



VASTSTELLING WIJZIGINGSPLAN BOEKWEITKAMP - DE SCHENK (BESTEMMINGSPLAN MARIAHOEVE)

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

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 37.3, 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-wijzigingsbevoegdheid' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer';
- dit wijzigingsplan de realisatie van 75 woningen met verkeersontsluitingen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en de planologisch-juridische regeling van de waterbergingscompensatie langs de wetering De Schenk, de bomenrij langs de Boekweitskamp, de ecologische verbindingzone langs de wetering en de ondergrondse buisleidingen met hun beschermingszones voor het transport van water en rioolwater mogelijk maakt;
- dit wijzigingsplan Boekweitskamp - De Schenk de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsstraat', 'Wonen', 'Leiding - Riool' en 'Leiding - Water' kent;
- op grond van artikel 3.9a, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp-wijzigingsplan van 6 april tot en met 17 mei 2018 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-wijzigingsplan 6 zienswijzen zijn ingediend;

besluit:

- I. de zienswijze DSO_SO/2018.1317 en 1318, DSO/2018.598, 599, 600 en 601 in het bij dit besluit behorende toelichting onder "Ingekomen zienswijzen", ontvankelijk te verklaren;
- II. van de zienswijze DSO_SO/2018. 1318.2 kennis te nemen;

Gemeente Den Haag,

Ons kenmerk
DSO/2018.458

- III. de zienswijze DSO_SO/2018.1317.5 en 1318.1, DSO/2018.598.1, 598.3, 598.4, 599.2, 599.4, 599.6, 599.9, 600.1 en 601.1 in het bij dit besluit behorende toelichting onder “ingekomen zienswijzen” opgenomen gegrond te verklaren voor zover het heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan en/of de toelichting daarbij en voor het overige ongegrond;
- IV. met in acht neming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het wijzigingsplan Boekweitkamp - De Schenk, deel uitmakende van het bestemmingsplan Mariahoeve, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.WP0012GDeSchenk-40ON en de regels, zoals die in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Den Haag, 2 april 2019

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

Peter Hennephof

Pauline Krikke

Na vaststelling van het wijzigingsplan Boekweitkamp - De Schenk wordt het identificatienummer van het wijzigingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.WP0012GDeSchenk-40ON in NL.IMRO.0518.WP0012GDeSchenk-50VA.

Toelichting bij het besluit

INLEIDING

Bij raadsmededeling, d.d. 9 april 2018 (DSO/2018.116 - RIS 299457), is aan de raad toegezonden het ontwerp-wijzigingsplan Boekweitkamp - De Schenk, deel uitmakende van het bestemmingsplan Mariahoeve.

- *Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt om de volgende reden een wijzigingsplan van het bestemmingsplan voor het plangebied Boekweitkamp - De Schenk op.

De gemeente Den Haag heeft op grond van het regionale volkshuisvestingsprogramma de dringende behoefte om ook voor woonconsumenten gestapelde huurwoningen te bouwen evenals gestapelde koopwoningen. Het College heeft om deze redenen besloten om ook de locatie tussen Boekweitkamp en de wetering De Schenk te ontwikkelen.

Het bestemmingsplan 'Mariahoeve' wijst aan deze locatie een aantal bestemmingen aan die niet op volkshuisvesting gericht zijn. Echter, het plan biedt het College de mogelijkheid om deze bestemmingen te wijzigen (als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a Wro) in bestemmingen die woningbouw alsnog mogelijk maken. Het betreft dan de bouw van maximaal 145 woningen. Deze mogelijkheid wordt een wijzigingsbevoegdheid genoemd. De hantering van de bevoegdheid zal tot de vaststelling door het college van het wijzigingsplan 'Boekweitkamp - De Schenk' leiden. De woningbouw past binnen de Gebiedsontwikkeling Schenkzone die in januari 2010 door het College is vastgesteld.

Bij de bepaling van het maximaal te bouwen woningen is rekening gehouden met het volgende. Eerder werd op grond van dezelfde wijzigingsbevoegdheid het wijzigingsplan 'Boekweitkamp' vastgesteld dat ten zuiden van de wetering 'De Schenk' de bouw van maximaal 80 woningen mogelijk maakte. Na vaststelling van dat plan werd aldaar een aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van 70 woningen ingediend. Deze werd op 19 september 2017 verleend. Daarmee resteerde een capaciteit van 10 woningen. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid mag die ook in dit wijzigingsplan benut worden, als het totaal aantal woningen maar niet meer dan 145 bedraagt. Van dat aantal kunnen dan 75 in dit wijzigingsplan gerealiseerd worden. Om dat het wijzigingsplan 'Boekweitkamp' als regel maximaal 80 woningen kende, wordt dit aantal in dat plan gelijktijdig naar 70 gewijzigd (DSO2018.472).

- *Doel*

Een wijzigingsplan heeft dezelfde werking als een bestemmingsplan. Het doel van het wijzigingsplan 'Boekweitkamp - De Schenk' is:

1. de bouw van maximaal 75 woningen met verkeersontsluitingen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en
2. de planologisch-juridische regeling van de waterbergingscompensatie langs de wetering De Schenk, de bomenrij langs de Boekweitkamp, de ecologische verbindingzone langs de wetering en de ondergrondse buisleidingen met hun beschermingszones voor het transport van water en rioolwater.

PROCEDURE

- *Inspraak*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 3 april 2018, RIS 299456, 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 6 april tot en met 17 mei 2018 ter inzage gelegen. Op 18 april 2018 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Het wijzigingsplan was in te zien bij het Den Haag Informatiecentrum, op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Tegelijkertijd is vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Wro gepleegd. Dat leidde tot twee reacties.

- *Samenhangende procedures*
- Het ontwerp-besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder is door het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Haaglanden op 13 juli 2018 verleend - zaaknummer 00514989 en kenmerk ODH-2018-00087393. Het besluit wordt voor de vaststelling van het wijzigingsplan verleend.
- Voor deze ontwikkeling heeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld, aldus het besluit op grond van artikel 7.2.4.b Wet milieubeheer van het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Haaglanden, over deze activiteit – zaaknummer 00530348 en kenmerk ODH-2018-00155180 (bijlage 7 bij dit Collegevoorstel).

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>nr.</u>	<u>Kenmerk</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1.	DSO_SO/2018.1317	Bewonerspanel Boekweitekamp 18 t/m 52 en anderen
2.	DSO_SO/2018.1318	Gasunie Transport Services B.V.
3.	DSO/2018.598	Hoogheemraadschap van Delfland
4.	DSO/2018.599	Wijkberaad Mariahoeve
5.	DSO/2018.600	Stichting Zelfvoorzienende Leefhectaren en anderen
6.	DSO/2018.601	Reclamant

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

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

BEHANDELING ZIENSWIJZEN

1. DSO_SO/2018.1317 Bewonerspanel Boekweitekamp 18 t/m 52 en anderen

Deze brief met zienswijzen is afkomstig van 23 bewoners van de geschakelde woningen aan de overzijde van de Boekweitekamp. De woningen staan haaks op deze weg. Tegen het eerdere ontwerp-wijzigingsplan Boekweitekamp – voor de realisatie van De Tuinen van Wils - hebben zij in die procedure geen zienswijzen ingediend.

De volgende zienswijze is geciteerd:

De bewoners van Boekweitekamp 18 t/m 52, vragen om een zienswijze betreft de aangekondigde ontwerp-wijzigingsplannen Boekweitekamp en Boekweitekamp De Schenk. Er is bezwaar tegen het wijzigingsplan voor de herontwikkeling van het terrein op en rondom de brandweerkazerne aan de Boekweitekamp nummer 19. Het kenmerk van het wijzigingsplan is: DPZ/2018 847

1317.1) De bewoners zijn het niet eens met het wijzigingsplan om het aantal te realiseren woningen van 40 te verhogen naar 75 woningen. Dit plan zal schade toebrengen aan het woon en leefmilieu van de omwonende en dat is tegen de wijzigingsregels 3.2.2 /P

De 75 woningen zijn bijna een verdubbeling van het aantal woningen. Hierdoor zullen de gebouwde woningen van Mariahoeve ingebouwd komen te liggen tussen woningen en flats. Bewoners spreken hierover hun verontrusting uit.

ad 1317.1) *Er is geen sprake van een verhoging van 40 naar 75 woningen. Het aantal geprojecteerde woningen mocht ten noorden en ten zuiden van de wetering De Schenk op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 36.2.a samen maximaal 145 bedragen. Ten zuiden van de Schenk worden 70 woningen gebouwd en dientengevolge kunnen ten noorden van die wetering dan 75 woningen worden geprojecteerd. Er is geen bepaling die stelt dat aan de weg Boekweitekamp maximaal 40 woningen gebouwd mochten worden. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

• **1317.2)** De te bouwen woningen krijgen een hoogte van 10 tot oplopend 13 meter en daardoor zullen de "kleine woningen", zoals deze woningen van Mariahoeve worden genoemd, straks minder licht en ochtendzon krijgen. Dit is ook al het geval aan de kant van de Gerstkamp, waar een 3^{de} woonlaag is aangebracht.

Na de bebouwing op het uitgebreide bestemmingsvlak naast de huidige brandweerkazerne, zal dit precies dezelfde situatie geven, maar dan aan de kant van de Boekweitekamp.

Dit zou dan betekenen dat de woningen aan beide kanten in de schaduw zal komen te liggen. Deze vermindering zal tot minder woongenot leiden en rekenen we tot het toebrengen van schade aan het woonmilieu van omwonenden!

ad 1317.2) *Dat het wijzigingsplan schade zal aanbrengen aan het woon- en leefmilieu maakt de reclamant niet duidelijk. De toetsing in paragraaf 3.2.2 onder p toont dat beeld niet.*

De 'kleine woningen' zijn even hoog als de aan de overzijde van de Boekweitkamp geprojecteerde woningen met een maximale bouwhoogte van 10 tot en 13 meter. De door gemeenteraad vastgestelde norm voor schaduwhinder geldt alleen als er sprake is van minimaal anderhalf keer zo hoge geprojecteerde bebouwing ten opzichte van de bestaande woongebouwen. Dat is bij de 'kleine woningen' niet het geval. Op een afstand van 26 meter zal het schaduwhindereffect door de geprojecteerde bebouwing tussen 10 en 13 meter bouwhoogte nihil zijn. Bij de geprojecteerde bebouwing met een maximale bouwhoogte van 20 meter geldt de norm wel. Uitgaande van de tekening in bijlage 1 bij de toelichting '19 februari: 7:00 uur Theoretische invulling bouwvlak 20 meter' kan gesteld worden dat 2 tot 3 'kleine woningen' op dat tijdstip op de voorgevel schaduwhinder van die bebouwing zullen ervaren. Om 9.00 uur daaropvolgend is die hinder verdwenen. Tussen 11 en 15 uur is er helemaal geen hinder. Er wordt daarmee voldaan aan de norm van minimaal 2 uur op de gevel op de maatgevende dag te weten 19 februari.

De norm zelf is toegelicht in paragraaf 2.1.5 van de toelichting bij het ontwerp van het wijzigingsplan. De zienswijze is derhalve ongegrond.

- **1317.3)** Onze kleine eengezinswoningen zullen ingebouwd komen te liggen, dit zal het gevoel van vrijheid erg verminderen.
- Het woongenot zal veel minder worden door toenemende drukte en meer geluidsoverlast.

In de wijzigingsregels staat dat het te bouwen complex aan de andere zijde van de

Boekweitkamp ligt op 30 meter afstand van de bestaande bebouwing

Dit noemt de gemeente redelijk breed.

ad 1317.3) *De bestaande woningen worden niet ingebouwd door de geprojecteerde bebouwing. Ze zal op 26 meter afstand van de 'kleine woningen' - de nummers 18 tot en met 52 - en op 28 meter afstand van de gestapelde woningen - de nummers 54 tot en met 144 - gelegen zijn. Dat is gelet op de maximale bouwhoogten - 10, 11, 12, 13 en 20 meter - een redelijke afstand. De geprojecteerde bebouwing mag slechts 60% van het bouwvlak bestrijken. Er blijft daarmee voldoende onbebouwde ruimte over. En als er twee of meer gebouwen gebouwd worden, dan moet de minimale afstand daartussen minimaal 10 meter bedragen. Verder kent minder dan de helft van het bestemmingsvlak een bouwhoogte die hoger dan 13 meter mag zijn. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

1317.4) *Op deze ruimte rijdt dubbel verkeer en het is vooral overdag erg druk. Aan 2 kanten van de weg is de parkeerdruk al erg groot en aan beide kanten ligt een fietspad. Een zeer druk gebruik van de weg dus.*

Door de dichte bebouwing zal de geluidshinder toenemen, omdat er sprake zal zijn van een klankkast effect.

- Door ingebouwd te zitten zal meer last van fijnstof zijn. Fijnstof onzichtbaar, maar de zwarte aanslag op de raamkozijnen is bewijs dat de lucht nu al niet schoon is. Na de volle bebouwing zal dit vermeerder, omdat het verkeer tussen alleen woningen rijdt en geen tot weinig uitwaai mogelijkheid plaatsvindt. Door dit in te ademen zal dit de gezondheid van de bewoners schade.

ad 1317.4) *In de wijzigingsregels staat dat de bebouwing geen onevenredige schade mag toebrengen aan het woon- en leefmilieu.*

De Boekweitkamp kent autoverkeer in beide richtingen, fietspaden en parkeerhavens. Dat het een drukke weg is die door het oprichten van dichte bebouwing aan de zuidzijde een toename van de geluidhinder en van fijnstof zal kennen is niet juist. Er is immers geen sprake van dichte bebouwing: de bouwgrens van 191 meter zal voor zo'n 76 meter worden gevrijwaard van bebouwing. Ook de afstand tussen de bebouwing aan beide zijden van de weg mag als redelijk breed omschreven worden - 26 of 28 meter. Voorts is de verkeersintensiteit geringer dan de norm voor een drukke verkeersweg. Ook de toename van de verkeersintensiteit door de realisatie van De Tuinen van Wils en dit wijzigingsplan te zamen zal de norm niet overschrijden, ze ligt er ver onder. De zienswijze is derhalve ongegrond.

- **1317.5)** Door het bouwen van 75 woningen zal de parkeerdruk ook toenemen, ook al wordt een parkeergarage en parkeervoorziening gebouwd. Dat een deel van de woningen een parkeergarage krijgt betekent niet dat men niet op de openbare weg zal parkeren. Wat de parkeerdruk op de Boekweitkamp nog meer zal vergroten en ook de verkeersdruk zal doen toenemen. De huidige bewoners van de Boekweitkamp, ook bewoners uit de lange flat, zullen dan nog meer op de Gerstkamp moeten parkeren en dit zal op ons privéterrein voor onze woningen nog meer overlast geven omdat men dan vlak langs onze woningen en de voortuin moeten lopen. Tijdens kantooruren is de parkeerdruk al extra groot door forenzen, dit ook door het betaald parkeren van het aangrenzende Bezuidenhout wordt op de Boekweitkamp geparkeerd. Dat tijdens de inloop wordt gezegd dat het betaald parkeren wordt doorgetrokken, zal dus betekenen dat de bewoners van Mariahoeve de dupe zullen worden door straks te moeten betalen voor parkeren en dat dit mede komt door de bouwplannen van de gemeente.

ad 1317.5) *Met de bouwregel die bepaalt dat niet meer dan 75 woningen gebouwd mogen worden is een maximum gesteld aan de extra parkeerbehoefte. Ook de bouwregel omtrent de bouw van een parkeergarage, de aanduiding in de bestemming "Verkeer – Verblijfsstraat" voor een parkeerterrein en de specifieke gebruiksregel met een minimum aantal aan parkeerplaatsen op dat terrein garanderen parkeerplaatsen binnen het plangebied die parkeren op eigen terrein bevordert. De parkeerdruk in het omliggende gebied is niet hoog. Dat de parkeerdruk door het wijzigingsplan op de Boekweikamp vergroot zal worden is juist. De formulering omtrent het parkeren in paragraaf 3.2.2.p van de toelichting en in artikel 4.4. van de regels is niet juist. In die zin is de zienswijze gegrond.*

- *De tekst in de tweede rij van paragraaf 3.2.2.p van de toelichting tussen 'er is' tot en met 'wordt opgevangen' wordt vervangen door de zin: 'de verplichte aanleg van een parkeerterrein en de bouw van een ondergrondse parkeergarage voor het parkeren voor bewoners zal de toename van de parkeerdruk in haar omgeving beperken.'*
- *Gelet op de lage parkeerdruk in de omgeving kan het bezoekersparkeren buiten het parkeerterrein in het plangebied plaatsvinden. In de regels wordt om deze reden in artikel 4.4. het minimum aantal parkeerplaatsen van '51' in '35' veranderd.*
- **1317.6)** *Er wordt gesproken over: De auto-ontsluiting wordt teruggebracht naar een. De ingreep is daarmee redelijk en billijk te noemen. Redelijk en billijk wat betekend dat het niet goed is! In en uitrijden van auto's van de parkeervoorziening zal ook meer verkeersdruk geven en het eenvoudig (even) parkeren op de openbare weg zal meer parkeerdruk geven.*

ad 1317.6) *De brandweerkazerne kende twee auto-ontsluitingen, dat wordt nu tot één ontsluiting voor de woningen teruggebracht. Dat is een verbetering. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

- **1317.7)** *Door het aanleggen van de ondergrondse parkeergarage zal de afwatering in de wijk verslechteren. Onze kruipruimtes zijn afgelopen winter voor het eerst in 60 jaar 2x ondergelopen en de bewoners zijn bang dat dit door het aanleggen van de ondergrondse parkeergarage zal vermeerderen. Het grondwater moet immers ergens anders heen.*

ad 1317.7) *Bij de ondergrondse parkeergarage wordt ermee rekening gehouden dat deze boven het grondwaterpeil gebouwd zal worden. Het wijzigingsplan biedt in deze situatie daartoe de mogelijkheid. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

- **1317.8)** *Een zeer belangrijk punt is dat door de bouw van 75 woningen i.p.v. de eerder aangekondigde 40 woningen nog meer groen verdwijnt en het mooie wijde uitzicht van de bestaande woningen aan de Boekweikamp zal komen te vervallen. Dat de gemeente gaat voor meer groen en dan het groen in Mariahoeve verminderd is tegenstrijdig. Mariahoeve is gebouwd volgens Zweeds model, ruim opgezet en groen. Door het hele terrein op en naast de brandweerkazerne te bebouwen wordt aan dit model geen gehoor meer gegeven! Zo is Mariahoeve niet ontstaan. Juist de Boekweikamp, waar Mariahoeve is begonnen moet zoveel mogelijk intact blijven!*

ad 1317.8) *Mariahoeve is ruim opgezet en groen. In paragraaf 2.1.4.3 van de toelichting wordt dit als de losse Scandinavische verkaveling van Mariahoeve omschreven. Het wijzigingsplan sluit daarop aan. Zo mag het bestemmingsvlak maar voor 60% bebouwd worden met gebouwen, moet de afstand tussen de gebouwen daarbij minimaal 10 meter zijn. Dat zorgt voor zichtlijnen naar de Schenkzone. De oever van de Schenk wordt als ecologische verbindingzone ingericht. De zuidelijke rand van de Boekweikamp krijgt een bomenrij. Het bestemmingsvlak beslaat minder dan de helft van de oppervlakte van het plangebied. Daarmee is er sprake van een losse verkaveling en een groene omgeving overeenkomstig de Scandinavische opzet van Mariahoeve. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

1317.9) *De kleine woningen aan de Boekweikamp zijn de eerste woningen van Mariahoeve, gebouwd vanaf 28 mei 1958 en gerenoveerd in 2009. Een van onze burens woont daar al vanaf bijna het begin. De verleden jaar aankondiging om 40 woningen te bouwen op het mooie groen was al een grote schrik, maar de aangekondigde verandering van 3 april 2018 dat het 75 woningen worden, vinden de bewoners onaanvaardbaar.*

We weten dat er woningen bij moeten en de bewoners staan best open voor het bouwen van de 40 woningen ook al zien we dit liever ook niet, maar de uitbreiding naar 75 woningen zijn we beslist op tegen! Het doet ons pijn te zien wat met Mariahoeve gebeurt.

ad 1317.9) *Verwezen wordt naar de afdoening van zienswijze 1317.1. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

1317.10) *Er is gezegd dat de schaduwhinder is onderzocht en volgens de gemeente voldoet aan de gemeentelijke eis.*

Maar door 75 woningen te bouwen komen onze eengezinswoningen wel in de schaduw te liggen en dit zal het woongenot zeer benadelen.

Dat dit al het geval is, kan worden bewezen door naar de woningen van de Gerstkamp te kijken.

Daar is een 3e etage opgebouwd en daardoor zijn de eerste 2 rijen woningen van de Boekweikamp in de schaduw komen te liggen. We sturen een foto mee van de situatie vanaf de Gerstkamp.

Deze situatie zal aan de kant van de Boekweikamp precies zo gebeuren.

Dat de schaduwhinder is onderzocht en voldoet aan de gemeentelijke eis, wil niet zeggen dat het woongenot van de bewoners van de bestaande bebouwing niet erg naar beneden gaat. Vanaf een bureau ziet het er op papier heel anders uit dan in werkelijkheid voor de huidige bewoners.

ad 1317.10) *Verwezen wordt naar de afdoening van zienswijze 1317.2. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

De bewoners vinden dan ook dat de aangekondigde te realiserende 40 woningen moeten worden gehandhaafd zoals verleden jaar is aangekondigd, zodat ons wooncomfort niet te veel achteruit zal gaan. Wij willen de bezwaren dan ook graag mondeling toelichten, omdat de bewoners zeer verontrust zijn door de aangekondigde verhoging van te bouwen woningen.

Ten slotte verzoeken wij u om het wijzigingsplan niet uit te voeren en onze vraag om een zienswijze in behandeling te nemen. De bewoners zouden de situatie graag aan u op de Boekweikamp laten zien, dan ziet u dat het in het echt heel anders uit ziet dan op papier

2. DSO SO/2018.1318 Gasunie Transport Services B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 5 april 2018, nr. 70956 blijkt dat het bovengenoemd ontwerp door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

1318.1) Buiten het plangebied is een gastransportleiding van ons bedrijf aanwezig. De invloedssfeer van deze leiding reikt tot binnen het plangebied.

Verbeelding

Belemmeringstrook gastransportleiding niet weergegeven

De belemmeringenstrook van de gastransportleiding (buiten het plangebied) is niet bestemd (bijlage 1). Wij verzoeken u de ontbrekende dubbelbestemming "Leiding-Gas" alsnog in het plan op te nemen (verbeelding en regels).

De belemmeringenstrook voor de betreffende gastransportleiding dient wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen.

De digitale (leiding)gegevens kunt u opvragen bij: RO_West@gasunie.nl.

ad 1318.1) *Bij nadere inmeting is gebleken dat de belemmeringenstrook van de ten zuiden van de leiding gelegen aansluiting op de voormalige brandweerkazerne voor een klein deel het plangebied bestrijkt. De zienswijze is gegrond.*

In een bestemmingsplan vormt deze strook overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening een onderdeel van de bestemming "Leiding – Gas". Om deze reden wordt deze bestemming in de verbeelding aangewezen en in de regels als artikel 6 van het wijzigingsplan opgenomen.

- *Op de verbeelding wordt de bestemming "Leiding – Gas" aangewezen overeenkomstig onderstaande uitsnede. De bestemming is als 'L-G' ingetekend.*



- *In artikel 6 wordt bestemming "Leiding – Gas" opgenomen. De bestemming "Leiding – Water" wordt naar artikel 7 verplaatst en alle daaropvolgende artikelen worden hernummerd.*
- *De regels van de bestemming "Leiding – Gas" zijn in bijlage 2 bij dit collegevoorstel opgenomen.*
- *In de toelichting in paragraaf 3.2. 2 in rij l wordt in de tweede kolom de tekst vervangen door: 'Het plangebied valt voor een klein deel samen met de dubbelbestemming "Leiding – Gas". De leidingbeheerder heeft schriftelijk gereageerd middels een brief met zienswijze. De bestemming is op de verbeelding en in de regels opgenomen'.*

Ontbreken artikel "Leiding-Gas"

1318.2) In het ontwerp zijn geen planregels voor de gastransportleiding opgenomen. Wij verzoeken u een artikel "Leiding - Gas" aan het wijzigingsplan toe te voegen. U kunt indien gewenst gebruik maken van bijgevoegd tekstvoorstel (bijlage 2).

ad 1318.2) *In de afdoening van zienswijze 1318.1 werd al geconstateerd dat deze bestemming niet in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen was. Ook is daar aangegeven welke regels in de bestemming "Leiding – Gas" worden opgenomen. De regels voor de bestemming worden ontleend aan de door de gemeenteraad gehanteerde bestemmingen voor de andere hogedruk aardgastransportleiding. Van het aanbod wordt kennis genomen.*

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende."

3. DSO/2018.598 Hoogheemraadschap van Delfland

De volgende zienswijze is geciteerd:

"In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerp-wijzigingsplan Boekweitkamp-De Schenk ter inzage gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan ligt van 6 april 2018 tot en met 17 mei 2018 ter inzage.

Het ontwerp-wijzigingsplan geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op de thema's "Algemeen/beleid" en "Waterkwantiteit".

Algemeen/beleid

598.1) • Wij verzoeken u in paragraaf 2.2.1 Waterhuishouding onder het kopje "Waterschapsbeleid" ook de Handreiking watertoets voor gemeenten (HHD, zonder jaartal) op te nemen. De actuele versie is te vinden op onze website en via de link www.hhdelfland.nl/watertoets.

ad 598.1) *De Handreiking watertoets voor gemeenten ontbreekt inderdaad. De zienswijze is gegrond. In paragraaf 2.2.1 van de toelichting wordt na 'planvoornemen' ingevoegd de tekst. ', de watertoets'. In dezelfde paragraaf wordt na 'vraagstukken die voorliggen' ingevoegd: 'Wat betreft de vraagstukken die onderwerp zijn van de watertoets worden rol en houding van het hoogheemraadschap verduidelijkt in de Handreiking watertoets'.*

Waterkwantiteit

598.2) • De berekening van de watercompensatie is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting en bedraagt 87 m3.

In paragraaf 3.2.1 wordt met de tabel uitgelegd, dat aan deze opgave met het graven van 97 m2 extra oppervlaktewater langs de noord-oever van De Schenk, aansluitend aan het bestaande water en passend in de ecologische verbindingzone, zal worden voldaan. Dat vinden wij een goede oplossing. Wij verzoeken u de borging daarvan in de regels aan te scherpen.

o De vertaling hiervan naar de regels is opgenomen in artikel 3 "Groen". Daar wordt onder 3.1, lid c waterberging mogelijk gemaakt. Vervolgens wordt in art. 3.4, lid b als specifieke gebruiksregel de waterberging benoemd en het oppervlak daarvan geborgd.

Er lijkt echter geen koppeling te zijn aan de toename van verharding, waardoor een bouwplan ook kan voldoen aan de regels als de waterberging niet in het plan wordt opgenomen. In dat geval stemmen de regels niet overeen met de strekking van de toelichting.

Wij verzoeken u daarom de aanleg van de waterberging als voorwaarde op te nemen onder de bestemming "Wonen" en daarbij als voorwaarde te stellen, dat de omgevingsvergunning kan worden verleend als er een waterpartij van 97 m2 is aangelegd, verbonden met De Schenk, en hiervoor een watervergunning is verleend, of anderszins te borgen, dat de compensatie wordt aangelegd, voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

ad 598.2) *De planologische samenhangende activiteiten - het aanbrengen van een toename aan verhard oppervlak in de bestemming "Wonen" en "Verkeer – Verblijfsstraat" en de toename aan waterbergend vermogen door het graven van oppervlaktewater in de bestemming "Groen" – zijn ruimtelijk gescheiden van elkaar.*

Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Alleen de gronden in de bestemming "Wonen" zullen worden uitgegeven. In de uitgifteprijs zit een bijdrage voor het graven van oppervlaktewater in de bestemming "Groen". Daarmee kan de gemeente in haar gronden extra oppervlaktewater graven. Langs die weg wordt de koppeling gestalte gegeven. De zienswijze is derhalve ongegrond.

• **598.3)** Op bladzijde 32 van de toelichting eindigt de laatste regel in de tabel met het cijfer 2. De context daarvan is niet duidelijk. Wij vragen ons af, of hier tekst weggevallen is.

ad 598.3) *In de toelichting in paragraaf 3.2 Toetsing staat in de tabel 3.2.1 Toetsing aan beleidskaders in de rij 'toetsing van de waterhuishouding – waterbergingscompensatie (paragraaf 2.2.1)' het getal '2' vermeld. Dit heeft geen betekenis. Het wordt verwijderd. De zienswijze is derhalve gegrond.*

• **598.4)** In art. 3.4 staan een 3-tal verwijzingen, die niet lijken te kloppen:

o In lid a wordt verwezen naar art. 3.1.c. Wordt hier art. 3.1.d bedoeld?

o In lid b wordt verwezen naar art. 3.1.d. Wordt hier art. 3.1.c bedoeld?

o In lid c wordt verwezen naar art. 3.1.e. Wordt hier art. 3.1.d bedoeld?

ad 598.4) *De verwijzing in*

• *artikel 3.4.a naar artikel 3.1.c*

• *artikel 3.4.b naar artikel 3.1.d*

• *artikel 3.4.c naar artikel 3.1.e*

is onjuist. De zienswijze is gegrond.

In de regels wordt in artikel 3.4.a, 3.4.b respectievelijk 3.4.c de verwijzingen naar artikel 3.1.c, 3.1.d respectievelijk 3.1.e vervangen door de artikelen 3.1.b, 3.1.c respectievelijk 3.1.d.

De zienswijze is derhalve gegrond.

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van het wijzigingsplan rekening houdt met onze zienswijze."

4. DSO/2018.599 Wijkberaad Mariahoeve

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Het Wijkberaad Mariahoeve heeft kennis genomen van bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan. In deze zienswijze brengt zij haar bedenkingen en aanbevelingen naar voren.

599.1) 1.. Door de bouw van 75 woningen, dit is 10 woningen meer dan eerder aangekondigd, is de druk op het plangebied te groot, met name door de verhoogde parkeerdruk, verlies van uitzicht, verhoging van de geluidbelasting en door verlies van een groene woonomgeving, van recreatieve mogelijkheden waaronder een wandel/fietspad aan de oever van de Schenk, hetgeen in strijd lijkt met de in de regels van het bestemmingsplan "Maria hoeve" opgenomen voorwaarde dat door de bebouwing geen onevenredige schade mag worden toegebracht aan het woon-en leefmilieu van omwonenden.

ad 599.1)) *De bouw van 75 woningen is toelaatbaar. Het aantal geprojecteerde woningen mocht ten noorden en ten zuiden van de wetering De Schenk op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 36.2.a van het bestemmingsplan 'Mariahoeve' maximaal 145 bedragen. Ten zuiden van de Schenk worden 70 woningen gebouwd en resteren 75 woningen die ten noorden van die wetering gebouwd kunnen worden. Daarenboven worden er ten zuiden van De Schenk 10 woningen minder geprojecteerd en is het gezien genoemde regel billijk om deze dan ten noorden van de wetering te bouwen. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

599.2) Uitgaande van de gemeentelijke nota parkeernormen is voorts onvoldoende duidelijk of in dit wijzigingsplan in voldoende parkeerruimte is voorzien voor 75 woningen. Weliswaar is voorzien in een ondergrondse parkeergarage maar uit de toelichting en de regels waaronder de in artikel 9 sub i van de regels opgenomen maten voor een parkeerplaats, blijkt onvoldoende dat de oppervlakte van de gronden met de bestemming "Verkeer- en Verblijfsstraat" voldoende ruimte biedt voor de opvang van de 51 in artikel 4.4 jo 4.1.c van de regels minimaal benodigd geachte parkeerplaatsen, nu deze gronden tevens ruimte moeten bieden voor de aanleg van ontsluitingswegen en inrit voor de parkeergarage. Dat onder bepaalde omstandigheden parkeren op de openbare straat wordt toegestaan, om het mogelijk tekort aan parkeerruimte in het plangebied op te vangen, acht het wijkberaad ongewenst. In verband hiermede verzoekt het wijkberaad artikel 12.2 onder b van de regels aan te passen.

ad 599.2) *Verwezen wordt naar de afdoening van zienswijze 1317.5. In die zin is de zienswijze gegrond.*

599.3) Wat betreft het verminderde uitzicht wordt in de toelichting gesteld dat het zicht naar de Schenk weliswaar minder wordt maar dat door het maximale bebouwingspercentage van 60% van het bouwvlak de mogelijkheid bestaat om zichtlijnen te creëren. In de toelichting wordt niet aangegeven op welke zichtlijnen wordt gedoeld. Dit ware nader aan te geven in de toelichting.

ad 599.3) *In paragraaf 2.1.4.3 van de toelichting is aan dit onderwerp aandacht besteed. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

599.4) 2. De Stedelijke groene hoofdstructuur wordt ten onrechte niet duurzaam in stand gehouden en er is onvoldoende sprake van het beschermen en respecteren van de groene omgeving (voorwaarde 36.2 sub j Bestemmingsplan Mariahoeve)

Uit de plankaart volgt dat er een aantal grote en beeldbepalende bomen op het terrein plaats moeten gaan maken voor onder meer bebouwing, ontsluitingswegen, uitritten en een bovengrondse parkeerplaats voor minimaal 51 auto's. Voor de aanleg van de ecologische zone wordt daarnaast ook een mooie houtopstand bestaande uit een rij van meer dan 20 wilgen weggenomen. De verwijdering van deze bomen wordt ten onrechte niet meegenomen in de toetsing aan het bestemmingsplan die is opgenomen in de toelichting op p. 41. Uit een in januari 2018 ingediende aanvraag voor het kappen van 16 bomen ter plaatse blijkt verder dat ter compensatie onder meer de bomenrij langs de weg met enkele bomen zal worden aangevuld. Deze 'bomenrij' is overigens ten onrechte jarenlang zeer beperkt en onvolledig gebleven. Het wijkberaad meent dat het kappen van grote gezonde bomen die in de stedelijke groene hoofdstructuur staan, niet is te rijmen met de eis dat de stedelijke groene hoofdstructuur duurzaam in stand wordt gehouden noch dat hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de groene omgeving wordt gerespecteerd en beschermd.

Daarbij meent het wijkberaad dat er meer ruimte moet worden gereserveerd dan thans is gebeurd in het stuk tussen weg en bebouwing om daar bomen te kunnen plaatsen die ook te beschouwen zullen zijn als dragers van een duurzame groene hoofdstructuur en die een groene omgeving bieden. Thans moet worden gevreesd dat door de korte afstand op de bebouwing meerdere bomen in de knel zullen komen met de projecteerde bebouwing.

Voorts is in de toelichting (p.34) aangegeven dat aan de achterzijde van de bebouwing de aanwezige houtopstanden langs de oever worden weggenomen. Dit betreft onder meer een houtopstand bestaande uit een rij van meer dan 20 knotwilgen. Ook dit is strijdig met bovengenoemde voorwaarde. Overigens is ten onrechte nergens aangegeven welke bomen al dan niet moeten worden gekapt of verwijderd en welke soort beplanting zal worden aangebracht (gras is ook beplanting). Dit is van belang voor de vraag of aan deze voorwaarde wordt voldaan.

ad 599.4) *In de nota 'Stedelijke Groene Hoofdstructuur Groen kleurt de stad' (2005, RIS 129360) werd het plangebied als onderdeel van de stedelijke groene hoofdstructuur gezien. Deze nota vermeldde echter ook een uitzondering voor gebieden die in een ambitie in de voorgaande 'Structuurvisie Wêreldstad aan Zee 2020' (2005, RIS 129201) betrokken waren. In die visie werd het plangebied als onderdeel van de aanwijzing tot 'Kanszone centrum' aangewezen en als 'kansrijke verdichtingslocatie' omschreven. De daaropvolgende 'Nota van Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Schenkzone' (2010, RIS 170256) gaf deze ontwikkelingsrichting nader gestalte met de omschrijving 'wonen in het groen'. De nota 'Stedelijke ecologische verbindingzones 2008 - 2018' (2009, RIS 159450) legde het accent wat betreft het groen in het plangebied op ecologische verbindingzones, met name een bomenrij langs de Boekweitkamp en een ecologische inrichting van de oever van de wetering De Schenk. Op grond van het gemeentelijk beleid ontstond daarmee het voornemen om in het plangebied tot een combinatie van bebouwing en ecologische verbindingzones te komen. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Mariahoeve' dat op 4 april 2013 door de gemeenteraad werd vastgesteld (RIS 57023_130326) ging van deze combinatie uit. Met de inrichting van de beide ecologische verbindingzones wordt de natuur en de ecologische waarden van De Schenk versterkt (wijzigingsregel i) én de stedelijke groene hoofdstructuur in stand gehouden en de groene omgeving gerespecteerd (wijzigingsregel j).*

In dat kader past de verwijdering van bomen buiten beide verbindingen. Daarenboven gaat de ecologische inrichting van de oever van de wetering De Schenk niet gepaard met het behoud van bomen die op korte afstand van de oever zelf staan.

Tevens wordt er maar één ontsluitingsweg aangelegd. Deze ligt buiten dit wijzigingsplan. Ook wordt de aanleg van speelvoorzieningen uitgesloten. Er is onderzoek verricht naar de flora- en fauna waarden van de bestaande begroeiing, geen ecologische waarde van betekenis werd aangetroffen. Gelet op het voorgaande is de toetsing in paragraaf 3.2.2.j van de wijzigingsregel billijk en redelijk.

Hierbij wordt opgemerkt dat bovenstaande motivering omtrent de voorafgaande beleidsstukken ontbreekt in de toelichting bij het ontwerp van het wijzigingsplan. In die zin is de zienswijze gegrond.

In paragraaf 3.2.1 van de toelichting wordt in de tabel na de eerste rij een rij ingevoegd met in de eerste kolom de tekst 'a)Voorafgaande beleidsstukken' en in de tweede kolom de tekst in deze afdoening tussen 'In de' tot en met 'gerespecteerd (wijzigingsregel j)' De rijen in de rest van de tabel schuiven op en worden eveneens met letters genummerd.

599.5) De natuur en de ecologische waarden van de Schenk worden ten onrechte niet versterkt. (voorwaarde 36.2 sub i van het Bestemmingsplan Mariahoeve). Het gehele plangebied is in de Nota stedelijke ecologische verbindingzones 2008-2018 volledig aangeduid als ecologische verbindingzone en maakt deel uit van de stedelijke groene hoofdstructuur, zo blijkt ook uit de kaart in betreffende Nota en de kaart van de Stedelijke groene hoofdstructuur op pagina 23 van de toelichting. Gevreesd wordt dat door de hoge bebouwing en de grote hoeveelheid woningen de ecologische waarde van het gebied maar zeer beperkt blijken zal. De kap van de bomen en het weghalen van de wilgen vanwege onder meer de waterberging voor de geplande bebouwing vormen eerder een verzwakking van de natuur en ecologische waarden van de Schenk. Een en ander wordt ten onrechte niet meegewogen bij de toetsing aan de regels van de wijzigingsbevoegdheid op p. 41. Er wordt verder kennelijk niet voorzien in het planten van bomen aan deze (zon)zijde van de Schenk van de appartementen. Voor bomen aan deze rand van de zone lijkt ook onvoldoende ruimte te zijn vanwege de direct aangrenzende appartementen aan deze zijde waarvoor zon en uitzicht van groot belang zullen zijn. De vaststelling in de toelichting op pagina 34 dat "de aanwezige" houtopstanden die onder de Wnb vallen grotendeels behouden blijven, is gekozen vorenstaande dan ook onjuist. Van inrichting van een robuuste zone met een kern-mantel-zoomstructuur is kennelijk ook geen sprake. Het wijkberaad vraagt zich tenslotte af hoe deze ecologische zone in stand wordt gehouden en hoe wordt voorkomen dat deze snel verwordt tot een groen veld met brandnetels in plaats van bloemen, zoals elders in de wijk.

ad 599.5) *De betekenis van de stedelijke groene hoofdstructuur is in de afdoening van zienswijze 599.4 behandeld. Met de aanleg van oppervlaktewater wordt de ecologische kwaliteit van de oever versterkt. Het planten van bomen op de oever is mogelijk. Er is geen sprake van bomen die onder de werking van de Wet natuurbescherming vallen. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

599.6) Overigens wordt in de bijlage bij de toelichting 'Soortenbescherming' in de Nota van Econsultancy genaamd "Natuurtoets Boekweikamp 19 e.o." van 10 maart 2017, bij de beoordeling van de voorgestelde ecologische zone op p. 24 e.v. uitgegaan van een andere situatie, namelijk de bouw van slechts een 40-tal eengezinswoningen en een kern-mantel-zoomstructuur met bomen.

Daarnaast merkt het wijkberaad op dat in diverse bebouwingsvoorbeelden in de bijlagen bij de toelichting meermalen de bebouwingsgrens wordt overschreden tot in de ecologische zone.

ad 599.6) *De zorgen over het behoud van de natuur die door de geplande gebouwen worden aangetast hebben aanleiding gegeven tot het opstellen van een quickscan, die bij de toelichting bij het ontwerp werd gevoegd. De in de zienswijze geuite twijfels omtrent dit onderzoek naar de flora en fauna worden onderschreven. Het onderzoek is aangepast en heeft geleid tot het rapport Quickscan flora en fauna Boekweikamp 19 e.o. te Den Haag (tekstuele aanpassing 18 mei 2018) van het bureau Ecoconsultancy rapportnummer 3706.001.*

Wat betreft de soortenbescherming van vleermuizen werd in het vorige rapport en in dit rapport in paragraaf 10.1.1 verwezen naar het Eindrapport Vleermuizen ter plaatse van en rond Boekweikamp 19 te Den Haag (oktober 2017) van Adviesbureau Mertens rapport 2017.2682. Beide rapporten concluderen dat de ruimtelijke verandering niet in strijd is met de met de Wet natuurbescherming. Wel wordt opgedragen het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uit te voeren en wordt aandacht gevraagd voor de verlichting bij watergang. Dit laatste is in de regels bij de bestemming "Groen" al verplicht gesteld. De zienswijze is gegrond in die zin dat:

- het rapport Quickscan flora en fauna Boekweikamp 19 e.o. te Den Haag (tekstuele aanpassing 18 mei 2018) van het bureau Ecoconsultancy rapportnummer 3706.001 het rapport in bijlage 3 bij de toelichting vervangt en*
- het Eindrapport Vleermuizen ter plaatse van en rond Boekweikamp 19 te Den Haag (oktober 2017) van Adviesbureau Mertens rapport 2017.2682 bijlage 8 bij de toelichting gaat vormen onder de titel 'Soortenbescherming 2'.*

De beide rapporten vormen respectievelijke bijlage 2 en 3 bij dit collegevoorstel.

599.7) Punt van zorg is ook dat de ecologische verbindingzone kennelijk niet aan de beloofde breedte van 50 meter voldoet. In de bovengenoemde Nota van Econsultancy van 10 maart 2017 is op p. 26 onderaan aangegeven dat aan de onderhavige zijde van de Schenk (de noordkant van de Schenk) een functioneel ingerichte bufferzone van minimaal 30 meter benodigd is om te komen tot 50 meter".

Het wijkberaad vraagt zich af of de zone nu wel 50 m breed wordt en vindt het daarom noodzakelijk dat er een duidelijk gemaatvoerde plattegrond over de zone wordt toegevoegd aan de stukken.
ad 599.7) *De ecologische verbindingszone in dit wijzigingsplan bedraagt aan beide zijden gemiddeld 25 meter. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

599.8) Het wijkberaad meent op basis van het voorgaande dat het plan niet voldoet aan de regels genoemd in 36.2 sub i., j. en p. van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Mariahoeve.
ad 599.8) *Op de toetsing aan de wijzigingsregels in artikel 36 i. en j. is hierboven al ingegaan. Dat het wijzigingsplan niet voldoet aan wijzigingsregel p. maakt appellant niet aannemelijk. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

599.9) 3. De ecologische verbindingszone is onvoldoende duidelijk op de kaart aangegeven en uitgewerkt in de regels in die zin dat geen regels zijn opgenomen ter verbetering van de ecologische waarde. In verband hiermede acht het wijkberaad het gewenst dat aan deze ecologische verbindingszone een specifieke bestemming wordt gegeven.

Deze ecologische verbindingszone is in dit plan vervat in de bestemming "Groen" waarin in art 3.4. specifieke gebruiksregels zijn aangegeven die leiden tot aantasting van de ecologische waarden. Overigens wordt in dit artikel verwezen naar artikel 3.1. sub e van de regels, welk artikellid niet bestaat.
ad 599.9) *De ecologische verbindingszone kent een medebestemming die in artikel 11.1 is vermeld. Zij beschermt de ecologische waarden. De verwijzing in artikel 3.4.c naar artikel 3.1.b is onjuist. Verwezen wordt naar de afdoening van de zienswijze 598.4. In die zin is deze zienswijze gegrond.*

599.10) Het wijkberaad acht, gelet op het vorenstaande, een specifieke bestemming "ecologische verbindingszone" noodzakelijk waarin deze zone wordt bestemd voor ecologische verbindingszone met vermelding van de bescherming van de ecologische waarden.

ad 599.10) *De ecologische verbindingszone kent een medebestemming. De digitale versie van het ontwerp-wijzigingsplan is juridisch bindend. De papieren versie is dat niet. Indien men op de site 'ruimtelijke plannen.nl' de op de verbeelding ingetekende gebiedsaanduiding 'Overige zone – ecologische verbindingszone' aanklikt, toont deze site bij 'detailinformatie locatie' ook artikel 11 van de regels van het ontwerp van het wijzigingsplan, waarin de medebestemming wordt omschreven en tevens 'specifieke gebruiksregels' zijn vervat. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

Het wijkberaad is gelet op het vorenstaande van mening dat het wijzigingsplan nog niet kan worden vastgesteld omdat het plan in strijd is met de voorwaarden van artikel 36.2 sub i., j. en p. van het bestemmingsplan Maria hoeve en tevens dat gelet op het vorenstaande, de regeling van de noodzakelijke parkeercapaciteit en de ecologische verbindingszone eerst nader dienen te worden onderzocht."

5. DSO/2018.600 Stichting Zelfvoorzienende Leefhectaren en anderen

Deze zienswijze is mondeling ingediend. Daarvan is een verslag gemaakt.

Deze brief met zienswijzen is afkomstig van een stichting en mede ondertekend door dertien bewoners van de wijk Mariahoeve.

De volgende zienswijze is mondeling ingediend:

600.1) Wij maken bij deze bezwaar tegen de sloop van de voormalige brandweerkazerne en de bouw van 70 reguliere woningen, die de natuur aantasten. De Schenkstrook is een beschermde ecologische hoofdstructuur.

We maken ons ernstig zorgen over het behoud van de natuur dat door geplande gebouwen wordt aangetast. Er leven in het gebied heel veel diersoorten – zie het NDFF-onderzoek -direct rondom de voormalige brandweerkazerne. In de kazerne zelf zitten spleten waar de vleermuizen zitten. Potentiële broedplaatsen worden aangetast als de brandweerkazerne wordt gesloopt en als bomen worden gekapt. Het bij de stukken gevoegde natuuronderzoek toont dat niet, maar zegt zelf dat het onvolledig is.

ad 600.1) *De zorgen over het behoud van de natuur die door de geplande gebouwen worden aangetast hebben aanleiding gegeven tot het opstellen van een quickscan, die bij de toelichting bij het ontwerp werd gevoegd. De in de zienswijze geuite twijfels omtrent dit onderzoek naar de flora en fauna worden onderschreven.*

Het onderzoek is aangepast en heeft geleid tot het rapport Quickscan flora en fauna Boekweitkamp 19 e.o. te Den Haag (tekstuele aanpassing 18 mei 2018) van het bureau Ecoconsultancy rapportnummer 3706.001.

Wat betreft de soortenbescherming van vleermuizen werd in het vorige rapport en in dit rapport in paragraaf 10.1.1 verwezen naar het Eindrapport Vleermuizen ter plaatse van en rond Boekweitkamp 19 te Den Haag (oktober 2017) van Adviesbureau Mertens rapport 2017.2682. Beide rapporten concluderen dat de ruimtelijke verandering niet in strijd is met de met de Wet natuurbescherming. Wel wordt opgedragen het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uit te voeren en wordt aandacht gevraagd voor de verlichting bij watergang. Dit laatste is in de regels bij de bestemming "Groen" al verplicht gesteld. De Schenkstrook is als verbindingzone in de ecologische hoofdstructuur aangewezen. Daarbij is bepaald dat deze op de wetering de Schenk en haar beide oevers gelegen zal zijn en een totale breedte van 50 meter zal kennen. Middels de functieaanduiding 'Ecologische verbindingzone' op de verbeelding wordt de juridische verplichting opgelegd. De oevers worden daartoe ingericht met inbegrip van drassige gebieden en aangepaste begroeiing. De betekenis van de ruimtelijke ontwikkeling voor de natuur is daarmee onderzocht, de betekenis van het plangebied als ecologisch hoofdstructuur gewaarborgd. Verwezen wordt naar de afdoening van zienswijze 599.6. In die zin is deze zienswijze gegrond.

600.2) Verder is Mariahoeve aangewezen als een voorbeeld van verduurzaming, een pilot transitiewijk.

Ons alternatief voorstel is om de natuur aldaar te beschermen door duurzame en natuurvriendelijke woningen te bouwen. Wij willen de natuur waarborgen door:

- de voormalige brandweerkazerne te laten staan en bewoonbaar te maken; bewoners uit sociale woningen in Mariahoeve hebben de wens uitgesproken dat ze aldaar willen gaan wonen en
- daarnaast 'tiny houses' te bouwen.

In de brandweerkazerne kan naast woningen ook een gemeenschappelijke ruimte worden ingericht voor het doen van de was en het klaarmaken en nuttigen van het eten. De voorzieningen zijn er al. Deze ruimte is ook voor de 'tiny houses' bedoeld. Het pand kent glazen wanden: achter die wanden kan groente verbouwd worden. Eerder is gezegd dat de kazerne zich in goede staat bevindt.

De 'tiny houses' kennen een vloeroppervlakte van 25 tot 40 m², een aantal voorzieningen zijn gemeenschappelijk geregeld, zodat de woningen een gering vloeroppervlak kennen. Voor die woningen hoeft geen paal de grond in en geen kabels en leidingen in de grond te worden aangebracht. Ze zijn vrijdbaar, Zelfbouw is mogelijk, zonnepanelen kunnen op het dak van de woningen worden aangebracht, hemelwateropvang voor het watergebruik, een composttoilet en een 'rocketstove'. Dat is een duurzame houtkachel met een verwaarloosbare CO₂-uitstoot. De bewoners nemen dan de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het groen. In Den Haag is er al een ander voorbeeld hiervan, de proeftuin Erasmusveld.

ad 600.2) *Gelet op de volkshuisvestingsopgave is de bouw van 75 woningen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze locatie. Indien de woningen in de vorm van 'tiny houses' worden gebouwd en de voormalige brandweerkazerne blijft staan, dan kan de natuur niet gewaarborgd worden. Immers, de gezamenlijke grondoppervlakte van de stedelijke functies in dit wijzigingsplan zal 6.500 m² gaan bedragen. De grondoppervlakte van de voormalige brandweerkazerne, 75 tiny houses en een parkeerterrein zal 5.375 tot 6.500 m² gaan bedragen. De aan te houden open ruimte tussen de tiny houses is in deze berekening niet betrokken. Telt men die ook mee dan zal een plangebied ontstaan met meer grondoppervlakte voor stedelijke functies dan nu is geprojecteerd. De omvang van de met het wijzigingsplan aan te leggen aaneengesloten ecologische verbindingzone langs de wetering De Schenk en een op afstand van bebouwing gelegen bomenrij wordt dan verminderd. Dat is ongewenst. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

600.3) Bij realisatie zullen door de belangstelling voor deze woningen bij bewoners van Mariahoeve sociale woningen vrijkomen, die voor de huisvesting statushouders kunnen worden aangewend.

ad 600.3) *Dat met tiny houses de doorstroming op de woningmarkt bevorderd wordt, geldt ook voor de woningen die in de opzet van het wijzigingsplan gerealiseerd gaan worden. De zienswijze is derhalve ongegrond.*

6. DSO/2018.601 Reclamant

Deze zienswijze is mondeling ingediend. Daarvan is een verslag gemaakt.

601.1) Het plangebied betreft een groenstrook, het behoort bij het natuurlijk groen dat den Haag en Voorburg scheidt. Mariahoeve, deze prachtige wijk raakt volgebouwd en ook het prachtige groen raakt volgebouwd.

ad 601.1) *Verwezen wordt naar de afdoening van zienswijze 599.4. In die zin is de zienswijze gegrond.*

VOOROVERLEGREACTIES

De teksten van de vooroverleg reacties van TenneT TSO B.V., Veiligheidsregio Haaglanden en de Omgevingsdienst Haaglanden zijn opgenomen in bijlage 4 bij dit collegevoorstel. Daar zijn in de teksten de reacties van een nummer voorzien, bijvoorbeeld **1.1)**. De afdoening van de reactie staat hieronder vermeld, bijvoorbeeld van reactie **1.1)** onder **ad 1.1)**.

1. TenneT TSO B.V.

ad 1.1) Hiervan wordt kennisgenomen.

2. Veiligheidsregio Haaglanden

ad 2.1) Het in de toelichting bij het ontwerp van het wijzigingsplan 'Boekweitkamp' opgenomen onderzoeksrapport naar de externe veiligheid gaat voorbij aan de inhoud van het voorliggende wijzigingsplan 'Boekweitkamp – De Schenk'. Om deze reden is een specifiek onderzoek verricht dat genoemd rapport vervangt. Uit dit rapport - Externe veiligheid Boekweitkamp - De Schenk, Adviesgroep AVIV B.V. , Enschede, 9 juli 2018 – wordt in deze verantwoording geciteerd evenals het advies van VRH van 17 mei 2018. Het is opgenomen in bijlage 5 van dit collegevoorstel en vervangt bijlage 5 bij de toelichting.

ad 2.2) Dit advies wordt gevolgd. Uit genoemd onderzoek blijkt dat met dit wijzigingsplan het groepsrisico 0,43 de oriëntatiewaarde wordt. Dit betekent dat het groepsrisico verantwoord moet worden. Daartoe is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld en toegevoegd. Het vormt bijlage 6 bij dit collegevoorstel en vervangt de inhoud van paragraaf 3.2.1.8 tussen 'Ten noorden van' tot en met 'sprake is van een kwetsbaar object'.

3. Veiligheidsregio Haaglanden

ad 3.1) De aanleg van vluchtwegen in de gebouwen is in het bestemmingsplan met nadere regels mogelijk te maken. De andere aangereikte maatregelen komen niet vooropname in het plan in aanmerking.

4. Omgevingsdienst Haaglanden

ad 4.1) Het verschil tussen een bestemmingsvlak en in daarbinnen gelegen bouwvlak maakt geen verschil voor een QRA – een kwantitatieve risicoanalyse. De betreffende zin in is daarom uit de verantwoording geschrapt.

ad 4.2) De bestreden zin vervalt.

ad 4.3) ODH-advies is vervangen door VRH-advies.

ad 4.4) Bij de 'bronmaatregelen' wordt in de verantwoording de term 'veiligheidsgebied' gebruikt. Om aan te sluiten op de woordkeuze uit het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen wordt het vervangen door de term 'belemmeringenstrook'.

ad 4.5) Naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie Transport Services B.V. wordt de bestemming "Leiding- Gas" in het plan opgenomen. In de regels bij deze bestemming, die artikel 6 gaat vormen en in bijlage 1 bij de collegevoorstel is vermeld, wordt de term niet gehanteerd, zodat geen aanpassing nodig is.

ad 4.6) Dat door graafschade ondanks de afdeklaag van grond de leiding kan worden aangetast is juist. Echter de kans op graafschade is aanmerkelijk beperkt door de eigendom situatie van gronden waarin zij gelegen is en de bestemmingsregeling met aanlegvergunning die op het maaiveld boven de leiding geldt. Deze omstandigheden bieden daarmee de mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst, als bedoeld in artikel 12.1.e Bevb.

ad 4.7) Met de veiligheidsregio is uitgebreid overleg gepleegd.

ad 4.8) Zoals al aan de Veiligheidsregio Haaglanden is bericht in ad 3.10 is de aanleg van vluchtwegen in de gebouwen in het bestemmingsplan met nadere regels mogelijk gemaakt. Ook bewoners in het midden van het plangebied kunnen van de vluchtwegen gebruik maken. Bewoners kunnen achter het complex schuilen en daarmee buiten de effecten van een ongeval met die leiding blijven. Dit laatste wordt aan de tekst toegevoegd.

ad 4.9) Het rapport in bijlage 5 bij de toelichting wordt vervangen door het rapport in bijlage 5 bij het collegevoorstel.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

- In de samenvatting wordt na 'vervangen' ingevoegd: 'Verder wordt de gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone' ingetekend op de verbeelding'.
- In paragraaf 1.2 van de toelichting wordt na 'vervangen' ingevoegd: 'Verder wordt de gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone' ingetekend op de verbeelding'.

- In het nieuwe coalitieakkoord heeft het stadsbestuur afgesproken dat Den Haag niet méér statushouders zal opvangen dan de wettelijke taakstelling. Door de dalende trend is er minder behoefte aan extra woningen voor statushouders. Naar verwachting kunnen zij zowel in 2018 als 2019 zonder vertraging via de Haagse corporaties worden bemiddeld naar reguliere corporatiewoningen, verspreid over de hele stad. De 4 nog op te leveren groepslocaties, waaronder de locatie in dit wijzigingsplan, die eerder waren aangewezen voor de huisvesting van statushouders, worden toegevoegd aan de totale huurwoningenvoorraad. Gelet daarop wordt in de toelichting in paragraaf 1.1 de tekst tussen 'De gemeente Den Haag heeft' tot en met 'te ontwikkelen' te vervangen door: 'Gezien de dringende behoefte om voor woonconsumenten gestapelde huurwoningen te bouwen evenals gestapelde koopwoningen heeft het College besloten om ook de locatie tussen Boekweitekamp en de wetering De Schenk te ontwikkelen.'
- Verder heeft de gemeenteraad op 23 maart 2017 de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 vastgesteld (RIS294386). Beleidsregels - en ook op een later tijdstip aangepaste beleidsregels - mogen in bestemmingsplannen worden gehanteerd. De vaststelling van beleidsregels worden niet in het kader van die plannen vastgesteld. De noodzaak tot het voldoen aan de parkeernormen voor fietsen en motorvoertuigen leidt tot aanpassingen. De omvang van de norm staat in de beleidsregels vermeld. De noodzaak om de normen in het plan op te nemen vervalft. Om die reden zijn de beide bijlagen bij de regels vervallen. De parkeernormen zelf staan vermeld op Den Haag.nl. Daarom:
 - wordt artikel 9.k van de regels van het bestemmingsplan ingevoegd luidende: 1. 'Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden gebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort';
 - 2. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd in artikel 9.k.1, wordt bepaald op basis van (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
 - a. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging;
 - b. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging;
 - 3. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag en de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning';
- wordt in de algemene afwijkingsregels (artikel 10) artikel 10.b vervangen door: 'Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden gebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort';
- 2. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd in artikel 9.k.1, wordt bepaald op basis van (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
 - a. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging;
 - b. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging;
- 3. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag en de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning';

- wordt artikel 12.2.b vervangen door de tekst: 'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de (fiets)parkeernormen als bedoeld in artikel 10.b die worden gehanteerd voor het parkeren van voertuigen, fietsen en bromfietsen alsmede de bepaling dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort de indien:
 1. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien conform de voorwaarden zoals opgenomen in:
 - voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 2. het voldoen aan de (fiets)parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw of functie.'
- vervallen de 'bijlage 1 bij de regels 'Nota Parkeernormen Den Haag' en bijlage 2 bij de regels 'Inlegvel met parkeernormen'.
- In verband met de bereikbaarheid is het wenselijk de voetpaden in de bestemming "Wonen" aan te sluiten op het voetpad parallel aan de Boekweitkamp en op het voetpad op de oever van de wetering De Schenk. Daarom wordt in de regels in artikel 3.4.a.4 toegevoegd luidende: 'voetpaden tussen de bestemming "Wonen" en
 - het voetpad als bedoeld in artikel 3.4.a en
 - de bestemming "Verkeer – Verblijfsstraat" dat naast en parallel aan de Boekweitkamp gelegen is'.
- De zinssnede 'De bouwgronden worden opgehoogd zodat een egaal grondstuk ontstaat. Het peil dat bij bouwhoogten gehanteerd wordt, is daarmee de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld'. wordt ingevoegd in paragraaf 2.1.4.3 van de toelichting na de tekst 'de bouwmassa's liggen'.
- In paragraaf 3.2.1 worden in de tabel de rijen met letters genummerd.
- In de tabel 3.2.1.1 wordt in de rij 'Waterhuishouding – ondergrondse waterleiding en rioolleiding' in de 2^e kolom de term 'Leiding – Rioolwater' vervangen door 'Leiding – riool'.
- In paragraaf 3.2.1.4 wordt na 'kunnen spreken' ingevoegd: 'Het besluit op grond van artikel 7.2.4.b Wet milieubeheer zoals opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting stelt dan ook dat deze ruimtelijke ontwikkeling geen milieueffectrapport behoeft'.
- In paragraaf 3.2.2 wordt in de tabel in rij p in de tweede kolom 'auto-onsluiting' door 'auto-ontsluiting' vervangen.
- In paragraaf 3.3.2.2. wordt ingevoegd na 'gezet':

'Het wijzigingsplan 'Boekweitkamp - De Schenk' wijst de volgende bestemmingen aan. De bestemming "Groen" (artikel 3) is opgenomen voor het groene gebied rondom de geprojecteerde woonbebouwing. aan de Boekweitkamp. Aan de zijde van Boekweitkamp wordt een bomenrij mogelijk . Langs De Schenk vormt het groengebied een ecologische verbindingszone. Daar geldt een functieaanduiding voor deze zone met een Ovuw. Voor de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage op de Boekweitkamp mag in deze bestemming één ontsluitingsweg met een breedte van 6 meter worden aangelegd.

De bestemming "Verkeer - Verblijfsstraat" (artikel 4) is opgenomen voor het parkeerterrein aan de westelijke zijde van het plangebied dat wordt ontsloten door de aan te leggen verbindingsweg tussen de Boekweitkamp en het spoortracé. Het kent daartoe de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Verder laat de bestemming trottoirs toe.

De bestemming "Wonen" (artikel 5) laat uitsluitend gestapelde woningen toe. Er mogen maximaal 75 woningen worden gebouwd. De woningen mogen uitsluitend gebouwd worden in een bouwvlak, dat op de verbeelding is aangeduid. Wat betreft de maximale bouwhoogte mogen de gebouwen waarin de woningen worden ondergebracht in het westelijk deel van het bouwvlak niet hoger zijn dan 10, 11, 12 of 13 meter, in het oostelijk deel niet hoger dan 20 meter. Er mag in het bouwvlak een ondergrondse of halfondergrondse parkeergarage gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter boven maaiveld. De grondoppervlakte van de gebouwen - met uitzondering van de parkeergarage - mag niet meer dan 60% bedragen van de totale grondoppervlakte van het bestemmingsvlak.

De woningen kennen elk een uitgang aan de voorzijde. Een vluchtweg van de Boekweitkamp af wordt mogelijk gemaakt middels de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders tot het stellen van nadere eisen daaromtrent.

Voor bijbehorende bouwwerken - aanbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen en dergelijke - is bijlage II van het Besluit omgevingsrecht van toepassing. Een regeling hiervoor in de bouwregels van dit wijzigingsplan is niet mogelijk, omdat onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij kan worden gebouwd in het achtererf op grond van voornoemd Besluit.

Op het maaiveld gelden de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Verblijfsstraat" of "Wonen" maar om rekening te houden met het behoud en de bescherming van een drietal daaronder gelegen belangrijke leidingen gelden voor die leidingen dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming "Leiding - Gas" (artikel 6) bestrijkt de leiding en een zone aan weerszijden van de betreffende hartlijn van de hogedruk aardgastransportleiding. De leiding dient voor het transport van gas. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder.' De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en

grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zone van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemming.

De dubbelbestemming "Leiding - Riool" (artikel 7) bestrijkt de leiding en een zone aan weerszijden van de betreffende hartlijn. De leiding dient voor de afvoer van rioolwater, de dubbelbestemming "Leiding - Water" (artikel 8) is bedoeld voor het transport van kraanwater. Ook voor beide bestemmingen geldt Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemming.'

- *In paragraaf 3.3.2.3 en 3.3.2.4 worden de artikelnummers van de bestemmingen vernummerd.*
- *In bijlage 5 bij de toelichting 'Externe Veiligheid' wordt het rapport vervangen door het rapport in bijlage 5 bij dit collegevoorstel.*
- *Een bijlage 9 bij de toelichting wordt toegevoegd met als titel 'Geen milieueffectrapport' met daarin het besluit op grond van artikel 7.2.4.b Wet milieubeheer van het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Haaglanden, dat voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld, 30 november 2018 zaaknummer 00530348 en kenmerk ODH-2018-00155180; het vormt bijlage 7 met de titel 'Geen milieueffectrapport' bij dit collegevoorstel.*

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk. De bouw van de woningen 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 het kostenverhaal anderszins verzekerd is middels:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

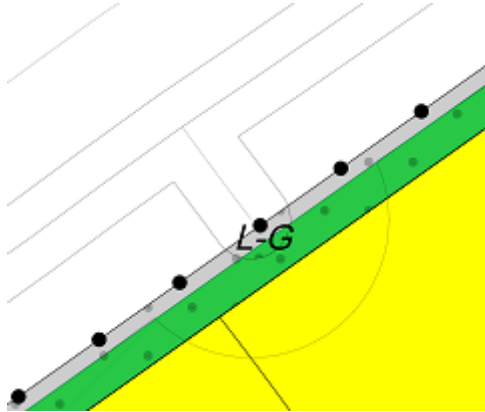
Het kostenverhaal is hier anderszins verzekerd omdat hier sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie. Er is sprake van maximaal kostenverhaal door het uitgeven van de gronden tegen marktconforme prijzen. Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro wordt dan ook besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Alle gemeentelijke kosten die voortvloeien uit dit bestemmingsplan zijn gedekt binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie. Alle hierbij behorende kansen en risico's worden afgedekt vanuit de Reserve Grondbedrijf. Dit bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Verbeelding

- *Op de verbeelding wordt de bestemming "Leiding – Gas" aangewezen overeenkomstig onderstaande uitsnede De bestemming is als 'L-G' ingetekend.*



Regels

- In de artikelen 3.4.a, 3.4.b respectievelijk 3.4.c worden de verwijzingen naar artikel 3.1.c, 3.1.d respectievelijk 3.1.e vervangen door de artikelen 3.1.b, 3.1.c respectievelijk 3.1.d.
- Artikel 3.4.a.4 wordt toegevoegd luidende: 'voetpaden tussen de bestemming "Wonen" en
 - het voetpad als bedoeld in artikel 3.4.a en
 - de bestemming "Verkeer – Verblijfsstraat" dat naast en parallel aan de Boekweikamp gelegen is'
- In artikel 4.4 wordt het getal '51' door '35' vervangen.
- In artikel 6 wordt bestemming "Leiding – Gas" opgenomen zoals hierna vermeld: '

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gasleiding één en ander zoals nader bepaald in artikel 6.4 en met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming "Leiding - Gas" als bedoeld in artikel 6.1 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 gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid, in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. in de gebieden waar de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met een andere dubbelbestemming gelden:

1. in de eerste plaats de regels van de bestemming "Leiding - Gas";
2. in de tweede plaats de regels van de bestemming "Leiding - Water";
- b. indien de regels van deze bestemming strijdig zijn met de regels van de samenvallende enkelbestemmingen zoals opgenomen in artikel 3 gelden in de eerste plaats de regels van onderhavige bestemming.

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

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor "Leiding - Gas" 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 verharden 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.

6.2 Uitzonderingen

De in artikel 6.5.1 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.
- d. voor graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

6.5.3 Beperkingen

De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.5.1 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;
 - c. geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren.'
- De bestemming "Leiding – Water" wordt naar artikel 7 verplaatst en alle daaropvolgende artikelen vernummerd.

Artikel 9.k wordt ingevoegd luidende: 'Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden gebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort'. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd in artikel 9.k.1, wordt bepaald op basis van (fiets)parkeernormen , (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:

- a. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging;
- b. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging;
- 3. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag en de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning';

- Artikel 10.b wordt vervangen door de volgende tekst: '1. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden gebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort'2. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd in artikel 9.k.1, wordt bepaald op basis van (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
 - a. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging;
 - b. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging;
- 3. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag en de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning';
- Artikel 12.2.b wordt vervangen door de tekst: 'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de (fiets)parkeernormen als bedoeld in artikel 10.b die worden gehanteerd voor het parkeren van voertuigen, fietsen en bromfietsen alsmede de bepaling dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort de indien:
 - 1. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien conform de voorwaarden zoals opgenomen in:
 - voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - 2. het voldoen aan de (fiets)parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw of functie.'
- De 'bijlage 1 bij de regels 'Nota Parkeernormen Den Haag' en bijlage 2 bij de regels 'Inlegvel met parkeernormen' vervallen.

Samenvatting

Na 'vervangen' wordt ingevoegd: 'Verder wordt de gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone' ingetekend op de verbeelding'.

Toelichting

- In paragraaf 1.1 wordt de tekst tussen 'De gemeente Den Haag heeft' tot en met 'te ontwikkelen' vervangen door: 'Gezien de dringende behoefte om voor woonconsumenten gestapelde huurwoningen te bouwen evenals gestapelde koopwoningen heeft het College besloten om ook de locatie tussen Boekweitkamp en de wetering De Schenk te ontwikkelen.'
- In paragraaf 1.2 van de toelichting wordt na 'vervangen' ingevoegd: 'Verder wordt de gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone' ingetekend op de verbeelding'.
- In paragraaf 2.1.4.3 wordt na de tekst 'de bouw massa's liggen' de tekst ingevoegd: 'De bouwgronden worden opgehoogd zodat een egaal grondstuk ontstaat. Het peil dat bij bouwhoogten gehanteerd wordt, is daarmee de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld'.
- In dezelfde paragraaf wordt na 'vraagstukken die voorliggen' ingevoegd: 'Wat betreft de vraagstukken die onderwerp zijn van de watertoets worden rol en houding van het hoogheemraadschap verduidelijkt in de Handreiking watertoets'.
- In paragraaf 3.2.1 wordt in de tabel na de eerste rij een rij ingevoegd met in de eerste kolom de tekst 'a) Voorafgaande beleidsstukken' en in de tweede kolom de tekst: 'In de nota 'Stedelijke Groene Hoofdstructuur Groen kleurt de stad' (2005, RIS 129360) werd het plangebied als onderdeel van de stedelijke groene hoofdstructuur gezien.'

Deze nota vermeldde echter ook een uitzondering voor gebieden die in een ambitie in de voorgaande 'Structuurvisie Wérelldstad aan Zee 2020' (2005, RIS 129201) betrokken waren. In die visie werd het plangebied als onderdeel van de aanwijzing tot 'Kanszone centrum' aangewezen en als 'kansrijke verdichtingslocatie' omschreven. De daaropvolgende 'Nota van Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Schenkzone' (2010, RIS 170256) gaf deze ontwikkelingsrichting nader gestalte met de omschrijving 'wonen in het groen'. De nota 'Stedelijke ecologische verbindingzones 2008 - 2018' (2009, RIS 159450) legde het accent wat betreft het groen in het plangebied uitsluitend op ecologische verbindingzones, met name een bomenrij langs de Boekweitkamp en een ecologische inrichting van de oever van de wetering De Schenk. Op grond van het gemeentelijk beleid ontstond daarmee het voornemen om in het plangebied tot een combinatie van bebouwing en ecologische verbindingzones te komen. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Mariahoeve' dat op 4 april 2013 door de gemeenteraad werd vastgesteld (RIS 57023_130326) ging van deze combinatie uit. Met de inrichting van de beide ecologische verbindingzones wordt de natuur en de ecologische waarden van De Schenk versterkt (wijzigingsregel i) én de stedelijke groene hoofdstructuur in stand gehouden en de groene omgeving gerespecteerd (wijzigingsregel j) ingevoegd.

- In paragraaf 3.2.1 wordt in de tabel na de tweede rij de rijen in de rest van de tabel opgeschoven eveneens met letters genummerd.
- In de tabel 3.2.1 staat in de rij 'toetsing van de waterhuishouding – waterbergingscompensatie (paragraaf 2.2.1)' het getal '2' vermeld. Het wordt verwijderd.
In paragraaf 3.2.1 'verkeer- en vervoersbeleid – het stellen van parkeereisen bij nieuwe ontwikkelingen en het hanteren van parkeernormen vervalt in de tweede rij de tekst 'Het aantal parkeerplaatsen' tot en met 'regels van het plan'.
- In de tabel 3.2.1.1 wordt in de rij 'Waterhuishouding – ondergrondse waterleiding en rioolleiding' in de 2^e kolom de term 'Leiding – Rioolwater' vervangen door 'Leiding – riool'.
- In paragraaf 3.2.1.4 wordt na 'kunnen spreken' ingevoegd: 'Het besluit op grond van artikel 7.2.4.b Wet milieubeheer zoals opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting stelt dan ook dat deze ruimtelijke ontwikkeling geen milieueffectrapport behoeft'.
- In paragraaf 3.2.2 in de tabel wordt in rij l in de tweede kolom de tekst vervangen door: 'Het plangebied valt voor een klein deel samen met de dubbelbestemming "Leiding – Gas". De leidingbeheerder heeft schriftelijk gereageerd middels een brief met zienswijze. De bestemming is in de regels opgenomen'.
- In paragraaf 3.2. 2 in de tabel wordt in rij p in de tweede kolom de tekst tussen 'er is' tot en met 'wordt opgevangen' vervangen door de zin: 'de verplichte aanleg van een parkeerterrein en de bouw van een ondergrondse parkeergarage voor het parkeren voor bewoners zal de toename van de parkeerdruk in haar omgeving beperken.'
- In paragraaf 3.2.2 wordt in de tabel in rij p in de tweede kolom 'auto-onsluiting' door 'auto-ontsluiting' vervangen.
- In paragraaf 3.3.2.2. wordt ingevoegd na 'gezet':
'Het wijzigingsplan 'Boekweitkamp - De Schenk' wijst de volgende bestemmingen aan.
De bestemming "Groen" (artikel 3) is opgenomen voor het groene gebied rondom de geprojecteerde woonbebouwing, aan de Boekweitkamp. Aan de zijde van Boekweitkamp wordt een bomenrij mogelijk. Langs De Schenk vormt het groengebied een ecologische verbindingzone. Daar geldt een functieaanduiding voor deze zone met een Ovuw. Voor de onsluiting van de ondergrondse parkeergarage op de Boekweitkamp mag in deze bestemming één ontsluitingsweg met een breedte van 6 meter worden aangelegd.
De bestemming "Verkeer - Verblijfsstraat" (artikel 4) is opgenomen voor het parkeerterrein aan de westelijke zijde van het plangebied dat wordt ontsloten door de aan te leggen verbindingsweg tussen de Boekweitkamp en het spoortracé. Het kent daartoe de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Verder laat de bestemming trottoirs toe.
De bestemming "Wonen" (artikel 5) laat uitsluitend gestapelde woningen toe. Er mogen maximaal 75 woningen worden gebouwd. De woningen mogen uitsluitend gebouwd worden in een bouwvlak, dat op de verbeelding is aangeduid. Wat betreft de maximale bouwhoogte mogen de gebouwen waarin de woningen worden ondergebracht in het westelijk deel van het bouwvlak niet hoger zijn dan 10, 11, 12 of 13 meter, in het oostelijk deel niet hoger dan 20 meter. Er mag in het bouwvlak een ondergrondse of halfondergrondse parkeergarage gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter boven maaiveld. De grondoppervlakte van de gebouwen - met uitzondering van de parkeergarage - mag niet meer dan 60% bedragen van de totale grondoppervlakte van het bestemmingsvlak.

De woningen kennen elk een uitgang aan de voorzijde. Een vluchtweg van de Boekweitkamp af wordt mogelijk gemaakt middels de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders tot het stellen van nadere eisen daaromtrent.

Voor bijbehorende bouwwerken - aanbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen en dergelijke - is bijlage II van het Besluit omgevingsrecht van toepassing. Een regeling hiervoor in de bouwregels van dit wijzigingsplan is niet mogelijk, omdat onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij kan worden gebouwd in het achtererf op grond van voornoemd Besluit.

Op het maaiveld gelden de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Verblijfsstraat" of "Wonen" maar om rekening te houden met het behoud en de bescherming van een drietal daaronder gelegen belangrijke leidingen gelden voor die leidingen dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming "Leiding - Gas" (artikel 6) bestrijkt de leiding en een zone aan weerszijden van de betreffende hartlijn van de hogedruk aardgastransportleiding. De leiding dient voor het transport van gas. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder.' De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zone van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemming.

De dubbelbestemming "Leiding - Riool" (artikel 7) bestrijkt de leiding en een zone aan weerszijden van de betreffende hartlijn. De leiding dient voor de afvoer van rioolwater, de dubbelbestemming "Leiding - Water" (artikel 8) is bedoeld voor het transport van kraanwater. Ook voor beide bestemmingen geldt Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemming.'

- *In paragraaf 3.3.2.3 en 3.32.4 worden de artikelnummers van de bestemmingen vernummerd.*
- *In bijlage 3 bij de toelichting 'Soortenbescherming' wordt het rapport vervangen door het rapport in bijlage 2 bij dit collegevoorstel.*
- *In bijlage 5 bij de toelichting 'Externe Veiligheid' wordt het rapport vervangen door het rapport in bijlage 5 bij dit collegevoorstel.*
- *Een bijlage 8 bij de toelichting wordt toegevoegd met als titel 'Soortenbescherming 2' met daarin het rapport uit bijlage 3 bij dit collegevoorstel.*
- *Een bijlage 9 bij de toelichting wordt toegevoegd met als titel 'Geen milieueffectrapport' met daarin het besluit uit bijlage 7 bij dit collegevoorstel.*