

FASTSTELLING WIJZIGINGSPLAN SCHAPEPATJESDUIN
(BESTEMMINGSPLAN KIKDUIN - OKKENBURGH)

Het College van Burgemeester en Wethouders

Overwegende dat:

- *de raad van de gemeente Den Haag bij besluit van 18 december 2014 (raadsbesluit 124), het bestemmingsplan Kijkduin - Ockenburgh heeft vastgesteld;*
- *gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 37.3, van de regels van het bestemmingsplan Kijkduin - Ockenburgh, burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Sport', ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 te wijzigingen in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3', 'Groen', 'Verkeer-Verblijfstraat' en 'Water'.*
- *dit wijzigingsplan de realisatie van 55 woningen mogelijk maakt. Het betreffen vrijstaande en geschakelde grondgebonden woningen;*
- *dit wijzigingsplan Schapenatjesduin de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3', 'Groen', 'Verkeer-Verblijfstraat' en 'Water' kent;*
- *op grond van artikel 3.9a, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp-wijzigingsplan van 22 augustus tot en met 2 oktober 2017 ter inzage heeft gelegen;*
- *gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan één zienswijze is ingediend.*

Besluit:

- I. De zienswijze DSO_SO /2017.2331 in het bij dit besluit behorende toelichting onder "Ingekomen zienswijzen", ontvankelijk te verklaren;
- II. De zienswijze DSO_SO/2017.2331 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 voor het overige ongegrond;
- III. Met in acht neming van de Staat van Wijzigingen vast te stellen het wijzigingsplan Schapenatjesduin, deel uitmakende van het bestemmingsplan Kijkduin - Ockenburgh, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.WP0014ASchapedn-40ON en de regels, zoals die in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Den Haag, 31 oktober 2017

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

Annet Bertram

Pauline Krikke

Na vaststelling van het wijzigingsplan Schapenatjesduin wordt het identificatienummer van het wijzigingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.WP0014ASchapedn-40ON in NL.IMRO.0518.WP0014ASchapedn-50VA.

Toelichting bij het besluit

INLEIDING

Bij raadsmededeling, d.d. 4 juli 2017 (DSO/2017.657 - RIS297423), is aan de raad toegezonden het ontwerp-wijzigingsplan Schapenatjesduin, deel uitmakende van het bestemmingsplan Kijkduin - Ockenburgh.

- Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt om de volgende redenen een wijzigingsplan voor het plangebied Schapenatjesduin op. In het bestemmingsplan Kijkduin - Ockenburgh is voor de locatie Schapenatjesduin een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt de realisatie van maximaal 120 grondgebonden woningen mogelijk. Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan omvat een deel van het wijzigingsgebied. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een deel van de wijzigingsbevoegdheid en in dit gebied wordt de realisatie van 55 woningen mogelijk gemaakt. De kavels zullen in het kader van kleinschalig opdrachtgeverschap worden uitgegeven.

- Doel

Het doel van het wijzigingsplan Schapenatjesduin is:

- het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
- het wijzigingsplan maakt de volgende ontwikkeling in het plangebied mogelijk: De realisatie van ca. 55 woningen. Het betreffen vrijstaande en geschakelde grondgebonden woningen. De kavels zullen in het kader van kleinschalig opdrachtgeverschap worden uitgegeven.

PROCEDURE

- Inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 4 juli 2017, RIS297422, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.9a, lid 1 Wro.

- Ter inzagelegging ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2017 ter inzage gelegen.

Op 12 september 2017 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 is één zienswijze ingediend.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>nr.</u>	<u>Kenmerk</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1.	DSO_SO/2017.2331	Middin

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

De zienswijze van Middin is tijdig ingekomen en voldoet aan de wettelijke eisen.

BEHANDELING ZIENSWIJZEN

1. DSO_SO/2017.2331 Middin

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Middin biedt op ruim 150 locaties zorgdienstverlening (incl. huisvesting) aan mensen met een beperking (zowel verstandelijk als lichamelijk). Een van onze locaties ligt aan Buitenklings/Binnenklings, en grenst direct aan het terrein Schapenatjesduin. Op deze locatie biedt Middin zorg aan 150 cliënten van onze zwaarste zorg vragende doelgroepen. De noodzakelijke kwaliteit van zorg aan deze cliëntengroep vraagt om structuur en rust (een zo prikkelvrij mogelijke leefomgeving). Middin vindt het daarom van het grootste belang dat hiermee rekening wordt gehouden bij het gebruik en ontwikkeling van aangrenzende terreinen, zoals Schapenatjesduin. Middin heeft kennis genomen van het ontwerp-wijzigingsplan Schapenatjesduin en wenst op de volgende punten een zienswijze in te dienen.

1. T.o.v. Verkavelingsplan Kijkduin B2 model 2D (van oktober 2016), zijn de uitgeefbare kavels, contouren van bebouwing en de verkeers-verblijfstraat opgeschoven richting ons terrein Buitenklingen/Binnenklingen.

Het effect daarvan is tweeledig:

- bebouwing Schapenatjesduin ligt dicht tegen de bebouwing op ons terrein, en daarmee dicht tegen de prikkelarme leefomgeving van onze cliënten en zal daar een negatieve invloed op hebben
- de groene zone aan de Schapenatjesduin-kant tegen ons terrein wordt aanzienlijk kleiner, hetgeen ook onvermijdelijk negatieve gevolgen heeft voor de noodzakelijke prikkelarme leefomgeving van onze cliënten. Middin hoort graag van de gemeente welke maatregelen genomen worden om de door ons geschetste negatieve gevolgen te voorkomen.

2. T.o.v. Verkavelingsplan Kijkduin B2 model 2D (van oktober 2016), zijn 2 percelen van het plangebied "oktober 2016" uitgesloten in het ontwerp-wijzigingsplan. De in het ontwerp-wijzigingsplan ingeplande ruimte voor verkeer-/verblijfsstraat is zodanig veranderd dat de 2 eerdergenoemde percelen kleiner zijn geworden. Het is de gemeente bekend dat Middin groot belang hecht aan ontwikkeling van 1 van de 2 genoemde percelen. Middin maakt zich zorgen of de vermindering van het oppervlak van dit perceel, de door Middin gewenste ontwikkeling nog mogelijk maakt. Middin hoort graag van de gemeente welke maatregelen genomen worden om de door ons geschetste ontwikkeling realiseerbaar te houden.

3. Als vervolg op het gestelde in punt 2 is een verbinding tussen Schapenatjesduin en Buitenklingen/Binnenklingen voor fiets-/voetgangers, noodzakelijk. In het ontwerp-wijzigingsplan is hiervoor geen corridor/tracé aangegeven. Op het aangrenzende perceel lijkt ruimte hiervoor niet aanwezig. Middin hoort graag van de gemeente welke maatregelen genomen worden om de genoemde verbinding te borgen in verdere planvorming en planuitvoering.

4. Als vervolg op het gestelde in punt 2 is de gemeente bekend dat ontwikkeling van genoemd perceel ook betekent dat gebruik en bestemming van genoemd perceel zal moeten wijzigen. Hoewel dit perceel buiten de grenzen van het plangebied valt waarop het ontwerp-wijzigingsplan betrekking heeft, vindt Middin het van het grootste belang dat belanghebbenden bij het ontwerp-wijzigingsplan op de hoogte zijn van toekomstig gebruik en bestemming van dit perceel.

Noot: dit geldt overigens binnenkort ook voor herontwikkelpunten van Middin op haar eigen terrein Buitenklingen/Binnenklingen, welke in bespreking zijn met de gemeente.

Voor de goede orde wil Middin nadrukkelijk benoemen dat de lopende gesprekken over de herontwikkeling van Buitenklingen/Binnenklingen als zeer positief wordt ervaren.

Gegeven de impact van planontwikkeling Schapenatjesduin op de leefomgeving van onze cliënten op Buitenklingen/Binnenklingen heeft Middin helaas geen andere keus dan deze impact ook in lopende (besluitvormings-)procedures kenbaar te maken."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

1. *Het wijzigingsplan past binnen de contouren van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kijkduin-Ockenburgh dat in december 2014 is vastgesteld. Middin heeft destijds geen zienswijze ingediend tegen de contouren van deze wijzigingsbevoegdheid. Het inrichtingsplan uit 2016 waar Middin naar verwijst heeft geen juridische status.*
Tussen het te realiseren meer en de groene singel aan de rand van Binnenklingen worden een aantal kavels uitgegeven waar vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Deze kavels zijn inderdaad ten opzichte van dit verkavelingsplan iets dicht (tussen de 2 en 4 meter) op de bestaande bebouwing van Middin komen te liggen. In de nadere uitwerking is ervoor gekozen om de weg recht te trekken en enkel nog langsparkeren toe te passen in plaats van haaksparkeren. Hierdoor zijn op enkele plekken de parkeerplaatsen juist verder komen te liggen van Middin en zijn enkele delen van de kavels dichterbij komen te liggen. Er is echter bewust voor gekozen de kavels niet direct te laten grenzen aan het perceel van Middin, om zo enige afstand tussen de toekomstige woningen en de bestaande bebouwing te creëren. Daarnaast blijft de bestaande sloot en groenstrook met bomen en bosschage intact.

Aanvullend op de bovenstaande tekstuele toelichting is kaartfiguur "Toelichting zienswijze vraag 1" toegevoegd aan de beantwoording. Hierin is het verkavelingsplan van oktober 2016 onder de plankaart van het wijzigingsplan is gelegd en daarmee het verschil tussen de twee plannen inzichtelijk gemaakt.

2. *Zoals al aangegeven onder punt 1, heeft het verkavelingsplan waar Middin naar verwijst geen juridische status. Middin kan daar dus geen rechten aan ontleen.*

De betreffende percelen zijn overigens wellicht iets kleiner geworden ten opzichte van het verkavelingsplan, het ontwikkelingskader dat door de gemeente aan de ontwikkelaar is meegegeven is echter niet gewijzigd. De ontwikkelaar heeft er voor gekozen het concept in een ander volume in te passen, waardoor een compacter gebouw is ontstaan.

3. *Fiets- en voetgangersverbindingen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan. Het wijzigingsplan maakt een dergelijke verbinding dus niet onmogelijk. Ruimtelijk biedt het ontwerp ook nog voldoende ruimte voor een dergelijke fiets- en voetgangersverbinding.*
4. *De zienswijze ten aanzien van vraag 4 wordt gegrond verklaard en naar aanleiding hiervan wordt de volgende passage opgenomen onder hoofdstuk 2 paragraaf 1 Ontwikkelingen en ruimtelijke kaders.*

Sociale woningbouw

Buiten de plangrenzen van het wijzigingsplan worden binnen het plangebied van Schapenatjesduin-oost 2 appartementengebouwen met circa 66 sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze worden gesitueerd in de noordwestelijke en zuidoostelijke hoek van het plangebied. De sociale woningbouw wordt door een corporatie ontworpen en gebouwd aan de hand van randvoorwaarden in lijn met het beeldkwaliteitplan. Voor het realiseren van de twee gebouwen wordt een afzonderlijk traject opgestart.

Gelet op voorgaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft verwijzing naar voorziene ontwikkeling buiten het plangebied op initiatief van Middin en voor het overige ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het plan is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Ten behoeve van dit wijzigingsplan zal echter geen exploitatieplan worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De kosten voorvloeiende uit bouwplannen zullen door middel van leges worden verhaald. Voorts is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd omdat hier sprake is van een onderliggende vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie (LO-75 Kijkduin) waarin de benodigde investeringen als ook bijbehorende risico's zijn afgedekt.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Regels

- Artikel 5.2.1 onder e wordt gewijzigd in: "de achter- en zijgevel van gebouwen dient ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen gevellijn in ieder geval voor wat betreft de begane grondlaag in de gevellijn gerealiseerd worden";
- Artikel 5.3, 6.3 en 7.3 worden geschrapt;
- In artikel 6.2.1 onder g wordt de zinsnede "centraal gelegen" geschrapt;

Verbeelding

- In het kader van de verkeersveiligheid en gebruiksvriendelijkheid van de buitenruimte dienen er een aantal wijzigingen doorgevoerd te worden in de Verkeers- en Groenbestemmingen. Deze zijn gerelateerd aan het optimaliseren van bochtstralen van autowegen, het vergroten van parkeerplaatsen en het optimaliseren van het te creëren duinlandschap. Op de overzichtskaart zijn de aanpassingen door middel van 8 cirkels inzichtelijk gemaakt.

Toelichting

- Aanpassing in hoofdstuk 2 paragraaf 2 ‘Hoofdplanstructuur’ alinea 2. De zin ‘Het hofje wordt mandelig uitgegeven’, wordt verwijderd. De hofjes worden openbaar terrein en blijven in beheer van de gemeente.

Naar aanleiding van de zienswijze

Toelichting

- Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt de volgende alinea toegevoegd aan de toelichting onder hoofdstuk 2 paragraaf 1 Ontwikkelingen en ruimtelijke kaders:
“Sociale woningbouw
Buiten de plangrenzen van het wijzigingsplan worden binnen het plangebied van Schapenatjesduin-oost 2 appartementengebouwen met circa 66 sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze worden gesitueerd in de noordwestelijke en zuidoostelijke hoek van het plangebied. De sociale woningbouw wordt door een corporatie ontworpen en gebouwd aan de hand van randvoorwaarden in lijn met het beeldkwaliteitsplan. Voor het realiseren van de twee gebouwen wordt een afzonderlijk traject opgestart.”