



VASTSTELLING ONTWERP-UITWERKINGSPLAN ERASMUSVELD MIDDEN

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- de raad van de gemeente Den Haag bij besluit van 14 april 2016 (raadsbesluit 33), het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord heeft vastgesteld;
- gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 28, van de regels van het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord, het college van burgemeester en wethouders de gronden met bestemming 'Woongebied – Uit te werken' dient uit te werken;
- dit uitwerkingsplan de realisatie van de bouw van maximaal 277 gestapelde, vrijstaande en aaneengebouwde woningen in deelgebied Erasmusveld Midden mogelijk maakt;
- op grond van artikel 3.9a, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp-uitwerkingsplan van 18 maart tot en met 28 april 2021 ter inzage heeft gelegen;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;
- gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

besluit:

- I. met in acht neming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het uitwerkingsplan Erasmusveld Midden, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.UP0006BERasmusMid-40ON, toelichting en de regels, zoals die in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Den Haag, 22 juni 2021

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

Ilma Merx Jan van Zanen

Na vaststelling van het uitwerkingsplan Erasmusveld Midden wordt het identificatienummer van het uitwerkingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.UP0006BERasmusMid-40ON in NL.IMRO.0518.UP0006BERasmusMid-50VA.

Toelichting bij het besluit

INLEIDING

Bij raadsmededeling, d.d. 12 maart 2021 (DSO/10070525 - RIS 308041), is aan de raad toegezonden het ontwerp-uitwerkingsplan Erasmusveld Midden.

Begrenzing

Het plangebied ligt in Erasmusveld, in het stadsdeel Escamp in het zuidwesten van Den Haag. Het plangebied wordt begrensd door:

- de Dunea-locatie en het volkstuincomplex 'Nooit gedacht' in het noorden;
- de Leyweg in het oosten;
- de Noordweg in het zuiden;
- de Haagse voetbalvereniging SVH in het westen.

Aanleiding

Aanleiding voor het uitwerkingsplan is het initiatief voor de ontwikkeling van het plan Erasmusveld Midden/Proeftuin Erasmusveld. Het plangebied ligt in Erasmusveld, in het stadsdeel Escamp in het zuidwesten van Den Haag. Het gaat om een woningbouwlocatie van maximaal 385 woningen, waarvan 277 woningen met onderhavig uitbreidingsplan mogelijk worden gemaakt.

Middels een PUK is in januari 2016 (RIS291198) vormgegeven binnen welke kaders een planinitiatief kan worden gestart. De principes van dit PUK zijn verwerkt in het huidige stedenbouwkundige plan. Het uitwerkingsplan maakt dit stedenbouwkundige plan mogelijk. Er zijn twee afwijkingen t.o.v. het PUK:

- De gebouwde parkeeroplossingen hebben plaats gemaakt voor parkeren op het maaiveld. Gezien de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen is het ruimtelijk en economisch niet haalbaar om hiervoor een gebouwde parkeeroplossing in de stedelijke blokken te realiseren. De parkeerplaatsen komen nu in het openbaar gebied te liggen, maar wel aan de randen van het plangebied en zoveel mogelijk landschappelijk ingepast.
- Het aantal stedelijke blokken uit het PUK is verlaagd van vier naar drie stedelijke blokken. De blokken liggen verspreid over het plangebied en begeleiden de ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de uitgangspunten vanuit het PUK in stand blijven.

Het uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan 'Wateringse Veld Noord' (zgn. moederplan) dat door de gemeenteraad op 14 april 2016 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor het Sportcluster Erasmusveld (nu bekend onder de naam Erasmusveld Midden) een uitwerkingsplicht opgenomen. Omdat ten tijde van de vaststelling van het moederplan de planontwikkeling zich nog in de beginfase bevond, is gekozen voor een uit te werken bestemming 'Woongebied'.

Voor deelplan Leyhof is in 2019 al een omgevingsvergunning verleend. De strijdigheid met het moederplan is opgeheven via een omgevingsvergunning strijdig gebruik. Hier worden 108 appartementen gebouwd.

Na vaststelling en inwerkingtreding van het uitwerkingsplan is ook in de rest van het plangebied de bouw van gestapelde, vrijstaande en aaneengebouwde woningen juridisch-planologisch mogelijk en kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van deze woningen. In totaal, dus inclusief de 108 appartementen van deelplan Leyhof, kunnen maximaal 385 woningen in Erasmusveld Midden/Proeftuin Erasmusveld worden gebouwd.

Doel

Het doel van het uitwerkingsplan Erasmusveld Midden is het mogelijk maken van de bouw van maximaal 277 gestapelde, vrijstaande en aangebouwde woningen in deelgebied Erasmusveld Midden.

PROCEDURE

- Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 9 maart 2021, RIS308040, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.9a, lid 1 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-uitwerkingsplan

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft van 18 maart tot en met 28 april 2021 ter inzage gelegen. Het uitwerkingsplan was in te zien bij het Den Haag Informatiecentrum en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 22 december 1995 hebben de gemeente Den Haag en Bouwfonds Woningbouw BV het Samenwerkingsconvenant Wateringse Veld afgesloten. Hierin wordt de oprichting van een gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij geregeld, evenals zaken als de ontwikkeling van het plangebied en financiering. In aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst is in december 2015 een allonge op deze overeenkomst afgesloten, waarin specifieke afspraken voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn gemaakt. De allonge op de Samenwerkingsovereenkomst geldt als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijk ordening. Met de allonge op de Samenwerkingsovereenkomst gemaakte afspraken is kostenverhaal anderszins verzekerd: er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld voor de gebieden waarop het Samenwerkingsconvenant van toepassing is. Dat geldt ook voor onderhavig plangebied.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding:

- Op de verbeelding wordt ten noordwesten van de bestemming Woongebied een dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' toegevoegd.
- Op de verbeelding wordt ten noordwesten van de bestemming Woongebied een aanduiding 'overige zone - waterstaat beschermingszone' toegevoegd.

Beide wijzigingen zijn opgenomen op onderstaande uitsnede van de verbeelding



Regels:

- In artikel 5.1 onder c wordt 'gebouwde' geschrapt, waardoor zowel gebouwde als ongebouwde parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Dit biedt meer flexibiliteit bij de verdere planuitwerking.
- In artikel 5.2.3, onder a, onder 3 wordt de maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd van 3 naar 4 meter. Dit is nodig om de gemetselde penanten/pergola's ten behoeve van de geluidluwe buitenruimte mogelijk te maken. De hoogte hiervan bedraagt tussen de 3,5 en 4 meter.
- In artikel 6.1 onder c wordt 'gebouwde' geschrapt, waardoor zowel gebouwde als ongebouwde parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Dit biedt meer flexibiliteit bij de verdere planuitwerking.
- In artikel 7.1 wordt de tweede 'a' genummerd als 'h'.
- In artikel 7.2.2, onder b en onder c wordt 2 meter gewijzigd in 2,40 meter. In het stedenbouwkundig plan is één rij bergingen die vanwege het aantal bergingen 2,4 meter langer is dan de lengte van zijgevel waartegen deze bergingen worden gebouwd.
- In artikel 7.2.3, onder a, onder 3 wordt 4 meter gewijzigd in 4,10 meter. Deze wijziging is nodig naar aanleiding van opmerkingen van Welstand.
- In artikel 7.2.3 onder b wordt na 'aanbouwen' toegevoegd: 'en niet-vrijstaande bijgebouwen'. Deze wijziging is nodig om bij enkele hoekwoningen tuinkasten mogelijk te maken.
- In artikel 7.3 wordt in de aanhef 'onder' geschrapt.
- In artikel 7.4, onder b, onder 3 wordt de maximale breedte van een voetpad aangepast in 2,50 meter naar aanleiding van opmerkingen van het Vooroverleg Over Verkeerszaken (VOV).
- In de regels wordt artikel 10 toegevoegd: 'Waterstaat-Waterkering' (de overige artikelen worden doorgenummerd), met de volgende regels:

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterhuiskundige en/of waterstaatkundige functies;
- b. waterlopen;
- c. waterberging;
- d. waterkering,

en het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming "Waterstaat - Waterkering" als bedoeld in artikel 10.1 gelden de volgende regels:

- a. ten dienste van de in het eerste lid bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde, toegestaan;
- b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de regels van de andere daar voorkomende bestemming, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen en hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor "Waterstaat - Waterkering" bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Wet natuurbescherming of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
- e. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- f. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- g. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- h. de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- j. het aanleggen van drainage.

10.4.2 Uitzonderingen

De in artikel 10.4.1 genoemde verboden gelden niet:

- a. indien en voor zover de in artikel 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van de gronden;

- b. indien en voor zover 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.

10.4.3 Beperkingen

De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze:

- a. geen afbreuk doen aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering;
- b. hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- c. geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren.

In de Algemene aanduidingsregels wordt artikel 13.2 Overige zone - waterstaat beschermingszone toegevoegd ter bescherming van de beschermingszone rondom de waterkering, met de volgende regels:

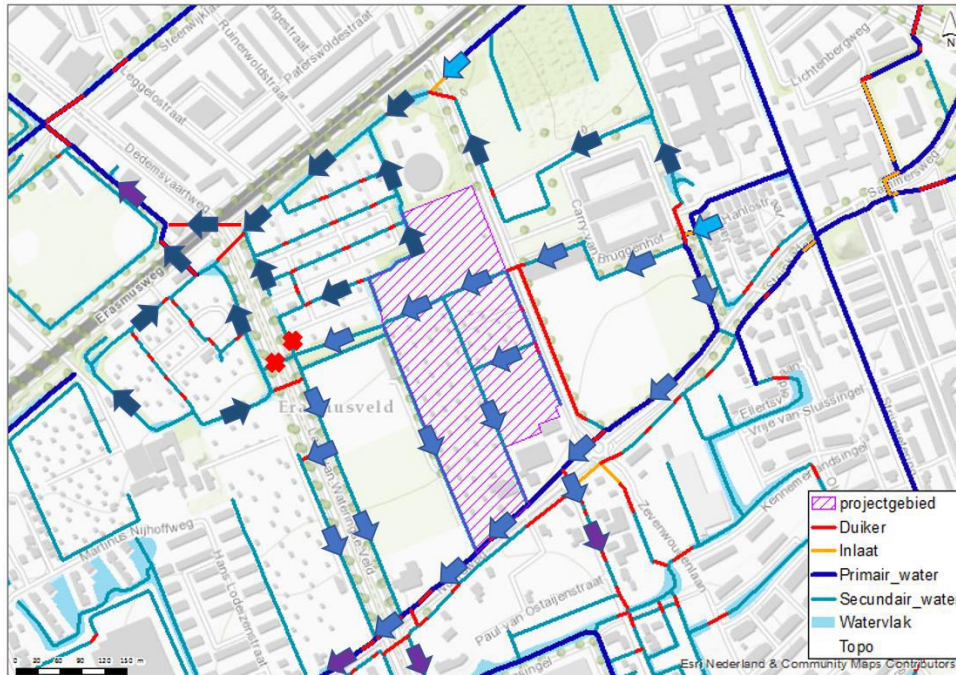
13.2 Overige zone - waterstaat beschermingszone

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - waterstaat beschermingszone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de waterstaatkundige werken, een en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.
- b. Voor het bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - waterstaat beschermingszone' gelden de volgende regels:
 - 1. ten dienste van het behoud van de waterkering zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan;
 - 2. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in uitzondering op het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.2 onder b.2 onder de voorwaarde dat:
 - 1. het bouwen van bouwwerken geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen zoals omschreven in artikel 13.2 onder a;
 - 2. hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
 - 3. de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

Toelichting:

- In paragraaf 4.9.2 wordt de zin “De vindplaats is in 2017 opgegraven (rapportage in voorbereiding) waarna deelgebied E is vrijgegeven voor ontwikkeling.” vervangen door: “De vindplaats is in 2017 opgegraven waarna deelgebied E is vrijgegeven voor ontwikkeling.” De rapportage die in voorbereiding was, is inmiddels afgerond ((Haagse Oudheidkundige Publicatie 23).”
- In paragraaf 4.13.1 wordt aan het eind van de eerste alinea de passage “beoordeeld door Waalpartners” vervangen door “geactualiseerd door Waalpartners”
- In paragraaf 4.13.1 wordt aan het eind van de eerste alinea de volgende zin toegevoegd: “De watersleutel en waterbalans zijn als bijlage 35 en 36 opgenomen bij deze toelichting.”

- In paragraaf 4.13.1 wordt onder oppervlaktewater de eerste alinea vervangen door:
“Het plangebied ligt deels in de Wippolder, peil NAP -0,80 m, en deels in de Eshofpolder, peil NAP -1,75 m. Voor de Wippolder is reeds aangetoond dat er geen wateropgave is. Wel geldt dat de ontwikkeling zodanig dient te worden aangelegd dat het watersysteem minimaal even goed blijft functioneren.”
- In paragraaf 4.13.1 wordt onder oppervlaktewater na de eerste alinea toegevoegd:



Schematische weergave van het bestaande oppervlaktewatersysteem

- In paragraaf 4.13.1 wordt onder oppervlaktewater de zin ‘In onderstaande kaart is het watersysteem van Erasmusveld Midden weergegeven’ vervangen door: ‘In onderstaande kaart is het indicatieve nieuwe watersysteem van Erasmusveld Midden weergegeven’
- In paragraaf 4.13.1 wordt onder grondwaterkwantiteit en verdroging na de zin “De kwaliteit van het grondwater is daarmee voldoende beschermd.” toegevoegd: “De leidingen daarvoor dienen buiten de zonering van de waterkering te liggen.”
- In paragraaf 4.13.1 wordt onder oppervlaktewaterkwaliteit na de eerste alinea toegevoegd: “Er wordt gestreefd naar een realisatie van 70% natuurvriendelijke oevers.”
- In paragraaf 4.13.1 wordt onder oppervlaktewaterkwaliteit in de tweede alinea toegevoegd na “uitlogende materialen van gebouwen” toegevoegd “, bladval, ontlasting van huisdieren en watervogels”
- In paragraaf 4.13.1 wordt onder onderhoud oppervlaktewater na de eerste alinea toegevoegd: “De wadi’s dienen te voldoen aan de Richtlijnen voor vasthoudmaatregelen van het Hoogheemraadschap van Delfland.”
- In paragraaf 4.13.1 wordt onder onderhoud oppervlaktewater na de laatste zin toegevoegd: “Het Hoogheemraadschap van Delfland zal hierbij worden betrokken vanwege de relatie met de capaciteit van de wadi’s en de overloop naar het oppervlaktewater.”
- In paragraaf 4.13.1 wordt onder klimaatadaptatie na de tweede alinea toegevoegd: “Met de hoeveelheid waterberging wordt rekening gehouden met het verwachte klimaat in 2050. Daarnaast biedt het vele groen schaduw en verkoeling. De wadi’s zorgen voor een langere beschikbaarheid van water. Bij extreme neerslag stijgt het water tot de wadi’s gevuld zijn, dan stroomt het over naar het watersysteem.”

- In paragraaf 4.13.1 wordt onder conclusie na de laatste zin toegevoegd: “Het Hoogheemraadschap van Delfland zal in ieder geval om advies worden gevraagd bij de verdere uitwerking van de afvoer van het hemelwater en de inrichting van de openbare ruimte.”
- In paragraaf 6.2.2 wordt aan het eind toegevoegd:
“Artikel 10 – Waterstaat-waterkering
De gronden met de dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van de waterkering. Daarmee worden de belangen van de waterkering beschermd ten opzichte van de regels van de overige daar voorkomende bestemmingen.”
- In paragraaf 6.2.3 wordt bij Algemene aanduidingsregels toegevoegd: “In de algemene aanduidingsregels zijn daarnaast regels opgenomen voor de beschermingszone rondom de kernzone van de waterkering in het ecolint.”