



Ons kenmerk
DSO/2016.1137
RIS295584

VASTSTELLING WIJZIGINGSPLAN BOEKWEITKAMP
(BESTEMMINGSPAN MARIAHOEVE)

Het College van Burgemeester en Wethouders

Overwegende dat:

- de raad van de gemeente Den Haag bij besluit van 4 april 2013 (raadsbesluit 32), het bestemmingsplan Mariahoeve heeft vastgesteld;
- gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 36, sub 36.2, van de regels van het bestemmingsplan Mariahoeve, burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Recreatie - Volkstuin', 'Verkeer' en 'Water' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' te wijzigingen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer'.
- dit wijzigingsplan de bouw van maximaal 80 eengezinswoningen mogelijk maakt;
- dit wijzigingsplan Boekweijkstraat de bestemmingen 'Woongebied', 'Groen', 'Verkeer-Railverkeer', 'Verkeer-Verblijfstraat', 'Leiding-Riool', 'Leiding-Water' en "Waterstaat-Waterberging" kent;
- op grond van artikel 3.9a, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp-wijzigingsplan van 1 september tot en met 12 oktober 2016 ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan 2 reacties van overlegpartners zijn ontvangen;
- gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan geen zienswijzen zijn ingediend.

Besluit:

met inachtneming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het wijzigingsplan Boekweitkamp, deel uitmakende van het bestemmingsplan Mariahoeve, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.WP0007GBoekweitkp -40ON en de regels, zoals die in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Den Haag, 15 november 2016

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

mw. A.W.H. Bertram mw. I.K. van Engelshoven

Na vaststelling van het wijzigingsplan Boekweitskamp wordt het identificatienummer van het wijzigingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.WP0007GBoekweitskp -40ON in NL.IMRO.0518.WP0007GBoekweitskp -50VA.

Toelichting bij het besluit

INLEIDING

Bij raadsmededeling, d.d. 23 augustus 2016 (DSO/2016.682 - RIS 294884), is aan de raad toegezonden het ontwerp-wijzigingsplan Boekweitskamp, deel uitmakende van het bestemmingsplan Mariahoeve.

- *Begrenzing*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stadsdeel Haagse Hout van de gemeente Den Haag. Het plangebied wordt in noordelijke richting begrensd door watergang 'De Schenk'. In oostelijke richting ligt de Reigersbergenweg. Ten zuiden van het plangebied ligt het spoor, terwijl in westelijke richting een volkstuincomplex is gesitueerd.

- *Aanleiding*

In het bestemmingsplan Mariahoeve is voor de Schenk-/NAM-locatie ten zuiden van de Boekweitskamp een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Dit initiatief maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Schenkzone die in januari 2010 is vastgesteld door het college.

Uitgangspunt voor de gehele locatie is de realisatie van circa 145 woningen, waarbij rekening dient te worden gehouden met de volgende beleidsuitgangspunten:

- versterking van de natuur en ecologische waarden van de Schenk;
- nieuwbouw van woningen die passen binnen de natuurlijke omgeving van de zone, duurzaamheid en aan wensen en eisen van deze tijd voldoen;
- stedelijke groene hoofdstructuur duurzaam in stand houden en groene omgeving respecteren en beschermen;
- voldoen aan Handreiking watertoets.

Met betrekking tot een deel van de gronden, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, hebben de Nederlandse Spoorwegen in 2015 overeenstemming bereikt over verkoop aan een marktpartij.

Initiatiefnemer/exploitant ontwikkelt een woningbouwplan voor maximaal 80 eengezinswoningen op de gronden tussen de watergang en de spoorlijn. Dit wijzigingsplan wordt derhalve opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De reststrook van de wijzigingsbevoegdheid, gelegen tussen de watergang en het Boekweitskamp, waar onder andere de voormalige brandweerkazerne staat, valt buiten deze plannen. Op een later tijdstip kunnen voor het overige gebied van de wijzigingsbevoegdheid plannen worden ontwikkeld.

De eengezinswoningen zullen worden gebouwd overeenkomstig de regels van de wijzigingsbevoegdheid. Zo zal de bouwhoogte niet meer dan 10 meter bedragen. De naastgelegen stedelijke groene hoofdstructuur wordt duurzaam in stand te worden gehouden en de groene omgeving gerespecteerd. Er komt een groene zone aan beide zijden van de Schenk van in totaal 50 meter breed. De aanwezige watergang en groen wordt in stand gehouden en uitgebreid. Voor wat betreft de waterhuishouding en de zone is overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap heeft laten weten in stemmen met het wijzigingsplan.

- *Doel*

Het doel van het wijzigingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden, waarbij gebruik wordt gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigingsplan voorziet in het oprichten van maximaal 80 eengezinswoningen. In dit plan wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten.

PROCEDURE

- *Inspraak*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 23 augustus 2016, RIS 294883, 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-wijzigingsplan*

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 1 september tot en met 12 oktober 2016 ter inzage gelegen. Op 21 september 2016 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Het wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen bij het Den Haag Informatiecentrum, op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Omtrent het ontwerp-wijzigingsplan zijn 2 reacties van overlegpartners ontvangen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

INGEKOMEN VOOROVERLEGREACTIES

1. Veiligheidsregio Haaglanden

De Veiligheidsregio heeft in het advies van 11 oktober 2016 het volgende aangegeven.

Risicobronnen en effecten

Het plangebied ligt in de nabijheid van de risicobronnen met het transport van gevaarlijke stoffen, de transportroute gevaarlijke stoffen rijksweg A4 en de hoge druk aardgastransportleiding W-514-016. Het ergst denkbare scenario voor deze risicobronnen is het volledig vrijkomen van de inhoud van een (tank)wagen met een giftige vloeistof of gas, of een fakkelbrand van de hoge druk aardgastransportleiding. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte-, druk- en/of giftige effecten optreden. De kans dat deze scenario's plaatsvinden is zeer klein.

Risico voor de omgeving

Met het wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan een (her)ontwikkeling van het gebied tussen de waterloop 'De Schenk' en de spoorlijn Rotterdam - Leiden. Het plan voorziet in ongeveer 80 grondgebonden woningen. Door deze ontwikkelingen nemen de risico's toe, het groepsrisico neemt niet toe.

Geadviseerde maatregelen

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- | | |
|--|----------------------------|
| A. Afschakelbare ventilatie | (effectbeperking) |
| B. Vluchtweg van risicobron af | (verhogen zelfredzaamheid) |
| C. Risicocommunicatie | (verhogen zelfredzaamheid) |
| D. Bereikbaarheid & bluswatervoorziening | (optreden hulpdiensten) |

De veiligheidsregio Haaglanden verwacht dat dit advies voldoende informatie geeft om de bestuurlijke verantwoording op te kunnen stellen en om maatregelen te kunnen treffen. Naast het aspect externe veiligheid is voor de objecten ook het aspect brandveiligheid van belang. Hiervoor kunnen aanvullende maatregelen benodigd zijn.

Ten aanzien van deze vooroverlegreactie merken wij het volgende op:

Bij de ontwikkelingen in het gebied zal met het advies van de Veiligheidsregio rekening worden gehouden. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt in de toelichting, paragraaf 4.4.2 (Externe Veiligheid-Verantwoording groepsrisico) aangepast en aangevuld.

2. Dunea

Dunea heeft in de reactie van 20 september 2016 het volgende aangegeven:

“Binnen de grenzen van betreffend bestemmingsplan liggen belangrijke regionale watertransportleidingen met grote diameter van ons bedrijf. Deze zijn nog niet in uw plan opgenomen.

Het betreft de volgende leidingen:

- Drinkwatertransportleiding van beton met een inwendige diameter van 1000 mm;
- Drinkwatertransportleiding van beton met een inwendige diameter van 1200 mm.

Deze leidinginfra is van groot belang voor de distributie van drinkwater.

In de herziening van het bestemmingsplan zien wij de ligging van onze drinkwatertransportleidingen graag geborgd door middel van het bestemmen van de leidingstroken (4 meter aan weerszijde van de drinkwatertransportleidingen), vermelding op de plankaart en vermelding van de door de leidingbeheerder gestelde voorwaarden.

De genoemde strookbreedte is van groot belang. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn of komen. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezige transportleidingen.

In de bijlage hebben wij op de tekening de drinkwatertransportleidingen in een rode kleur aangegeven.”

Ten aanzien van deze vooroverlegreactie merken wij het volgende op:

De aanwezigheid en de loop van de genoemde waterleidingen was niet eerder door Dunea aan ons bekend gemaakt. Gelet op het belang van deze leidingen dient de bescherming van de leidingen alsnog te worden geborgd. Daartoe worden zowel de verbeelding, de regels en de toelichting aangevuld.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

- verbeelding:

- Gelet op de aanwezigheid van twee regionale watertransportleidingen in het plangebied worden deze leidingen met de bijbehorende leidingstroken op de verbeelding weergegeven als (dubbel)bestemming Leiding-Water;
- de plangrens wordt aan de rechterzijde van de verbeelding iets gewijzigd ter plaatse waar de Reigersbergenweg de verderop gelegen bebouwing (waaronder een volkstuinencomplex) ontsluit.

- regels:

Als artikel 8, onder vernummering van alle daarop volgende artikelen, de (dubbel)bestemming Leiding-Water toevoegen als volgt:

“Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Water](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van drinkwaterleidingen; één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming '[Leiding - Water](#)' als bedoeld in artikel [8.1](#) gelden de volgende regels:

- a. ten dienste van de bedoelde leiding(en) mogen op - of in - de in het eerste lid bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

- b. ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel [8.2](#) onder b voor het bouwen overeenkomstig de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor [Leiding - 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. 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 Boswet 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.

8.4.2 Uitzonderingen

De in artikel [8.4.1](#) genoemde verboden gelden niet:

- a. indien en voor zover de in het eerste lid 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.

8.4.3 Beperkingen

De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel [8.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze:

- a. geen afbreuk doen aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. hieromtrent vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding; geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren.”

- toelichting:

- in paragraaf 4.4.2. wordt de zin “De Veiligheidsregio ...ingestemd.” geschrapt en wordt ter verduidelijking het advies van de Veiligheidsregio opgenomen aan het einde van deze paragraaf. Daartoe wordt aan paragraaf 4.4.2 de volgende passage toegevoegd:

“Advies Veiligheidsregio Haaglanden

De Hulpverleningsregio geeft in haar vooroverlegreactie d.d. 11 oktober 2016 het volgende aan (geciteerd):

"Risicobronnen en effecten

Het plangebied ligt in de nabijheid van de risicobronnen met het transport van gevaarlijke stoffen: de transportroute gevaarlijke stoffen rijksweg A4 en de hoge druk aardgastransportleiding W-514-016. Het ergst denkbare scenario voor deze risicobronnen is het volledig vrijkomen van de inhoud van een (tank)wagen met een giftige vloeistof of gas, of een fakkelbrand van de hoge druk aardgastransportleiding. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte-, druk- en/of giftige effecten optreden. De kans dat deze scenario's plaatsvinden is zeer klein.

Risico voor de omgeving

Met het wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan een (her)ontwikkeling van het gebied tussen de waterloop 'De Schenk' en de spoorlijn Rotterdam - Leiden. Het plan voorziet in ongeveer 80 grondgebonden woningen. Door deze ontwikkelingen nemen de risico's toe, het groepsrisico neemt niet toe.

Geadviseerde maatregelen

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- A. Afschakelbare ventilatie (effectbeperking)
- B. Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid)
- C. Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)
- D. Bereikbaarheid & bluswatervoorziening (optreden hulpdiensten)

Ik verwacht dat dit advies voldoende informatie om de bestuurlijke verantwoording op te kunnen stellen en om maatregelen te kunnen treffen. Naast het aspect externe veiligheid is voor de objecten ook het aspect brandveiligheid van belang. Hiervoor kunnen aanvullende maatregelen benodigd zijn."

Bij (nieuwbouw)ontwikkelingen in het plangebied zal met het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden rekening worden gehouden."

- in paragraaf 6.3.2 wordt na de beschrijving van artikel 7 de volgende beschrijving van artikel 8 toegevoegd:

"Artikel 8 Leiding - Water

Deze dubbelbestemming ziet op grote drinkwaterleidingen in het plangebied.",
een en ander onder vernumming van alle daarop volgende artikelen, genoemd in de paragrafen 6.3.2, 6.3.3 en 6.3.4.