aan dat deze niet volledig in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. De zienswijze van reclamant heeft daar betrekking op waarbij met name de onderstaande punten centraal staan.

Zienswijze onderdeel a:

Met betrekking tot de onderwerpen verbeelding en regels voert reclamant het volgende aan.

- Reclamant stelt dat voor het plan een wateropgave geldt *"...voor het compenseren van toename van verharding door middel van het graven van oppervlaktewater en voor het compenseren van klimaateffecten door middel van vasthoudmaatregelen."* Reclamant verzoekt daarom om *"... beide wateropgaven in de regels van het bestemmingsplan te borgen."*
- Reclamant stelt dat in het plan oppervlaktewater ligt. Reclamant verzoekt daarom om *"...het primair oppervlaktewater te bestemmen als water met bijbehorende taluds, oevers en kunstwerken voor het watersysteem."*

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."*

- Reclamant verzoekt daarom om de aanlevering van een situatietekening met maatvoering *“waarin de bestaande situatie en de nieuwe situatie van het oppervlaktewater uitgewerkt zijn.”*
- Daarnaast verzoekt reclamant om de aanlevering van *“een beschrijving van het nieuwe watersysteem aan de hand van de relevante beleidsregels.”* Deze dienen te voldoen aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Reclamant verzoekt om *“...te onderbouwen hoe met de afvoer van hemelwater omgegaan wordt en of de capaciteit van de watergang voldoende is...”* omdat de gemengde riolering in het plangebied wordt vervangen door een gescheiden riolering. Het hemelwater wordt daarmee *“...naar het oppervlaktewater afgekoppeld.”*

Zienswijze onderdeel c:

Met betrekking tot het thema *voorkomen van wateroverlast (waterkwantiteit)* in relatie tot de wateropgave compensatie verharding en compensatie klimaateffecten voert reclamant het volgende aan.

- Reclamant verzoekt om *“...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.”*
- Daarbij stelt reclamant dat naast elkaar kunnen worden gehanteerd *“de eisen uit de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig en de wateropgave voor klimaateffecten, berekend met de watersleutel...”*. *“Hierbij hoeft alleen de grootste klimaatwateropgave gerealiseerd te worden “...omdat maatregelen voor beide doelen effectief kunnen zijn.”*

Zienswijze onderdeel d:

Met betrekking tot het onderwerp grondwater verzoekt reclamant het volgende.

- Reclamant verzoekt om *“...de geschiktheid van het gebied voor het ruimtelijk plan met betrekking tot grondwater/bodem te onderbouwen.”*
- Reclamant verzoekt om *“... 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* voert reclamant het volgende aan.

- Reclamant verzoekt om *“...te beschrijven op welke wijze met het onderhoud en de inspecteerbaarheid van het oppervlaktewater, aangrenzend met het plangebied...”* rekening is gehouden. Reclamant stelt dat beschermingszones (onderhoudsstroken) die in de legger zijn opgenomen vrijgehouden dienen te worden van toekomstige werken.

Zienswijze onderdeel f:

Met betrekking tot het thema watersysteemkwaliteit en ecologie heeft reclamant de volgende verzoeken.

- Reclamant verzoekt om een beschrijving *“...van de effecten van de nieuwe ontwikkeling op de huidige chemische en ecologische watersysteem.”* Daarbij stelt reclamant dat *“een achteruitgang van de watersysteemkwaliteit en ecologie”* niet is niet toegestaan.
- Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan aan te geven hoe *“...invulling gegeven kan worden...”* aan *“...kansen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers...”* die binnen het plangebied liggen.

Zienswijze onderdeel g:

Met betrekking tot het thema afvalwaterketen heeft reclamant de volgende verzoeken.

- Reclamant verzoekt 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.”*
- Reclamant verzoekt om te onderbouwen *“wat de kwantitatieve en kwalitatieve effecten van lozingen en de daardoor verwachte veranderingen op het oppervlaktewater, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwater zijn.”*

Reactie:

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 Zichten 2,3 en 7 aangepast, waarvoor thans instemming is verkregen van het HHD. Bijlage 13 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 4 Groen worden gewijzigd. Ook wordt er een nieuw artikel 8 Water aan de regels toegevoegd. Voorts worden de aanwezige Watergangen op de verbeelding aangegeven. Zie hiervoor ook punt J en O van de ambtshalve wijzigingen van de regels. En punt A van de ambtshalve wijzigingen van de verbeelding.

Voorts wordt in de toelichting de waterparagraaf (paragraaf 4.6) vervangen. In bijlage 13 van de toelichting is de geactualiseerde watertoets aan de toelichting gevoegd.

7. Ra 10693047 Bomenstichting

De volledige zienswijze is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgesloten.

1. Neem het behoud van bomen als uitgangspunt

Zienswijze 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' (RIS317510). 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' RIS317510 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, dient hierover aan de raad te communiceren. 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:

De BEA is reeds bij de ambtshalve wijzigingen van de toelichting doorgevoerd. Derhalve stellen wij u voor de zienswijze op dit onderdeel gegrond te verklaren.

2. Laat de ecologische zone met rust

Zienswijze b:

Reclamant kan zich niet vinden in de ‘verplaatsing’ van de ecologische zone en stelt in dit kader de volgende verzoeken:

- Onder verwijzing naar de aangenomen motie “Behoud volwaardige ecologische verbindingzones” verzoekt reclamant de bestaande ecologische zone en de daar aanwezige volwassen bomen te behouden en niet te verplaatsen.
- Reclamant stelt dat de ecologische waarden teniet worden gedaan door toevoeging van paden. Reclamant verzoekt daarom om geen paden of verlichte fietspaden toe te voegen in de ecologische zone.
- Reclamant verzoekt om een uitwerking waarin een succesvolle verplaatsing van (bodem)soorten flora en fauna inzichtelijk wordt gemaakt wanneer de ecozone wordt gerealiseerd door het draaien van velden.

Reactie:

De ecologische zone schuift op en is over het grootste deel 30 meter of breder. Sportvelden worden gedraaid om hier ruimte voor te maken. De ecozone wordt opnieuw ingericht. Er worden kwalitatieve verbeteringen doorgevoerd waardoor de nu karige ecozone een ecologische impuls krijgt. Harde oevers worden vervangen door natuurvriendelijke oevers. De hele zone wordt ingericht met beplanting van een hogere ecologische waarde dan de huidige beplanting die grotendeels uit gras bestaat. Het water van de ecozone is zo dicht mogelijk tegen de gevel geplaatst om maximale ruimte voor het groen te creëren aan de kant van de sportvelden, waar de beste bezonning is. Om dit te borgen is een wijziging doorgevoerd op de plankaart waarmee de locatie van de watergang is vastgelegd (zie reactie zienswijze 6). Hier ondervindt de ecologische zone ook de minste verstoring vanuit de woningen. De kwantiteit wordt direct grenzend aan de ecologische verbindingzone gecompenseerd waarbij de ecologische zone met ruim 3.000m² wordt uitgebreid.

De ecozone in principe publiek niet toegankelijk voor publiek. Er zijn dus geen verlichte paden binnen de ecozone met uitzondering van de doorsteken. Het inrichtingsplan van de nieuwe ecozone wordt dusdanig vormgegeven dat waar mogelijk de huidige bomen in de ecozone gespaard blijven. Er worden nieuwe bomen toegevoegd. We streven ernaar om 5% meer kroonoppervlakte te realiseren (Nota Stadsbomen 2021).

Conform het projectdocument (RIS311093) zullen delen van de oude ecozone pas in gebruik genomen worden voor ontwikkelingen als de velden gedraaid zijn en de nieuwe ecozone is aangelegd. Naast het amendement wat zorgt Dit draagt zorg voor een soepele overgang. Daarnaast is de te verleggen ecologische zone onderdeel van een groter geheel. De gehele ecologische rand rondom sportpark Escamp 1 blijft voor een groot deel intact. Er zijn dus nog aanvullende uitwijkmogelijkheden voor dieren op water en land in de overgangsfase.

Advies:

Wij stellen u voor op dit onderdeel de zienswijze gedeelte gegrond te verklaren. De duidingen voor groen en water in de ecozone zijn specifiek opgenomen op de plankaart (zie ‘ambtshalve wijziging’ A).

3. Splits artikel 4 Groen uit in 'gebruiksgroen', en 'ecologisch groen'

Zienswijze c:

Reclamant ziet de ecologische verbindingzone terug in de begrippenlijst maar niet op de plankaart en in de planregels. Reclamant verzoekt daarom ecologische zone te bestemmen als groen met dubbel bestemming "waarde-ecologie", zodat daar geen andere voorzieningen (fiets-/paden, gazons, trafo's, vuilopslagplaatsen) zijn toegestaan.

Reactie:

De voorgestelde bestemmingen zijn niet toegestaan, omdat zij geen deel uitmaken van de wettelijk vastgestelde, standaard voorschriften bestemmingsplannen (SVBP), waardoor zij niet op ruimtelijke plannen verwerkt kunnen worden.

De ecologische verbindingzone was op de plankaart vastgelegd met een functieaanduiding. We hebben dit vervangen door een gebiedsaanduiding. Deze wijziging is als ambtshalve wijziging van de plankaart verwerkt en daarmee bij het vast te stellen bestemmingsplan geborgd. Zie hiervoor punt A van de ambtshalve wijzigingen van de verbeelding. Daarnaast zijn ter bescherming van de ecologische zone ook de regels ambtshalve gewijzigd, zie hiervoor punt J en O van de ambtshalve wijziging van de regels.

Advies:

De aanpassingen van de verbeelding en de regels zijn reeds bij de ambtshalve wijzigingen van de verbeelding en regels doorgevoerd. Derhalve stellen wij u voor de zienswijze op dit onderdeel gegrond te verklaren.

4. Leg binnentuinen vast in een aparte bestemmingsregel

Zienswijze onderdeel d:

Reclamant verwijst naar een uitspraak en stelt dat *"uit de rechterlijke uitspraak over het bestemmingsplan Steenzichten Ruimzicht Raad van State (ECLL: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:

Onder verwijzing naar ons advies met betrekking tot onderdeel J van de zienswijze van SOS Den Haag, en onderdeel F van de zienswijze van AVN merken wij op dat wij dit bezwaar onderschrijven. Kortheidshalve verwijzen wij u naar de reactie.

Advies:

In overeenstemming met onderdeel J van de zienswijze van SOS Den Haag en onderdeel F van de zienswijze van AVN, stellen wij u voor de zienswijze op dit onderdeel gegrond te verklaren.

Zienswijze onderdeel e:

Reclamant stelt dat naar hun mening niet de bedoeling is *"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 Bepalingen Bestemmingsplannen (SVBP) als bestemmingen is toegestaan. De bestemming Binnentuinen maakt geen deel uit van de SVBP.

Advies:

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

5. Zienswijze her-bereken stikstof volgens vereiste cumulatieve benadering

Zienswijze onderdeel f:

Reclamant stelt dat *"de stikstofdepositie is berekend voor Zichten 2,3 zowel de realisatiefase als de gebruiksfase. De uitstoot wordt berekend per jaar. Dat wil zeggen dat de totale berekende uitstoot van 222,8 kg NOx en 21,09 kg NH3 wordt gedeeld door drie. Dit komt neer op een uitstoot van 74,26 kg NOx en 7,03 kg NH3 per jaar."* En verwijst in dit kader naar tabel 5 in paragraaf 3.2 van de toelichting.

Voorts stelt reclamant dat de wet een cumulatieve benadering vereist en heeft hij vraagtekens bij *"de deling door 3."* Reclamant verzoekt om *"een herberekening waarbij aan de vereiste cumulatieve benadering wordt voldaan."*

Reactie:

De ten behoeve van de stikstof depositie opgestelde berekening die als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, voldoet aan de wettelijke eisen die hieromtrent gesteld zijn.

Advies:

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

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

Zienswijze onderdeel g:

Reclamant stelt dat *"in het bestemmingsplan is een foutieve kaart van de stedelijke groene hoofdstructuur opgenomen. "De verbinding met de Beresteinlaan ontbreekt" en verzoekt daarom "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.

In het bestemmingsplan is in paragraaf 3.4.2 Nota stadsnatuur een kaart opgenomen uit de desbetreffende Nota waarop de stedelijke groene hoofdstructuur staat aangegeven en daarbij aangegeven het plangebied Zichten 2 en 7 (indicatief).

De kaart waarnaar wordt verwezen is correct. Omdat dit onderdeel uitmaakt van vastgesteld beleid (RIS305824), valt het buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan en kunnen hierop geen wijzigingen worden aangebracht.

Advies:

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

7. Suggestie: waterberging onder de sportvelden

Zienswijze onderdeel r:

Reclamant stelt voor om waterberging onder de naastgelegen sportvelden te realiseren en verwijst naar [Regenwateropslag onder sportvelden | Groenblauwe Netwerken](#).

Reactie:

Wij waarderen uw suggesties en betrokkenheid bij het proces. Echter, vallen de sportvelden buiten de scope van dit bestemmingsplan. Desondanks zullen wij uw opmerkingen, ter inspiratie, meenemen voor toekomstige plannen en/of ontwikkelingen.

Advies:

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

HOGERE WAARDEN WET GELUIDHINDER

Vanwege de ligging nabij drukke wegen is er sprake van hoge geluidbelastingen ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Omdat er geen sprake is van overschrijding van grenswaarden is het mogelijk hogere grenswaarden te verlenen.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft een beschikking genomen in het kader van de Wet geluidhinder. De beschikking heeft vanaf 27 augustus 2024 voor de duur van zes weken (tot en met 7 oktober 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 project-MER voor de stedelijke ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten binnen Zuidwest (hoofdstuk 7 van het MER). Bij deze toetsing van het project-MER heeft de Commissie de toets aan het MER bij bestemmingsplannen Dreven 1 en Zichten 2,3 en 7 betrokken.

In het door de Commissie m.e.r. uitgebrachte advies op 11 juni 2024 constateert de Commissie dat uit de effecten van dit bestemmingsplan grotendeels binnen de kaders van de vastgestelde structuurvisie en de MER Zuidwest vallen. De Commissie trekken voor enkele effecten de conclusie dat ze niet binnen de kaders van het MER vallen en koppelen daaraan aanbevelingen voor het bestemmingsplan, de uitwerking en/of de monitoring:

- 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.
- Het opstellen van een toegankelijke samenvatting van het project-MER Dreven, Gaarden en Zichten.
- 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.

Om invulling te geven aan dit 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 18).

Daarnaast wordt gewerkt aan een monitoringssysteem op Zuidwest niveau die moet zorgen voor het betere inzicht in hoe de losse projecten en bestemmingsplannen samen invulling geven aan de totale structuurvisie.

PARKEREN

Door adviesbureau Goudappel is een rapport opgesteld waarmee voor in het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 een onderbouwing van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gegeven en de haalbaarheid daarvan wordt aangetoond.

Op grond van de daarin uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Dit rapport is opgenomen als bijlage 16 bij de toelichting

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt planologisch de ontwikkeling van maximaal 550 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 in een vastgestelde GREX.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

A. Aanpassing ecologische verbindingszone

De op de verbeelding weergegeven ecologische zone dient in verband met de voorgestelde aanpassingen in de regels, gewijzigd te worden overeenkomstig onderstaande tekening.

Deze aanpassingen betreffen de wijziging van een functieaanduiding in een gebiedsaanduiding, alsook de aanduiding van de in het groen aanwezige watergangen als een afzonderlijke bestemming Water. De wijzigingen zien er als volgt uit:



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

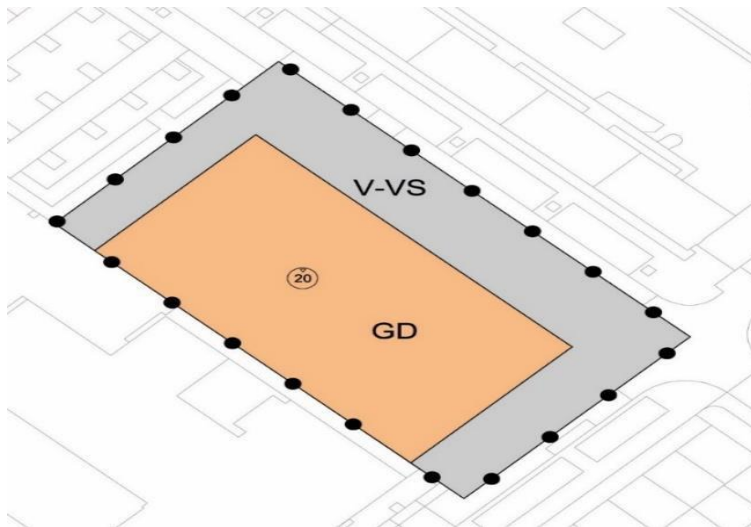


Vast te stellen verbeelding

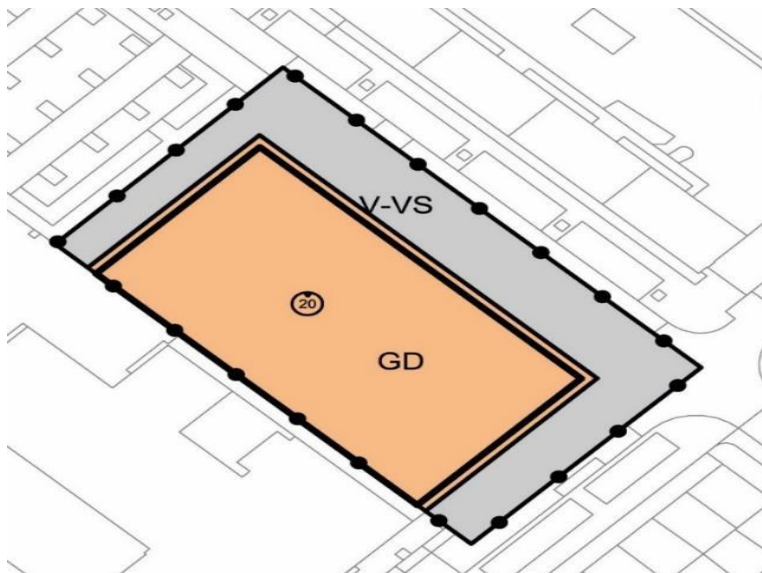
Toevoegen overgangszone Zichten 7

Rondom 3 zijden van Zichten 7 wordt een overgangszone van ten minste 1,5 meter toegevoegd. Per abuis is dit tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen.

De wijziging ziet er als volgt uit.



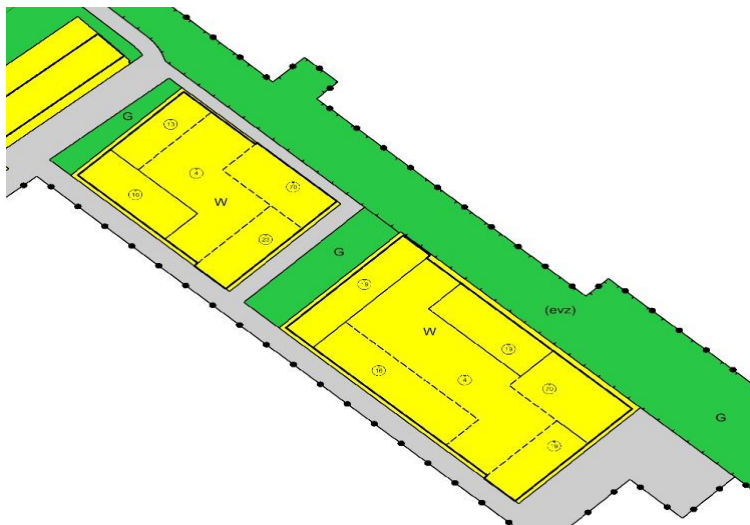
Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen verbeelding

B. Wijzigen Wonen - nieuwbouwwoningen

De op de verbeelding weergegeven bestemming wonen dient in verband met het nieuw voorgestelde artikel in de regels voor nieuwbouwwoningen, gewijzigd te worden overeenkomstig onderstaande tekening. Meer specifiek betreffen de aanpassingen de wijziging van 'Wonen' in 'Wonen -1'. Ook wordt het draaien van de torens en de gesitueerde bouwmassa ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.



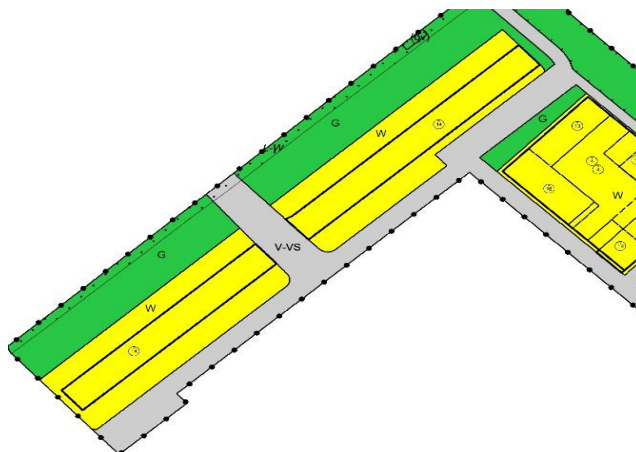
Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



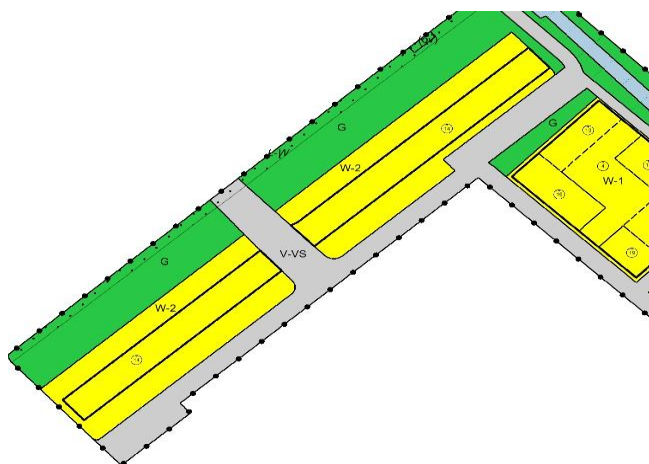
Vast te stellen verbeelding

C. Wijziging Wonen - bestaande woningen

In verband met het nieuw voorgestelde artikel in de regels voor bestaande woningen wordt de verbeelding gewijzigd. De aanpassing betreft de wijziging van 'Wonen' in 'Wonen-2' en ziet er als volgt uit.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen verbeelding

D. Toevoegen functieaanduiding binnentuin in Wonen -1 artikel 6.1 onder h

In verband met de nieuwe voorgestelde functieaanduiding voor een binnentuin in artikel 6.1 onder h van de regels, dient de verbeelding gewijzigd te worden overeenkomstig onderstaande tekening.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen verbeelding

Regels

A. Toevoegen definitie betaalbare koop en CPI-Index

In het woonprogramma van de nieuw te realiseren woningen in artikel 6 komt betaalbare koop voor. In overeenstemming hiermee stellen wij u voor, onder doornummering van de overige begripsbepalingen, aan artikel 1 toe te voegen:

1.16 betaalbare koopwoning

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

1.29 CPI- index

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

B. Toevoegen begripsbepaling Culturele voorzieningen

Abusievelijk is geen begripsomschrijving opgenomen voor de ingevolge de regels toegelaten functie Culturele voorzieningen. Onder doornummering van de overige begripsbepalingen stellen wij u voor aan artikel 1 toe te voegen:

1.28 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. Wijziging artikel 1.50 middeldure huurwoning

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

1.50 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.

D. Wijziging artikel 1.48 nutsvoorziening

Het is gewenst WKO-systemen aan artikel 1.48 nutsvoorziening toe te voegen. Het artikel wordt als volgt gewijzigd:

1.48 nutsvoorziening:

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.

E. Wijzigen artikel 3.1 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 3.1 als volgt te wijzigen:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' 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 1;*
- c. dienstverlening;*
- d. welzijnsvoorzieningen gericht op sport, cultuur en maatschappelijk welzijn;*
- e. speel-, recreatie en terrasvoorzieningen;*
- f. nutsvoorzieningen;*
- g. WKO-systemen.*

F. Wijzigingen artikel 3.2.1 Gebouwen

Door het alsnog opnemen op de Verbeelding van een bouwvlak is het noodzakelijk voor dit bouwvlak een bebouwingspercentage in de regels op te nemen. Wij stellen u daartoe voor in artikel 3.2.1.a de vermelding “bestemmingsvlak” te wijzigen in “bouwvlak.”

Voorts stellen wij voor artikel 3.2.1 sub c te schrappen omdat de parkeergarage niet onder het maaiveld komt.

G. Wijzigen artikel 3.3 Nadere eisen

Ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen is het gewenst hieromtrent bepalingen op te nemen in artikel 3.3. Nadere eisen.

Hiertoe is de redactie van het bepaalde onder sub a ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd en is lid d toegevoegd:

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van de expeditie met het oog op verkeersveiligheid en ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;*
- b. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;*
- c. in verband met de verkeersveiligheid;*
- d. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder.*

H. Wijzigen artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels

In lid a is abusievelijk de tekst ‘geluidsgevoelige functies binnen de bebouwing’ aan artikel. 3.4 sub a toegevoegd, dit komt te vervallen. De nummering van de toepasselijke bijlage wordt gewijzigd in bijlage 1.

Artikel 3.4 sub b komt te vervallen omdat in het bestemmingsplan niet in horeca wordt voorzien.

I. Wijzigen artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Ten gevolge van het onder H voorgestelde schrappen van horeca dient in artikel 3.5 sub a de tekst “en 3.4 onder a” te worden doorgehaald.

J. Wijziging Groen in artikel 4.1 bestemmingsomschrijving en 4.3 specifieke gebruiksregels

Door het Hogeheemraadschap is aangegeven dat het wenselijk is het binnen de ecologische zone aanwezige water in een afzonderlijke bestemming op te nemen. Als gevolg daarvan dient de in artikel 4.1 boven f vermelde functieaanduiding ecologische zone aangevuld te worden met een gebiedsaanduiding, die geldt voor zowel de bestemming Groen als Water. Dit komt als volgt te luiden:

en ter plaatse van de gebiedsaanduiding:

f. ecologische-zone (evz) tevens voor fietsverbinding is toegestaan.

In aansluiting op het bovenstaande en hetgeen wij bij de zienswijze van SOS-Den Haag hebben voorgesteld aangaande het schrappen van vuilopslagplaatsen binnen de ecologische zone, achten wij het met de functie van deze zone niet verenigbaar daarin ook speelvoorzieningen mogelijk te maken. Hiertoe stellen wij voor artikel 4.3 als volgt gewijzigd vast te stellen:

Ter plaatse van de ecologische verbindingszone zijn de functies genoemd onder 4.1 sub b, en 9 sub g niet toegestaan.

K. Schrappen artikel 5.1 sub d

Vanwege het feit, dat dit bestemmingsplan niet in horeca voorziet is artikel 5.1, sub d, dat betrekking heeft op de mogelijkheid van het hebben van terrassen, overbodig. Wij stellen voor dit te schrappen.

L. Schrappen artikel 5.3 Nadere eisen

Vanwege het onder K voorgestelde kan ook artikel 5.3 Nadere eisen worden verwijderd.

M. Wijzigen artikel 6 Wonen

Het is wenselijk een onderscheid te maken tussen de voorgenomen nieuwbouw en de reeds gerealiseerde woningen evenwijdig aan de Hengelolaan. Daartoe stellen wij u voor onder intrekking van het huidige artikel 6 de nieuwbouw te regelen in een nieuw artikel 6 'Wonen-1' en voor de reeds bestaande woningen een nieuw artikel 7 'Wonen -2' op te nemen. Daarbij is in artikel 6.2.1 rekening gehouden met het opgestelde geluidsonderzoek. Ook is in artikel 6.3 en 6.4 rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Steenzicht & Ruimzicht voor wat betreft de zekerheid van aanleg van de binnentuinen.

Met het toevoegen van artikel 6.4, sub j wordt gewaarborgd, dat bij de oplevering van de woningen aan de parkeernorm wordt voldaan en de te realiseren parkeerplaatsen ook daadwerkelijk aanwezig en beschikbaar zijn.

Het nieuwe artikel 6 -1 Wonen luidt als volgt:

Artikel 6 Wonen -1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in gestapelde vorm;*
 - b. tuinen en erven;*
 - c. een toegangsweg;*
 - d. (fiets- en/of auto)parkeerplaatsen;*
 - e. een parkeergarage;*
 - f. toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;*
 - g. speel- en recreatieve voorzieningen;*
- en ter plaatse van de:*
- h. functie-aanduiding 'binnentuin' (Bt) een binnentuin.*

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de geluidswaarden **aan de gevels van** de te realiseren woningen **dienen** in de dagperiode ten hoogste 55 dB(A) te zijn en in de avondperiode 50 dB (A) te zijn;
- e. een afgesloten parkeergarage van ten hoogste 1 bouwlaag waarvan de dakconstructie het aanleggen van een binnentuin mogelijk maakt;
- f. het bevoegd gezag kan zowel eisen stellen ten aanzien van de aanleg en het onderhoud van de in 6.1 onder h genoemde binnentuin, alsmede hieromtrent zekerheden verlangen.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter, met dien verstande dat de hoogte daarvan, indien gesitueerd voor de voorgevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
 2. indien het de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, betreft die worden gerealiseerd op de overdekte parkeervoorziening, wordt de hoogte, zoals vermeld in het vorige lid, gemeten vanaf de bovenkant van deze parkeervoorziening.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder;
- b. de situering van in- en/of uitritten alsmede de inrichting van de parkeergarage(s) en de situering van de expeditie met het oog op verkeersveiligheid;
- c. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- d. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. indien de in art. 6.1. onder 'e' genoemde parkeergarage 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) op het dak daarvan aan te leggen en te onderhouden binnentuin;
- g. 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 6.1 onder e' genoemde parkeergarage wordt afgezien.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. van de ingevolge dit artikel te realiseren woningbouw dient ten minste:
 1. 40% als sociale huurwoningen te worden geëxploiteerd;
 2. 15% als middeldure huurwoningen te worden geëxploiteerd;
 3. 20% als betaalbare koop te worden geëxploiteerd.

- b. *de exploitatie van de in het vorige lid onder sub 1 genoemde huurwoningen dient plaats te vinden door een daartoe toegelaten instelling;*
- d. *van het totaal aantal woningen mag niet meer dan 20% beschikken over een woonoppervlak van minder dan 50m² GBO;*
- e. *op de onder lid a aangeduide woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw (RIS308713) van toepassing, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;*
- f. *het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde onder a. indien op basis van een integrale belangenafweging moet worden geconcludeerd dat het voldoen aan deze verplichting in redelijkheid niet kan worden gevergd;*
- 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 in de voorafgaande leden wordt voldaan;*
- h. *ter plaatse van de functieaanduiding “binnentuin” (Bt) dient ten genoegen van het bevoegd gezag een binnentuin onderhouden te worden;*
- i. *de onder 6.1 onder ‘h’ genoemde binnentuin zal in beginsel openbaar toegankelijk zijn met dien verstande dat ter verzekering van het woongenot deze toegankelijkheid in de avond- en nachturen kan worden beperkt;*
- j. *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 dat de ingevolge artikel 9 onder k. benodigde parkeergelegenheid beschikbaar dient te zijn voor de oplevering van de woningen die deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan.*

N. Toevoegen Artikel 7 Wonen -2

In de regels dient een onderscheid gemaakt te worden maken tussen de reeds bestaande woningen parallel aan de Hengelolaan en de te realiseren nieuwbouw. Per abuis zijn de regels voor de bestaande woningen niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Derhalve wordt artikel 7, onder doornummering van de overige artikelen, toegevoegd. Dit komt als volgt te luiden:

Artikel 7 Wonen -2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen-2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wonen;*
- b. *tuinen en erven;*

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. *de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;*
- b. *het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;*
- c. *de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.*

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:*
 - 1. voor erf- en/of terreinafscheidingen, voor zover deze zich voor de voorgevel en het verlengde daarvan bevinden, 1 meter;*
 - 2. voor erf- en/of terreinafscheidingen, voor zover deze zich achter de voorgevel en het verlengde daarvan bevinden, 2 meter;*
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter, met dien verstande dat de hoogte daarvan, indien gesitueerd voor de voorgevel ten hoogste 1 meter mag bedragen.*

O. Nieuw toe te voegen artikel 8 Water.

Onder verwijzing naar de verwerking in de toelichting van het naar aanleiding van de zienswijze van het Hoogheemraadschap voor Delfland gevoerde overleg dient onder hernummering van de navolgende artikelen, een nieuw artikel 8. Water te worden toegevoegd. Dit luidt als volgt:

8. Water

8.1 Bestemmingsomschrijving.

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;*
- b. bruggen;*

en ter plaatse van de gebiedsaanduiding "evz" tevens voor ecologische verbindingszone.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming is, met uitzondering van bruggen, geen bebouwing toegestaan.

8.3 Specifieke gebruiksregels.

- a. Ingevolge de gebiedsaanduiding "evz" is het gebruik daarvan enkel toegestaan indien dat ten goede komt aan de natuurontwikkeling/verbindende werking tussen ecologisch waardevolle gebiede.*

P. Toevoeging artikel 9 sub d Algemene bouwregels

Aan de algemene bouwregels wordt, onder hernummering van de navolgende sub-leden, sub d toegevoegd ter bescherming van de ecologische waarden binnen het plangebied.

Artikel 9 sub d luidt als volgt:

d. voorafgaand aan het verlenen van bouwvergunningen voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in de artikelen 3.2.1 en 6.2.1 zal moeten worden aangetoond dat er vanuit het oogpunt van ecologie geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen bouw. De aanvrager dient hiervoor aan het bevoegd gezag een door een onafhankelijk en deskundig bureau opgestelde rapportage over te leggen;

Q. Wijziging artikel 9 lid d Algemene bouwregels

Naar aanleiding van de uitkomsten van het overleg met het Hoogheemraadschap voor Delfland dient de in lid d van artikel 9 (oud) vermelde opvangcapaciteit nader bepaald te worden op 529 m3.

R. Aanpassen artikel 9 lid j Algemene bouwregels

Vanwege het feit, dat ter voorziening in de parkeerbehoefte ook een op zichzelf staande parkeervoorziening binnen het plangebied wordt gerealiseerd, 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 woningen die deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan, worden opgeleverd.

S. Wijziging artikel 9 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 9 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 10 sub c Algemene gebruiksregels

Vanwege het feit, dat ter voorziening in de parkeerbehoefte ook een op zichzelf staande parkeervoorziening binnen het plangebied wordt gerealiseerd, 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 woningen die deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan, worden opgeleverd

U. Aanpassen artikel 10 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 van de ingebruikname van de laatst opgeleverde woning, dient een hemelwaterberging met inachtneming van eventueel daartoe te stellen eisen door het Hoogheemraadschap Delfland met een capaciteit van 529 m³ overeenkomstig het bepaalde in lid 'j' van dit artikel gerealiseerd te zijn, het bevoegd gezag kan hieromtrent zekerheden verlangen;

V. Aanpassen artikel 10 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 529 m³.

W. Wijzigen 11 sub 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 11.1 sub a als volgt te wijzigen:

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- 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. Schrappen Bijlage 1 Staat van horeca-categorieën

Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 1 Staat van horeca-categorieën geschrapt.

Toelichting

In de hieronder vermelde paragrafen zijn tekstuele aanpassingen dan wel aanvullingen aangebracht:

A. Wijziging paragraaf 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Er zijn tekstuele aanpassingen aangebracht in paragraaf 1.1 van de toelichting. Dit wordt gewijzigd overeenkomstig paragraaf 1.1 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

B. Wijziging paragraaf 1.4.1 Geldend bestemmingsplan

De afbeelding van paragraaf 1.4.1 is vervangen. Dit wordt gewijzigd overeenkomstig paragraaf 1.4.1 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

C. Wijziging paragraaf 2.2 Ontstaansgeschiedenis

Er zijn tekstuele aanpassingen aangebracht in paragraaf 2.2 van de toelichting. Dit wordt gewijzigd overeenkomstig paragraaf 2.2 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

D. Wijziging paragraaf 2.3.3 Groen

Er zijn tekstuele aanpassingen aangebracht in paragraaf 2.3.3 van de toelichting. Dit wordt gewijzigd overeenkomstig paragraaf 2.3.3 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

E. Aanvulling paragraaf 2.3.5 Bodem

Paragraaf 2.3.5 van de toelichting wordt aangevuld overeenkomstig paragraaf 2.3.5 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

F. Aanvulling paragraaf 2.3.6 Kabels en leidingen

Paragraaf 2.3.6 van de toelichting wordt aangevuld overeenkomstig paragraaf 2.3.6 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

G. Wijziging paragraaf 2.4.1 Gemengd

De laatste volzin in paragraaf 2.4.1 wordt geschrapt en wordt gewijzigd overeenkomstig paragraaf 2.4.1 bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

H. Wijziging paragraaf 3.2.4.1 Structuurvisie Den Haag Zuidwest

In verband met de door uw raad vastgestelde structuurvisie op 14 december 2023 wordt paragraaf 3.2.4.1 van de toelichting aangevuld en gewijzigd overeenkomstig paragraaf 3.2.4.1 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

I. Wijziging paragraaf 3.6.2 Gemeentelijk beleid

In verband met het verrichte onderzoek door Goudappel waarin de parkeerplaatsen worden onderbouwd, wordt de tekst onder *Toets aan parkeernormen* in paragraaf 3.6.2 van de toelichting aangevuld en gewijzigd overeenkomstig paragraaf 3.6.2 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.

- J. Wijziging paragraaf 3.8.1.1 Kleinschalige bedrijvigheid**
Er zijn tekstuele aanpassingen aangebracht in paragraaf 3.8.1.1 van de toelichting. Dit wordt gewijzigd overeenkomstig paragraaf 3.8.1.1 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- K. Wijziging paragraaf 3.11 Duurzaamheidsbeleid**
De layout is aangepast in paragraaf 3.11 van de toelichting. Dit wordt gewijzigd overeenkomstig paragraaf 3.11 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- L. Wijziging paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit**
Er zijn tekstuele aanpassingen aangebracht in paragraaf 4.5 van de toelichting. Dit wordt gewijzigd overeenkomstig paragraaf 4.5 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- M. Wijziging paragraaf 4.2 Milieutoets**
Naar aanleiding van de aanvulling op het plan-MER wordt paragraaf 4.2 van de toelichting gewijzigd overeenkomstig paragraaf 4.2 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- N. Aanvulling paragraaf 4.6 Waterparagraaf**
In verband met de voltooide watertoets wordt paragraaf 4.6 van de toelichting aangevuld en gewijzigd overeenkomstig paragraaf 4.6 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- O. Aanvulling paragraaf 4.8.1 Wind**
In verband met het verrichte windonderzoek wordt paragraaf 4.8.1 van de toelichting aangevuld overeenkomstig paragraaf 4.8.1 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- P. Aanvulling paragraaf 4.8.2 Bezonnig**
In verband met het verrichte bezonningsonderzoek wordt paragraaf 4.8.2 van de toelichting aangevuld overeenkomstig paragraaf 4.8.2 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- Q. Aanvulling paragraaf 4.9.3 Natuurbescherming**
In verband met de aanvulling op het plan-Mer wordt paragraaf 4.9.3 van de toelichting gewijzigd overeenkomstig paragraaf 4.9.3 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- R. Aanvulling paragraaf 4.9.8 Bomenbalans in het plangebied**
In verband met het verrichte onderzoek Boom Effect Analyse (Bea) wordt paragraaf 4.9.8 van de toelichting aangevuld overeenkomstig paragraaf 4.9.8 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- S. Wijziging hoofdstuk 5 planbeschrijving**
Omwille van een zorgvuldige motivering voor de realisatie van de ontwikkeling in Zichten 2, 3 en 7 wordt het gehele hoofdstuk 5 van de toelichting herzien overeenkomstig Hoofdstuk 5 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- T. Aanvulling paragraaf 7.2 Inspraak/ en participatieverordening**
Paragraaf 7.2 van de toelichting wordt aangevuld overeenkomstig paragraaf 7.2 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel.
- U. Bijlagen bij de toelichting; vervangen bijlage 7**
Bijlage 7 'Reactie Stichting Bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust' wordt geheel vervangen door 'Bomeneffectanalyse De Zichten'.
- V. Bijlagen bij de toelichting; toevoegen bijlage 9**
Onder doornummering van de overige bijlagen wordt bijlage 9 'Aanvulling project-MER Dreven Gaarden Zichten MER Den Haag Zuidwest' toegevoegd.

W. Bijlagen bij de toelichting; vervangen bijlage 9

Bijlage 9 'Notitie resultaten quickscan geluid' wordt Bijlage 10 en wordt geheel vervangen door 'Hogere grenswaardenbesluit geluid'.

X. Bijlagen bij de toelichting; vervangen bijlage 11

Bijlage 11 'Stikstofonderzoek 31102023' wordt Bijlage 12 en wordt geheel vervangen door 'Stikstofonderzoek Zichten 2,3 en 7 Den Haag Zuid West.'

Y. Bijlagen bij de toelichting; vervangen bijlage 12

Bijlage 12 'Watertoets 30102023' wordt Bijlage 13 en wordt geheel vervangen door 'Actualisatie Watertoets Zichten Den Haag'.

Z. Bijlagen bij de toelichting; toevoegen bijlage 14

Bijlage 14 'Bezonningsonderzoek Zichten' wordt aan de bijlagen toegevoegd.

AA. Bijlagen bij de toelichting; toevoegen bijlage 15

Bijlage 15 'Windklimaatonderzoek Zichten' wordt aan de bijlagen toegevoegd.

BB. Bijlagen bij de toelichting; toevoegen bijlage 16

Bijlage 16 'Goudappel parkeeronderbouwing Zichten 2,3 en 7' wordt aan de bijlagen toegevoegd.

CC. Bijlagen bij de toelichting; toevoegen bijlage 17

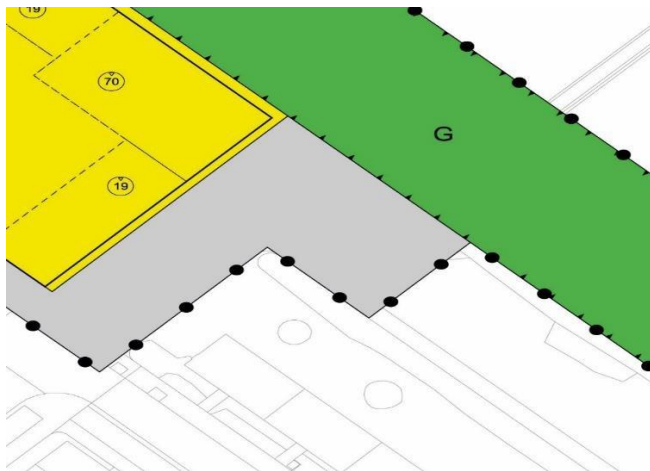
Bijlage 17 'Advies Commissie m.e.r' wordt aan de bijlagen toegevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen

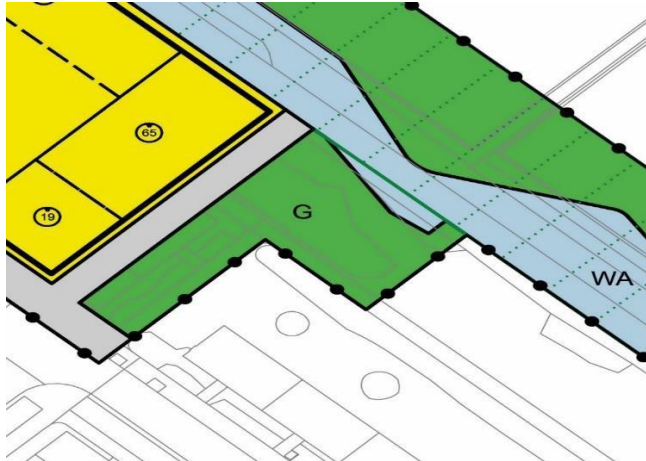
Verbeelding

A. Aanpassing bestemming Groen

Naar aanleiding van onderdeel E van de zienswijze van de AVN wordt de verbeelding gewijzigd. Een deel van de wig ten zuidoosten van Zichten 3 wordt als Groen bestemd. De wijziging ziet er als volgt uit.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen verbeelding

Regels

A. Wijziging artikel 1.17 Binnentuin

Naar aanleiding van onderdeel J van de zienswijze van SOS Den Haag wordt de definitie van het begrip binnentuinen aangepast.

Art. 1.17 Binnentuin:

“Een binnentuin is een openbaar toegankelijke ruimte die als groen- en als speelvoorziening is ingericht. Indien deze binnentuin zich niet op maaiveld bevindt kan deze ook verhoogd worden aangelegd met de volgende uitgangspunten. Een tuin met voldoende substraat op een constructie die een hoogwaardige groene invulling mogelijk maakt. Ter plaatse van bomen heeft het pakket een substraatdikte van minimaal 1 meter of zijn er openingen in het dek waardoor de boom in de volle grond kan wortelen.”

B. Wijziging artikel 4.3 specifieke gebruiksregels

Naar aanleiding van onderdeel O van de zienswijze van SOS Den Haag wordt art. 4.3 specifieke gebruiksregels aangepast.

Art. 4.3 wordt gewijzigd in:

“Ter plaatse van de ecologische verbindingszone zijn de functies genoemd onder 4.1 sub b, en 9 sub g niet toegestaan.”

C. Schrappen artikel 6.1 sub h en 6.2.2 sub a onder 3

Naar aanleiding van onderdeel Q van de zienswijze van SOS Den Haag wordt artikel 6.1 sub h en 6.2.2 sub a nr. 3 geschrapt.

Art. 6.1 sub h:

“h. loopbruggen, die de hoofdgebouwen met elkaar verbinden.”

Art. 6.2.2 sub a nr. 3:

3. In afwijking van de in het lid 1 vermelde maximale hoogte, geldt deze niet voor loopbruggen die de in 6.2.1 onder a genoemde hoofdgebouwen met elkaar verbinden.

D. Toevoeging lid f en g aan artikel 6.3 en lid h en j aan artikel 6.4

Naar aanleiding van onderdeel F van de zienswijze van de AVN worden extra leden toegevoegd aan de nadere eisen van artikel 6.3 en aan de specifieke gebruiksregels in artikel 6.4. Deze luiden als volgt:

6.3.f indien de in art. 6.1. onder 'e' genoemde parkeergarage 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) op het dak daarvan aan te leggen en te onderhouden binnentuin;

6.3.g 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 6.1 onder e' genoemde parkeergarage wordt afgezien;

6.4.h ter plaatse van de functieaanduiding "binnentuin" (Bt) dient ten genoegen van het bevoegd gezag een binnentuin onderhouden te worden;

6.4.j 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 dat de ingevolge artikel 9 onder k. benodigde parkeergelegenheid beschikbaar dient te zijn voor de oplevering van de woningen die deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan.

Toelichting

A. Wijziging paragraaf 3.7.2

Naar aanleiding van onderdeel B van de zienswijze van SOS Den Haag wordt paragraaf 3.7.2 van de toelichting gewijzigd overeenkomstig paragraaf 3.7.2 in bijlage 2 behorende bij dit voorstel. paragraaf 3.7.2.

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;
 - Zienswijze 01 (Ra 10693030) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 02 (Ra 10693071) ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 03 (Ra 10699851) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 04 (Ra 10699871) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - Zienswijze 05 (Ra 10699883) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

- Zienswijze 06 (Ra 10686185) gegrond te verklaren;
 - Zienswijze 07 (Ra 10693047) deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- II. tot herziening van de op het plangebied Zichten 2, 3 en 7 betrekking hebbende regelingen:
- Bestemmingsplan Bouwlust, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 1 oktober 2015;
 - Parapluherziening (fiets)parkeren, vastgesteld bij raadsbesluit RIS300391, d.d. 20 september 2018;
 - Parapluherziening Flitsbezorging, vastgesteld bij raadsbesluit RIS313314, d.d. 1 december 2022.
- III. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0382BZichten-40ON.dgn met ondergrond o_NL.IMRO.0518.BP0382BZichten-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- IV. dat bij het bestemmingsplan voor Zichten 2, 3 en 7 geen exploitatieplan wordt vastgesteld.
- V. En de aanpassingen van de bij dit raadsbesluit toegevoegde bijlage.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 december 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Na vaststelling van het bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7 wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0382BZichten-40ON in NL.IMRO.0518.BP0382BZichten-50VA.