



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/2011.1798
RIS 246568

FASTSTELLING UITWERKINGSPLAN NOORDHOF
(BESTEMMINGSPLAN WATERINGSE VELD EN BESTEMMINGSPLAN WATERINGSE VELD
1E HERZIENING)

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

overwegende dat:

- de raad van de gemeente Den Haag bij besluit van 6 juni 1996 (rb 155), het Bestemmingsplan Wateringse Veld en bij besluit van 18 december 1997, het Bestemmingsplan Wateringse Veld 1e herziening heeft vastgesteld;
- gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 19, lid 1, van de regels van het bestemmingsplan Wateringse Veld en bestemmingsplan Wateringse Veld 1e herziening, burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Linten', ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied nader uit te werken in woongebied met een lage bebouwingsdichtheid en een waterpartij;
- dit uitwerkingsplan de bouw van ca. 32 woningen mogelijk maakt;
- dit uitwerkingsplan "Noordhof" de bestemmingen 'Wonen' (W), Verkeer- Verblijfstraat' (V-VS), Verkeer- Verblijfsgebied' (V-VB), Groen (G) en Water (W) kent;
- het ontwerp-uitwerkingsplan van 28 oktober tot en met 8 december 2011 ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de termijn van terinzageligging van het ontwerp-uitwerkingsplan 9 zienswijzen zijn ingediend;
- van deze 9 zienswijzen, 5 (instemmende) reacties van overlegpartners zijn ontvangen.

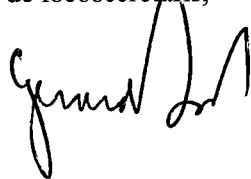
Besluit:

- I. Alle zienswijzen, zoals genoemd in de bij dit besluit behorende toelichting onder "Ingekomen zienswijzen", ontvankelijk te verklaren.
- II. Zienswijzen 8 en 9, genoemd in de bij dit besluit behorende toelichting, gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
- III. Alle overige zienswijzen, zoals genoemd in de bij dit besluit behorende toelichting onder "Ingekomen zienswijzen", voor zover deze niet voor kennisgeving worden aangenomen, ongegrond te verklaren.

- IV. Met inachtneming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het Uitwerkingsplan Noordhof, deel uitmakende van het Bestemmingsplan Wateringse Veld en bestemmingsplan Wateringse Veld 1e herziening, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.UP0005BNoordhof-50VA en de regels, zoals die in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Den Haag, 14 februari 2012

Het college van burgemeester en wethouders,
de locosecretaris, de burgemeester,



G.J. Boot



J.J. van Aartsen

Toelichting

INLEIDING

Bij raadsmededeling, d.d. 18 oktober 2011 (rm 2011.236; RIS 181522), is aan de raad toegezonden het ontwerp-uitwerkingsplan Noordhof, deel uitmakende van het Bestemmingsplan Wateringse Veld en bestemmingsplan Wateringse Veld 1e herziening.

- *Begrenzing*

Het plangebied Noordhof ligt in Wateringse Veld en wordt begrensd door de Tomatenlaan aan de oostzijde, de Havannasingel aan de zuidzijde, het Orka-terrein Noordweg/Laan van Wateringseveld aan de westzijde en de Noordweg aan de noordzijde.

- *Aanleiding en doel*

Aanleiding voor het uitwerkingsplan is het initiatief voor de ontwikkeling van Noordhof, een woningbouwlocatie van ca. 32 woningen in de bouwlocatie Wateringse Veld in het zuidwesten van Den Haag. De wijk ligt aan de zuidwestrand van het deelplan "Hoge Veld". In Noordhof komen hoofdzakelijk vrijstaande en geschakelde woningen op ruime groene kavels.

Het uitwerkingsplan is een uitwerking van het Bestemmingsplan "Wateringseveld" (moederplan A), onherroepelijk geworden op 28 februari 1997 en voor een klein deel, het Bestemmingsplan "Wateringse Veld 1e herziening" (moederplan B), op 21 juli 1998 onherroepelijk geworden. In de eerste herziening zijn voornamelijk niet goed gekeurde delen van het oorspronkelijke plan alsnog vastgelegd. Voor het plangebied is tevens relevant het Bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie", vastgesteld 23 september 2010 en onherroepelijk per 17 december 2010. Op grond hiervan is in het plan een dubbelbestemmingswaarde archeologie opgenomen.

PROCEDURE

- *Inspraak*

Op grond van het artikel 2 lid 1 van de "Inspraak- en participatieverordening Gemeente Den Haag", kan het bestuursorgaan er voor kiezen wel of geen inspraak te verlenen.

Het college heeft bij besluit van 18 oktober 2011, kenmerk DSO/2011.1282 (RIS 181523), besloten de inspraak via de zienswijze procedure te laten plaatsvinden.

- *Terinzagelegging ontwerp-uitwerkingsplan*

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft van 28 oktober tot en met 8 december 2011 ter inzage gelegen in het Den Haag Informatiecentrum. Het ontwerp-uitwerkingsplan was tegelijkertijd in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/uitwerkingsplannen.

Omtrent het ontwerp-uitwerkingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend. Hieronder zijn 4 instemmende reacties van overlegpartners.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Kenmerk</u>	<u>Naam en adres</u>
1. JZ/2011.280	Tennet
2. JZ/2011.302	Dhr. W. de Man
3. JZ/2011.349	A.J.G. Bal
4. JZ/2011.400	Dhr. H.H. Luesink en mw. J. Luesink-Sypesteyn
5. JZ/2011.416	Hoogheemraadschap van Delfland
6. DSO/2011.1819	Stedin
7. JZ/2011.468	Veiligheidsregio Haaglanden
8. JZ/2011.469	A.G.M. van Paassen
9. JZ/2011.470	C.A.M. van Paassen

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft van 28 oktober tot en met 8 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke vereisten. In dit b&w voorstel is de reactie van het college altijd cursief weergegeven.

Instemmende zienswijzen van overlegpartners zijn hieronder apart opgenomen.

Instemmende reacties**1. JZ/2011.208 Tennet**

Tennet heeft de volgende zienswijze (geciteerd);

“In het plangebied zijn geen eigendommen van ons bedrijf betrokken.”

5. JZ/2011.416 Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Delfland kan met het ontwerp uitwerkingsplan Noordhof instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven. De aspecten die wij via de telefoon hebben besproken, zijn op een juiste wijze in de (voorgestelde) verbeelding verwerkt. Het betrof een deel van de hoofdwatgang die als groen was bestemd en in de nieuwe verbeelding als water is bestemd”

Ad 5 Reactie van het college

Verwezen wordt naar de ambtshalve wijziging zoals in de plankaart, regels en toelichting op dit besluit genomen.

6 DSO/2011.1819 Stedin

Stedin heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Naar aanleiding van uw brief met betrekking tot het Artikel 3.9.a Wro ter inzage legging; ontwerp uitwerkingsplan Noordhof, kunnen wij u medelen dat wij, voor zover dat betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorziening, in principe geen bezwaar hebben tegen dit plan.”

7 JZ/2011.468 Veiligheidsregio Haaglanden

Veiligheidsregio Haaglanden heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Naar aanleiding van uw verzoek van 24 oktober 2011 om een advies uit te brengen in het kader van externe veiligheid over het ontwerp-uitwerkingsplan Noordhof, te Den Haag kan ik het volgende berichten.

In het kader van fysieke en externe veiligheid is het plangebied en de directe omgeving beschouwd op de aanwezigheid van risicobronnen, zoals:

- transportroutes gevaarlijke stoffen, inclusief het transport door buisleidingen;
- inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is;
- intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Geconstateerd is dat het plangebied niet in het invloedsgebied ligt van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Voor wat betreft de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten is het van belang dat de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen voor dit plangebied voldoende zijn. Op dit moment vindt de afstemming op deze aspecten binnen reguliere overleggen plaats. Aanvullingen op de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied, zullen worden gedaan op het moment dat de Veiligheidsregio Haaglanden bij deze ontwikkelingen wordt betrokken.”

Deze reacties onder 1, 5, 6 en 7 worden voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijzen

Voor de overzichtelijkheid en leesbaarheid is ervoor gekozen om bij een aantal inspraakreacties per deelonderwerp de reactie van het college te geven.

2 JZ/2011.302 Dhr. W. de Man

De heer De Man heeft de volgende zienswijze (geciteerd);

“Ik heb kennis genomen van dit plan. Ik heb één vraag.

De toelichting spreekt van “hoofdzakelijk” vrijstaande woningen. Mijn vraag is of – indien een a.s. koper dit zou willen – er op 1 (grotere) kavel ook een 2-onder-1-kap woning gebouwd mag worden? E.e.a. qua bouwstijl, etc. geheel conform de vermelde eisen. U antwoord zie ik graag tegemoet.”

Ad 2 Reactie van het college

Op basis van de uitwerkingnormen van het moederplan is het, zoals eerder telefonisch medegedeeld, niet mogelijk om 2 woningen of een 2 onder 1 kap woning op één kavel te bouwen.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.

Op grond van het vorenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

3 JZ/2011.349 A.J.G. Bal

A.J.G. Bal heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Wij zijn als eigenaar van 3 kavels op het genoemde plan zeer betrokken bij een juiste totstandkoming.

Wij hebben in het verleden veel contact gehad met de heren Baron en Wesseling bij het totstand komen van onze overeenkomst met OCWV en hebben onder punt 2.1.7 parkeren en verkeer een passage gevonden die in geen geval overeenkomt met datgene wat in ons contract met de OCWV is neergelegd.

Het betreft de passage beginnend met “De ontsluiting van het plangebied zondermeer gewenst”. Deze interpretatie is volledig in tegenspraak met datgene wat wij met uw medewerkers hebben besproken en geconcludeerd.

De ontsluiting van het plangebied zal uitsluitend plaatsvinden via de toegang op de Tomatenlaan omdat de ontsluiting op de Noordweg uitsluitend gebruikt kan worden door verkeer komend uit het plangebied (eenrichtingsverkeer) en op de Noordweg alleen rechtsaf kan slaan (doorgetrokken streep op Noordweg).

Bovenstaande is besproken en accoord bevonden door de OCWV.

Het is daarom dat wij niet instemmen met de gebruikte tekst en deze op bovenstaande wijze gewijzigd willen zien.”

Ad 3 Reactie van het college

Ontsluiting houdt zowel inkomend als vertrekkend verkeer in. Op basis van het uitwerkingsplan is dit, alsmede de toegankelijkheid voor hulpdiensten, mogelijk via de Noordweg en de Tomatenlaan. Het instellen van eenrichtings verkeer met een aanvullende verkeersmaatregel voor de ontsluiting via de Noordhof, waar reclamant op doelt, is alleen mogelijk middels een verkeersbesluit.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.

Op grond van het vorenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

4 JZ/2011.400 Dhr. H.H. Luesink en mw. J. Luesink-Sypesteyn

Familie Luesink heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“In het uitwerkingsplan worden de volgende punten genoemd waaraan het plan dient te voldoen:

1. De woningen in zichtlijnen worden zorgvuldig gepositioneerd (pg 12);

2. Bij de toegestane bouwhoogten zijn geen onacceptabele effecten te verwachten ten aanzien van bezonnings of windhinder (pg 13).

Ad 1: Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen is zeer dicht bij onze erfgrens (Noordweg 125) gelegen. En wel zo dichtbij, dat afbreuk wordt gedaan aan de zichtlijn naar en van onze woning, wanneer daar een huis wordt gebouwd. Op dit moment hebben wij een vrij uitzicht vanuit de zuidwest gevel, waardoor er zonlicht in onze woonkamer valt. Door het plan bestaat de mogelijkheid dat pal voor deze gevel een huis wordt gebouwd, waardoor de lichtinval wordt belemmerd. Niet alleen zorgt dit voor minder licht in de woning en een slecht binnencomfort, maar heeft waardevermindering tot gevolg. Ons huis is destijds zo ontworpen met de grote glasoppervlakken gericht op het zuidwesten, juist omdat daar zonlicht en zonnewarmte naar binnen komt. Door de mogelijkheden die dit uitwerkingsplan biedt wordt dit voor heel groot deel teniet gedaan.

Ad 2: Doordat een huis vrijwel pal tegen onze perceelsgrens aangebouwd mag worden is ervoor dat deel van onze tuin sprake van bezonningshinder wat ons wooncomfort schaadt. Hierdoor daalt de waarde van ons huis. Nu hebben we de mogelijkheid tot zonsondergang op ons terras in de zon zitten, maar wanneer er vlak tegen onze erfgrens aan een huis wordt gebouwd is dat niet meer mogelijk. De bezonningsregeling van de gemeente Den Haag, die momenteel geldt voor heel Den Haag schept de ruimte om ons huis in waarde te doen achteruitgaan. In deze regeling wordt voorbijgegaan aan het feit dat huizen verder van elkaar af staan dan in de bebouwde kom. En juist het feit dat het hier dun bevolkt is, maakt het wonen in dit gebied aantrekkelijk en waardevol. Door de grote bomen rondom ons huis is de tuin al zeer schaduwrijk. Door vlak bij de erfgrens een huis te bouwen wordt juist het meest zonnige deel van de tuin aan het eind van de middag en de avond ook behept met schaduw. Het is niet mogelijk om dat te compenseren door het kappen van de boom omdat die op de gemeentelijke monumentenlijst staat.

Ik wil u daarom vragen om in het uitwerkingsplan:

1. de afstand van het bouwvlak tot de erfgrens van bestaande percelen minimaal te verdubbelen tot 6 meter (de rooilijn van ons huis tot de erfgrens is zelfs meer dan 8 m) zodat onze tuin bijvoorbeeld grenst aan de tuin van de nieuwbouw en;
2. de bouwhoogte in het uitwerkingsplan te beperken tot 4 meter, voor de eerste 8 meter van de erfgrens van bestaande percelen."

Ad 4 Reactie van het college

De zichtlijnen van de hoekwoning van reclamant naar de Noordweg en Tomatenlaan worden door het onderhavige uitwerkingsplan niet aangetast. Zoals genoemd door reclamant, is het uitwerkingsplan in overeenstemming met het Haagse bezonningsbeleid, dat uitgaat van minimaal 2 uur bezonning op de voor en achtergevel op 19 februari en 21 oktober). Er is in stedenbouwkundig opzicht geen aanleiding om de afstand tussen het bouwvlak en de erfgrens te vergroten tot 6 meter, dan wel om de bouwhoogte nabij de erfgrens te beperken tot 4 meter. Voor het claimen van waardevermindering van de woning is de procedure van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Op basis hiervan kan een gemotiveerd verzoek om planschade worden ingediend. Deze procedure staat los van het toetsingskader voor het onderhavige uitwerkingsplan.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.

Op grond van het vorenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

8. JZ/2011.469 A.G.M. van Paassen

A.G.M. van Paassen heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

"Als reactie op het ter inzage gelegde concept uitwerkingsplan Noordhof worden hiermede de volgende zienswijzen ingediend:

1. Er zijn verschillende beschrijvingen voor de invulling van de te bouwen woningen in Noordhof: Er wordt voorgesteld: "vrijstaande woningen, middels bijgebouwen geschakelde woningen en/of twee-onder-een kapwoningen" zoals ook omschreven in paragraaf 4.2.

Deze tekst kan worden geplaatst in paragraaf 2.1.2:

...wordt het plan uitgewerkt met vrijstaande woningen, middels bijgebouwen geschakelde woningen en/of twee-onder-een-kap woningen. Deze tekst is kortgesloten met de heer E. Levinga.

Ad 8.1 Reactie van het college

In paragraaf 2.1. van de toelichting staan de stedenbouwkundige uitgangspunten genoemd. Deze uitgangspunten hebben geleid tot de bindende regel van artikel 3.2.1 onder a. Dit artikel is in overeenstemming met de opvatting van reclamant.

2. 2.1.7 Parkeren en verkeer.

De norm van 0,3 parkeerplaats per woning ten behoeve van bezoekers is erg laag. Gevraagd wordt om minstens een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats aan te houden voor bezoek. Als er voor twee feestjes/bijeenkomsten 10 auto's komen is er al een probleem! Er is in het verleden al een studie door Bureau Wissing gedaan met de norm van 0,5 parkeerplaatsen en uitgewerkt op een verkavelingstekening. Zie bijgaande kopie.

Ad 8.2 Reactie van het college

Met de uitgangspunten, zoals opgenomen in het door reclamant genoemde verkavelingsplan kan worden ingestemd.

3. 2.1.9 Openbare ruimte en speelvoorzieningen:

vraag: De eis van de lichtmasten op 50 meter van de woningen geldt voor het gebied met de toekomstige sportvelden en niet voor Noordhof. Dus de lichtmasten komen dus op minimaal 50 meter van de aangegeven hoofdbebouwingsvlakken. Is dit zo?

Ad 8.3 Reactie van het college

Dat is correct.

4. 3.1 Bodem

Er staat, dat er nog bodemrapportages niet geactualiseerd zijn. Heden zijn ons inziens alle bodemrapportages geactualiseerd.

Ad 8.4 Reactie van het college

Op moment van de ter inzage legging van het ontwerp-uitwerkingsplan was de bodem van het gehele plangebied niet volledig onderzocht dan wel voorzien van een goedgekeurde actuele bodemrapportage. Inmiddels is het laatste actualisatie rapporten in november 2011 akkoord bevonden. Mede op basis van een eerder goedgekeurd saneringsverslag voor een deel van het terrein is de bodemkwaliteit nu voldoende in beeld.

5. 3.6.1 Archeologie beleid en bijlage 1

De aangegeven diepte van maximaal 50 cm diepte is gerelateerd aan de oorspronkelijk peilmaten. Hier hoort een tekening bij van oorspronkelijke peilmaten van het oorspronkelijk gebied tijdens het onderzoek.

Ad 8.5 Reactie van het college

Volledigheidshalve wordt genoemde tekening als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

6. 3.8 Flora en Fauna.

In bijlage 2 is de ontheffingsaanvraag ontheffing Flora- en Faunawet opgenomen, inclusief het veldonderzoek 2004-Hogeveld, waarin Noordhof is opgenomen. Alleen in de Binnentuinen zijn speciale dieren gevonden. Is de conclusie juist, dat de aanvraag ontheffing Flora en Fauna verleend is in 2004 of 2005 voor het uitwerkingsplan Noordhof? Zijn er dus geen verdere onderzoeken nodig?

Ad 8.6 Reactie van het college

Op basis van de vereisten voor een omgevingsvergunning om te bouwen is er geen aanvullend flora- en fauna onderzoek nodig.

7. Regels

De aangegeven diepte van 50 cm is gerelateerd aan de oorspronkelijk peilmaten. Hier hoort een tekening bij van oorspronkelijke peilmaten van het gebied.

Ad 8.7 Reactie van het college

Zie reactie onder Ad 8.5.

8. Plankaart.

De grenzen van het gebied Noordhof zijn niet juist ingetekend bij het voormalige pomphuisje aan de Tomatenlaan. Voor het gehele gebied van het pomphuisje moet ook de nieuwe bestemming 'Wonen' krijgen binnen het gebied van Noordhof. Kan de tekening als zodanig aangepast worden? Anders blijft er een restgebied bij het pomphuisje onbenoemd. Wij willen graag een mondeling toelichting geven op de aangedragen zienswijzen."

Ad 8.8 Reactie van het college

De plankaart wordt op dit punt aangepast. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ten behoeve van het bestaande hoofdgebouw op de betreffende locatie, bijgebouwen reeds zijn toegestaan. Artikel 12, lid 1, onder a, 2° Wabo (Wet administratieve bepalingen omgevingsecht) en bijlage II, art 2 en 4 Bor (Besluit omgevingsrecht) maakt dit immers mogelijk buiten een bestemmingsplan en/of uitwerkingsplan.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.

Op grond van het vorenstaande acht het college onderdeel 5, 7 en 8 gegrond. De plankaart wordt op dit punt aangepast. En een plankaart met oorspronkelijke peilmaten wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

9. JZ/2011.470 C.A.M. van Paassen

C.A.M. van Paassen heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Als reactie op het ter inzage gelegde concept uitwerkingsplan Noordhof worden hiermede de volgende zienswijzen ingediend:

1. Er zijn verschillende beschrijvingen voor de invulling van de te bouwen woningen in Noordhof: Er wordt voorgesteld: "vrijstaande woningen, middels bijgebouwen geschakelde woningen en/of twee-onder-een kapwoningen" zoals ook omschreven in paragraaf 4.2.

Deze tekst kan worden geplaatst in paragraaf 2.1.2:

...wordt het plan uitgewerkt met vrijstaande woningen, middels bijgebouwen geschakelde woningen en/of twee-onder-een-kap woningen. Deze tekst is kortgesloten met de heer E. Levinga.

2. 2.1.7 Parkeren en verkeer.

De norm van 0,3 parkeerplaats per woning ten behoeve van bezoekers is erg laag. Gevraagd wordt om minstens een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats aan te houden voor bezoek. Als er voor twee feestjes/bijeenkomsten 10 auto's komen is er al een probleem! Er is in het verleden al een studie door Bureau Wissing gedaan met de norm van 0,5 parkeerplaatsen en uitgewerkt op een verkavelingstekening. Zie bijgaande kopie.

3. 2.1.9 Openbare ruimte en speelvoorzieningen:

Er komt mogelijk een toekomstig plan, met uitbreiding van de sportvelden aan de noordkant van de Noordweg. Voor dat gebied moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. (Tekst kortgesloten met Dhr. Levinga)

vraag: De eis van de lichtmasten op 50 meter van de woningen geldt voor het gebied met de toekomstige sportvelden en niet voor Noord hof. Dus de lichtmasten komen dus op minimaal 50 meter van de aangegeven hoofdbebouwingvlakken. Is dit zo?

4. 3.6.1 Archeologie beleid en bijlage 1

De aangegeven diepte van maximaal 50 cm diepte is gerelateerd aan de oorspronkelijk peilmaat. Hier hoort een tekening bij van de oorspronkelijke peilmaat van het oorspronkelijk gebied tijdens het onderzoek.

5. 3.8 Flora en Fauna. In bijlage 2 is de ontheffingsaanvraag ontheffing Flora- en Faunawet opgenomen, inclusief het veldonderzoek 2004-Hogeveld, waarin Noordhof is opgenomen. Alleen in de Binnentuinen zijn speciale dieren gevonden. Is de conclusie juist, dat de aanvraag ontheffing Flora en Fauna verleend is in 2004 of 2005 voor het uitwerkingsplan Noordhof? Zijn er dus geen verdere onderzoeken nodig?

6. 3.1 Bodem.

“Enkele bodemreportages zijn ouder dan 5 jaar” Naast OCWV, heeft ook de Fam. Van Paassen hun milieureportages geactualiseerd. Bevoegd gezag heeft de resultaten geactualiseerd.

7. 5 Economische uitvoerbaarheid.

Ik merk op, dat er verschillende teksten gebruikt worden.

Regels:

a. 6.4 Omgevingsvergunning voor...

De aangegeven diepte van 50 cm is gerelateerd aan de oorspronkelijk peilmaten. Hier hoort een tekening bij van oorspronkelijke peilmaten van het gebied.

Plankaart.

De grenzen van het gebied Noordhof zijn niet juist ingetekend bij het voormalige pomphuisje aan de Tomatenlaan. Voor het gehele gebied van het pomphuisje moet ook de nieuwe bestemming “Wonen” krijgen binnen het gebied van Noordhof. Nu is alleen het gebied, wat naar OCWV gaat geel ingekleurd, terwijl het restant, wat naar C.A.M. van Paassen gaat (ong. 69m2) niet is meegenomen. Talloze malen gevraagd om de bestemming “Wonen”.

Kan de tekening als zodanig aangepast worden? Anders blijft er een restgebied bij het pomphuisje onbenoemd, zonder bestemming/zonder uitwerking.

Voor nadere uitleg of informatie kunt u me altijd bellen.

We worden graag in de gelegenheid gesteld, om het mondeling toe te lichten.”

Ad 9 Reactie van het college

Verwezen wordt naar de reacties van het college op de zienswijze onder Ad 8.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op.

Op grond van het vorenstaande acht het college onderdeel 5 en 8 gegrond. De plankaart wordt op dit punt aangepast. En een plankaart met oorspronkelijke peilmaten wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De exploitatie van het plangebied geschiedt in het kader van een publiek-private samenwerking. De samenwerking is in 22 december 1995 vastgelegd in het Samenwerkingsconvenant Wateringse Veld. Hierin wordt door de gemeente Den Haag en Bouwfonds Woningbouw BV de oprichting van een gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij geregeld, evenals zaken als de ontwikkeling van het plangebied en de financiering.

AMBTSHALVE WIJZIGING

Het binnen het plangebied gelegen hoofdwatgang nabij de Havanasingel wordt bestemd als water. Dit is in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland. De plankaart, toelichting en de regels worden hierop aangepast.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

a Plankaart

- Kaartfragment A
Naar aanleiding van zienswijze 8.8, wordt de plankaart uitgebreid door het gebied van een voormalig pomphuisje aan de plankaart toe te voegen.
- Kaartfragment B.
Naar aanleiding van de ambtshalve wijziging wordt de hoofdwatgang nabij de Havanasingel bestemd als water

b. Regels

- Toevoeging; “ **Artikel 6 Water**

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterweg;
- c. oever;

één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, voet- en fietspaden, groen en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 vergunningsplicht

Het is verboden op of in de voor 'Water' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- b. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- c. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen.

6.3.2 Uitzonderingen

De onder 6.3.1 genoemde verboden gelden niet:

- a. indien en voorzover de onder 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband het normale beheer of onderhoud van de gronden;
- b. indien en voorzover deze vorm van gebruik van de grond verenigbaar is met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het plan is bestemd;
- c. ten aanzien van werken en werkzaamheden die dienen ter instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.

6.3.3 Beperkingen

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 2.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voorzover deze:

- a. geen ingrijpende beletselen teweegbrengen voor een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming;
geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren.”

- Ver Nummering; van artikel 6 tm 9 naar artikel 7 tm 10.

c. Toelichting.

- Hoofdstuk 4.2, blz. 28, bij Waarde- Archeologie, toevoegen volgende tekst:
“Om te bepalen wat het oorspronkelijke maaiveld is, zoals vermeld art 6.2, wordt verwezen naar bijlage 2 Matenplan archeologisch onderzoek.”

- Hoofdstuk 4.2, blz. 28, toevoegen volgende tekst:
'Water
Het binnen de plangrenzen gelegen deel van de waterloop Havannasingel valt binnen de bestemming 'Water', en maakt onderdeel uit van de stedelijke ecologische zone Erasmusveld / Havannasingel. De bestemming water maakt een nat, drassig en droog ecologisch groengebied mogelijk.'
- Bijlagen bij toelichting; toevoegen volgende bijlage:
"Bijlage 2 Matenplan Archeologisch onderzoek".
- Ver Nummering van Bijlage 2 naar: "Bijlage 3 Natuuronderzoek".

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en
wethouders van Den Haag, d.d. 14 februari 2012,
kenmerk DSO/2011.1798

de locosecretaris

de burgemeester

