



Voorstel van het college inzake vaststelling Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 3 november 2009 (rm 2009.287-RIS 167795, DSO/2009.3413) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen toegezonden.

- Begrenzing plangebied

Wateringse Binnentuinen is gelegen in het noordelijke deel van Wateringse Veld tussen de Tomatenlaan, de Noordweg tussen de Tomatenlaan en Zevenwoudenlaan, de grens van de percelen die gelegen zijn aan de Noordweg tussen de Zevenwoudenlaan en de Strijp, de Strijkade en het toekomstige Vlietpark. Het lint langs de Noordweg valt buiten het plangebied. In het westen grenst het plan aan het deelplan Hoge Veld. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de in Rijswijk gelegen buurt de Strijp.

- Aanleiding en doel bestemmingsplan

De bouw van Wateringse Veld, de Vinexlocatie aan de zuidwestrand van Den Haag, vindt plaats in het kader van de woningbouwopgave die de gemeente Den Haag kreeg opgelegd in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex). Om de aanleg juridisch-planologisch mogelijk te maken werd het Bestemmingsplan Wateringse Veld vastgesteld, een globaal nader uit te werken plan, en enige tijd later het Bestemmingsplan Wateringse Veld, eerste herziening. Wateringse Binnentuinen, voorheen Boezemland, is de achtste buurt van Wateringse Veld die gebouwd wordt. Het stedenbouwkundig plan Wateringse Binnentuinen is op 22 juni 2004 vastgesteld door het college. Het plan is opgesteld nadat het oude stedenbouwkundig plan Boezemland, dat op 19 november 2002 door het college werd vastgesteld, niet langer voldeed. Zo week het bij uitwerking reeds af van bestemmingsplan Wateringse Veld. De belangrijkste aanleiding was echter dat ontwikkelingen op de woningmarkt noopten tot een ander stedenbouwkundig plan. Het plan Wateringse Binnentuinen is opgedeeld in vier fasen waarin op een areaal van 29 hectare in totaal circa 800 tot 900 woningen worden ontwikkeld. Daarbij is de planontwikkeling van de meest zuidelijk gelegen fase als eerste gestart en volgen de andere fasen elkaar van zuid naar noord op. Omdat Wateringse Binnentuinen de laatste te ontwikkelende buurt is in Wateringse Veld hebben hier alle resterende partijen met een bouwclaim een plek gevonden. De fasering van de realisatie van de bouwplannen in Wateringse Binnentuinen wordt in de praktijk sinds de financiële crisis, die in het vierde kwartaal van 2008 in Nederland is toegeslagen, nog verder gefragmenteerd. Door die fasering is voor een groot deel van de plannen in de eerste drie fasen, aan de hand van een algemene ruimtelijke onderbouwing voor het gehele gebied, reeds een bouwvergunning verleend op basis van een artikel 19 procedure volgens de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Ook het nieuwe stedenbouwkundig plan Wateringse Binnentuinen is op meerdere onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan Wateringse Veld (woningdichtheid, parkeren et cetera). Dit gegeven vormt de aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan.

Ontwikkeling stedenbouwkundig plan Wateringse Binnentuinen

Dit bestemmingsplan is gericht op de ontwikkeling van Wateringse Binnentuinen volgens het vastgesteld stedenbouwkundig plan. Vanwege het ontwikkelingskarakter en de vereiste mate van flexibiliteit zijn in het plan globale eindbestemmingen opgenomen. De linten langs de Strijp en de Tomatenlaan die in het plan worden gehandhaafd, zijn gedetailleerd bestemd. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de buurt enerzijds en het behoud van het karakteristiek van de opgenomen lintbebouwing anderzijds, één en ander binnen de hoofdopzet van en het ambitieniveau voor Wateringse Veld als geheel.

PROCEDURE

- Afzien van inspraak

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 3 november 2009, kenmerk DSO/2009.3412 - RIS 167794, heeft het college, op grond van artikel 2 van de "Inspraak- en samenspraakverordening gemeente Den Haag", juncto artikel 150 van Gemeentewet, besloten geen inspraak te verlenen voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 10 november 2009 is het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, VROM Inspectie, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Tegelijkertijd is aan de overlegpartners de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 november tot en met 24 december 2009 ter inzage gelegen in het Den Haag Informatiecentrum en het Stadsdeelkantoor Escamp. Het ontwerp-bestemmingsplan was tegelijkertijd in te zien op www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 25 november 2009 is er op het kantoor van de Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld (Tomatenlaan 10) een informatiebijeenkomst georganiseerd voor het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 5 belangstellenden verschenen.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart NL.IMRO.0518.BP0203BWateringBin-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het plan, de raad bij raadsmededeling d.d. 3 november 2009 (rm 2009.287, RIS 167795) reeds toegezonden, niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN REACTIES BRO / ZIENSWIJZEN (WRO)

Reg-nr.	Naam en adres
DSO/2010.25	Hoogheemraadschap van Delfland, Postbus 3061, 2501 CB Delft
Ra 441/2009	Mevrouw T.M.A. Vis-Wennekes, Tomatenlaan 25, 2548 AJ Den Haag
Ra 457/2009	Blokker Holding BV, Postbus 6, 1250 AA Laren
Ra 452/2009	Kade Consult BV, J.B. Bakemakade 86, 3071 ME Rotterdam

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

DSO/2010.25 Hoogheemraadschap van Delfland

Hoogheemraadschap van Delfland heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"In het kader van artikel 3.1.1 van de Wro heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland het ontwerp Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen in gemeente Den Haag toegezonden. U verzoekt Delfland in een reactie kenbaar te maken of met het bestemmingsplan kan worden ingestemd. Delfland kan met de waterparagraaf instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven. Voor meer informatie of vragen kunt u terecht bij de contactpersoon vermeld onderaan deze brief"

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

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ra 441/2009, mw. T.M.A. Vis-Wennekes

Mevrouw Vis-Wennekes heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Geachte raadsleden,

Hierbij wil ik mijn zienswijze en bezwaren kenbaar maken m.b.t. het Ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen welke nu ter inzage ligt. Mijn zienswijze en bezwaren richten zich echter op een 2 tal punten welke mij als belanghebbende direct aan gaan. Op een afstand van ca. 70 meter van mijn woning en achtertuin is een locatie ingetekend in de plankaart waar de bestemming woondoeleinden aangegeven is met een bouwhoogte tot 22 meter. Dit betekent dat er een appartementengebouw kan komen tot 7 verdiepingen. Dit is volledig in strijd met de eerdere uitgangspunten van Wateringse Veld waarbij de hoogbouw alleen langs de centrale as, de Laan van Wateringse Veld, zou plaats vinden. In het stedenbouwkundig plan wordt bij mijn weten een maximale bouwhoogte van 5 verdiepingen toegestaan. In de brief van het college van B & W aan de gemeenteraad geeft deze aan dat bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan Wateringse Binnentuinen er een zorgvuldige afweging gemaakt is tussen de gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de buurt enerzijds en het behoud van het karakteristiek van de opgenomen lintbebouwing anderzijds. Deze bewering snijdt natuurlijk geen hout wanneer u een appartementengebouw van 7 verdiepingen toestaat op enkele tientallen meters van de lintbebouwing. Net als in de 2004, tegen het stedenbouwkundig plan, maak ik ook nu ernstig bezwaar tegen het Ontwerp-bestemmingsplan en de mogelijkheid van bouwen tot een hoogte van 22 meter zo dicht bij de lintbebouwing, mijn woning en mijn achtertuin. Wanneer hier inderdaad gebouwd gaat worden tot deze hoogte wordt mijn privacy ernstig aangetast. Het volgende punt van bezwaar is de grote bestemming "groen" tegen het perceel van het tuincentrum aan de Noordweg. Deze locatie met bestemming groen ligt alleen gescheiden door de weg op een ca. 20 meter van mijn achtertuin. In deze bestemming is nog veel mogelijk zoals het aanleggen van speelvoorzieningen waardoor heel veel geluidsoverlast veroorzaakt kan gaan worden.

U moet weten dat wij hier al 20 jaar wonen en altijd een rustige tuin met 100% privacy hadden. Behalve dat we de laatste jaren al heel veel last van alle bouwactiviteiten hebben, willen we na de bouwperiode geen blijvende overlast hebben van voetbalkooien of iets dergelijks. Wanneer u geen gehoor geeft aan deze argumenten bij het vaststellen van het definitieve Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen, kunt u deze brief lezen als een claim voor planschade. Zoals geschreven wordt ik niet alleen in mijn privacy aangetast en ondervind ik veel overlast, maar wordt ook de waarde van mijn woning minder door de invulling van Wateringse Binnentuinen. Ik vertrouw erop u hiermee mijn zienswijze te hebben duidelijk gemaakt. Ik ga er van uit dat u in dit stadium nog tegemoet kunt komen aan mijn bezwaren”.

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

Hoogbouw

De gedachte van hoogbouw op enkele locaties in Wateringse Veld is niet nieuw. Al in het vigerende plan Wateringse Veld was deze mogelijkheid opgenomen tot een hoogte van zeven bouwlagen middels een vrijstellingsmogelijkheid. De locatie waaraan gedacht werd was de entree via de Leyweg en langs het park, zo blijkt uit de toelichting. Deze gedachte is overgenomen in de stedenbouwkundige opzet voor Wateringse Binnentuinen en het ontwerpbestemmingsplan Wateringse Binnentuinen. In de stedenbouwkundige opzet voor Wateringse Binnentuinen zijn op een aantal plekken appartementsgebouwen voorgesteld. Het zijn plekken die het verdienen visueel benadrukt te worden bij benadering van de buurt: de entrees van de buurt en het centrumgebied. Bij de entrees van de gebieden zijn plekken vastgesteld die geschikt zijn voor compacte appartementsgebouwen, waarvan een gedeelte van het gebouw tot zeven bouwlagen hoog mag reiken om de markeringsfunctie sterker aan te zetten. In het centrum van Wateringse Binnentuinen zijn een tweetal appartementen van grotere omvang voorgesteld, die eveneens plaatselijk, zeven bouwlagen hoog mogen zijn. Alle appartementsgebouwen zijn uit oogpunt van privacy en zonlichtbelemmering zodanig geplaatst dat ze ver genoeg van de omringende bestaande bebouwing afliggen. Bovendien zijn ze zo gelegen dat uitzicht over waterpartijen een deel van de kwaliteit uitmaakt voor de toekomstige bewoners van de appartementen. Van alle appartementsgebouwen wordt bij de architectonische uitwerking een zodanige geleding en detaillering van de bouwmassa gevraagd dat totstandkoming van hoogwaardige architectuur wordt gewaarborgd. De appartementsgebouwen zullen daarmee goed moeten passen bij de inmiddels gerealiseerde grondgebonden woningen en de bestaande lintbebouwing. Bij alle appartementsgebouwen wordt er in het stedenbouwkundig plan tevens over gewaakt dat voldoende parkeerplekken voor de gebouwen aanwezig zal zijn en wel in zo'n oplossing dat vanuit de openbare ruimte de geparkeerde auto's substantieel aan het oog onttrokken worden.

Geluidsoverlast door speelvoorzieningen

Wateringse Binnentuinen is een woonwijk, waarin functies als wonen, groen, maatschappelijke en speelvoorzieningen worden gemengd om een leefbare duurzame woonomgeving te bieden. Speelvoorzieningen maken hier een belangrijk onderdeel van uit, zo is ook in paragraaf 3.4.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Eventuele geluidsoverlast door spelende kinderen is een maatschappelijk aanvaardbaar risico dat verbonden is aan het wonen in een woonwijk, zo heeft ook de Raad van State aangegeven. Tegen eventuele exceptionele geluidsoverlast kan op grond van de APV worden opgetreden. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 457/2009 *Blokker Holding B.V. namens Tuincentrum Overvecht*

Blokker Holding heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Namens de werkmaatschappij Tuincentrum Overvecht, zetten wij onze zienswijze met betrekking tot het voorlopige ontwerp van het bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen uiteen. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat de locatie van Tuincentrum Overvecht aan de Noordweg 143 buiten de grenzen van het ontwerp bestemmingsplan is gehouden. De oorspronkelijke buitenverkoopplaats en parkeervoorziening naast het Tuincentrum vallen wel binnen het plan. We stellen voor de Noordweg als afbakening van het plan aan te houden. Dit doet recht aan een consistente afbakening van het gebied en duidelijkheid naar (toekomstige) omwonenden en huidige gebruiker. Gelet op ontwikkeling van het gebied en de eerdere gesprekken van Tuincentrum Overvecht met de gemeente over inpassing van het tuincentrum in de plannen behoort de locatie van het tuincentrum binnen de plangrenzen te vallen met de bestemming tuincentrum. Gelet op de optredende schaalvergroting in tuincentra zou ook de ruimte voor het tuincentrum een grotere plek in het bestemmingsplan mogen krijgen. De oorspronkelijke parkeervoorziening krijgt in de plannen de bestemming groen. Voor inpassing van het tuincentrum en diens parkeervoorziening is dit ongewenst. Gewenst is de randen te bestemmen als groen en het overige deel parkeren en tuincentrum voor een kwalitatief goede uitstraling naar de omgeving. Tot verdere toelichting zijn wij graag bereid”.

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

Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen is een ontwikkelbestemmingsplan dat tot doel heeft om de ontwikkeling van Wateringse Binnentuinen juridisch-planologisch mogelijk te maken volgens het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan. De afbakening van het gebied is zo gekozen dat uitsluitend die gebieden in het plan zijn opgenomen, waar ontwikkelingen uit het stedenbouwkundig plan plaatsvinden. Omdat in de linten langs de Strijpkade en Tomatenlaan woningen worden ingepast en langs de Tomatenlaan een ecologische zone wordt ontwikkeld, zijn deze linten opgenomen in het bestemmingsplan. De Noordweg is niet in het stedenbouwkundig plan opgenomen en daarom buiten het bestemmingsplan gelaten. De oorspronkelijke parkeervoorziening, waarnaar reclamant verwijst, betreft een tijdelijke parkeervoorziening. De grond, die gemeentelijk eigendom is, is met een tijdelijk huurcontract in gebruik gegeven aan het Tuincentrum Overvecht. De huurovereenkomst is volgens vonnis van de kantonrechter per 12 mei 2008 beëindigd. Sinds de zomer van 2008 is de grond in gebruik voor een tijdelijk ketenpark voor de ontwikkeling van Wateringse Binnentuinen. Na de voltooiing van de bouw van de wijk, zal de grond volgens de regels van de bestemming "Groen" worden ingericht. Omdat het lint aan de Noordweg, en daarmee het Tuincentrum Overvecht buiten het bestemmingsplan vallen, is een beoordeling van een eventuele uitbreiding van het Tuincentrum niet relevant in het kader van Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 452/2009 Kade Consult BV

Kade Consult BV heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"In reactie op de terinzagelegging van het Ontwerp-bestemmingsplan "Wateringse Binnentuinen" dien ik namens Kade Consult BV, eigenaar van perceel Tomatenlaan 5, mijn zienswijze in met betrekking tot Tomatenlaan 5, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummer 7849. Het Ontwerp-bestemmingsplan "Wateringse Binnentuinen" lag met ingang van 13 november 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. De indiening van deze zienswijze geschiedt binnen de termijn en is derhalve tijdig. De woning op dit perceel is in de nacht van 6 op 7 december 2009 door brand verloren gegaan. Op dit moment is het nog onduidelijk wat de kosten zullen zijn voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van het pand. Zodra de kosten hiervan duidelijk zijn, moet ik de overweging maken of het pand al dan niet geheel gesloopt dient te worden en of herbouw vanuit de huidige bouwkundige toestand zinvol is. Bij het indienen van deze zienswijze ben ik er vanuit gegaan dat het pand gezien de huidige erbarmelijke staat geheel gesloopt moet worden om bij de herbouw aan de eisen van het bouwbesluit te kunnen voldoen. Wanneer herbouw noodzakelijk blijkt wil ik de mogelijkheid hebben om het pand op een stedenbouwkundig betere plek op het perceel te situeren. Daarom stel ik aanpassingen voor in het ontwerp-bestemmingsplan. Hierover het volgende.

Vigerende bestemmingsplan

In het vigerende Bestemmingsplan "Wateringse Veld" heeft het perceel de bestemming "Linten-5". Binnen deze bestemming is het perceel gelegen in differentiatievlak B. Uitbreiding van de woonbestemming is hierdoor voor het perceel mogelijk indien burgemeester en wethouders medewerking willen verlenen aan de binnenplanse ontheffing die aangegeven is in de planvoorschriften. Aan de voorwaarde waaraan voldaan dient te worden om gebruik te kunnen maken van deze binnenplanse ontheffing, te weten de minimale breedte van 45 meter van de ecologische zone, wordt voldaan. Hierdoor zal het gebruiken van de ontheffingsmogelijkheid niet ten koste gaan van het groen / de ecologische zone. In het kort gelden bij het toepassen van een binnenplanse ontheffing de volgende belangrijkste bebouwingsvoorschriften:

- vrijstaande of via bijgebouwen geschakelde woningbouw
- goothoogte maximaal 3 meter en maximaal 2 verdiepingen onder de kap;
- bouwhoogte maximaal 9 meter;
- breedte bouwperceel minimaal 15 meter;
- bebouwingspercentage maximaal 20%;
- breedte hoofdbebouwings tot 5 meter achter voorgevel maximaal 60% van de breedte van het bouwperceel;
- afstand voorgevel-perceelsgrens minimaal 6 meter;
- afstand vrijstaande zijgevel-perceelsgrens minimaal 3 meter;
- bijgebouw maximaal 30 m² en maximale bouwhoogte 6 meter.

Ontwerpbestemmingsplan

Op de plankaart is ervoor gekozen om de woning, te conserveren; het bouwvlak is strak om de woning heen getrokken. Goot- en bouwhoogten zijn vastgesteld op basis van de situatie van voor het verloren gaan van de woning. Het perceel heeft de bestemming Wonen-4 gekregen, waarvan de regels in artikel 14 van het ontwerp beschreven zijn.

Gewenste situatie / Voorstel vaststelling bestemmingsplan

Om voor dit perceel tot een betere stedenbouwkundige situatie te komen bij nieuwbouw van een woning stel ik u voor om op het perceel geen bouwvlak, goothoogte en bouwhoogte aan te geven. Dit zodat de regels als bedoeld in artikel 14, tweede lid sub i in acht genomen kunnen worden met de bebouwingsmogelijkheden van het hoofdgebouw als bedoeld onder onderdeel 2 t/m 7 van artikel 14, tweede lid sub i. Hiernaast verzoek ik u om de wijze van meten van de goothoogte van een gebouw in artikel 2 lid 2.6 te vervangen voor: 'vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel; de in de regels aangegeven goothoogte is van toepassing voor één of meer goten met een gezamenlijke lengte van ten minste één gevel of een lengte van ten minste 8 meter'. Tot slot verzoek ik u om in artikel 23.1 lid a de zinsnede 'Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is...' te vervangen voor 'Een bouwwerk welke bestaat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan of dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is...'. Dit omdat een bouwwerk tijdens een ter visie legging ook teniet kan gaan.

Toelichting gewenste situatie / voorstel

Het hanteren van andere bebouwingsvoorschriften dan conserverende wordt voorgesteld in verband met het teniet gegaan zijn van het pand. Hierbij is gekeken naar recente ontwikkelingen aan de Tomatenlaan en de ontwikkelingen welke nog mogelijk zijn op het perceel tegenover Tomatenlaan 16a. Hiernaast is het door het laten vervallen van de conservatie mogelijk om de woning beter te situeren op het perceel i.v.m. de zonligging c.q. de achtertuin. Tevens kan de situering van de woning beter worden afgesteld op het "Beeldkwaliteitsplan Wateringse Binnentuinen". Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan dat aan de rand van de buurt aan de ecologische zone open en groen dient te zijn, waardoor er tussen de woningen door iets van de sfeer van het groene achtergebied van de ecologische zone is te ervaren door het creëren van enige ruimte tussen de woningen. Het verplaatsen van de bebouwing meer naar de voorzijde vast het perceel alsmede meer naar het noorden zal dit effect versterken. De aanpassing van de wijze van meten van de goothoogte wordt voorgesteld omdat het nog vigerende Bestemmingsplan Wateringse Veld deze wijze van meten hanteert en deze wijze van meten bij diverse recente bouwplannen aan de Tomatenlaan zijn toegepast. Hierdoor zijn asymmetrische daken mogelijk die passend zijn bij de typologie uit de jaren '30 en die nagestreefd wordt in het "Beeldkwaliteitsplan Wateringse Binnentuinen". De architectonische stijl van de woningen dient hierin de sfeer uit te ademen van de traditionele tuinsteden van het begin van de 20^e eeuw. Het beeldkwaliteitsplan gaat bij eengezinswoningen uit van een hoofdvorm van twee lagen en een kap. Met betrekking tot deze kap is aangegeven dan maximaal 40% van het hellende dakvlak met de goothoogte mag zakken tot de eerste bouwlaag, hetgeen aansluit bij de voorgestelde wijze van meten.

Voorbeelden van ontwikkelingen aan de Tomatenlaan welke naar mijn mening precedentwerking veroorzaken zijn:

- Tomatenlaan naast nummer 5, het bouwen van één vrijstaande woning. Dit plan is nog niet gerealiseerd, maar wel vergund met gebruikmaking van een binnenplanse ontheffing. Het betreft een woning met een asymmetrische kap met 2 verdiepingen onder de kap. De woning is gelegen in differentiatievlak B van het vigerende bestemmingsplan en is in het ontwerp bestemmingsplan met alleen een bouwvlak zonder goot- en bouwhoogten aangegeven.
- Tomatenlaan 8, het bouwen van één vrijstaande woning. Dit betreft vervangende nieuwbouw. De woning is gerealiseerd en vergund met gebruikmaking van een kruimelgevallen ontheffing. Het betreft een woning met twee volwaardige bouwlagen en een samengestelde kap met verschillende goothoogtes. De woning is gelegen in differentiatievlak A van het vigerende bestemmingsplan.
- Tomatenlaan 10, het bouwen van al dan niet geschakelde vrijstaande woningen. Dit betreft het perceel waar momenteel het tijdelijke informatiecentrum Wateringse Veld aanwezig is. Het vigerende bestemmingsplan Wateringse Veld biedt deze mogelijkheid op dit perceel. De woning is gelegen in differentiatievlak A van het vigerende bestemmingsplan.
- Tomatenlaan tussen 14a en 16a, het bouwen van vier vrijstaande woningen. Dit plan is nog niet gerealiseerd, maar wel vergund met gebruikmaking van een artikel 19 lid 2 WRO-ontheffing. Het betreft hier vier verschillende woningen met verschillende kaptypes. Twee van de woningen hebben twee volwaardige bouwlagen met een kap en de andere twee hebben één volwaardige bouwlaag met een kap. De woningen zijn gelegen in differentiatievlak A van het vigerende bestemmingsplan.
- Tomatenlaan tegenover 16a, het bouwen van al dan niet geschakelde vrijstaande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt deze mogelijkheid op dit perceel. Het perceel is gelegen in differentiatievlak B van het vigerende bestemmingsplan en is in het ontwerp bestemmingsplan zonder een bouwvlak en zonder goot- en bouwhoogten aangegeven.
- Tomatenlaan 17, het bouwen van vier geschakelde vrijstaande woningen. Dit betreft vervangende nieuwbouw. Hiervan zijn op dit moment twee woningen gerealiseerd. De andere twee woningen moeten nog gerealiseerd worden. Hiervoor dient de bestaande woning nog gesloopt te worden, De woningen zijn vergund met gebruikmaking van een binnenplanse ontheffing.

Het betreft vier dezelfde woningen welke ten opzichte van elkaar verspringen. De woningen hebben asymmetrische kappen met 2 verdiepingen onder de kap. De woningen zijn gelegen in differentiatievlak B van het vigerende bestemmingsplan en zijn in het ontwerp bestemmingsplan allen met een bouwvlak, goot- en bouwhoogten aangegeven.

Bovenstaande projecten tonen een reeds ingezet bouwbeleid aan de Tomatenlaan aan, waarbij structureel gebruik gemaakt wordt van ontheffingsmogelijkheden vanuit het vigerende bestemmingsplan. Dat de bouwplannen en ontwikkelingsmogelijkheden welke zijn gelegen in differentiatievlak B positief bestemd worden in het ontwerp bestemmingsplan is dan ook een logisch gevolg. Wij verzoeken U de bestaande woningen niet te benadelen door een strakke conservatie toe te passen.

Alternatieve mogelijkheden

Ik ben van mening dat mijn verzoek past binnen de toekomstvisie van het plangebied. Ik ga er vanuit dit met deze zienswijze voldoende te hebben toegelicht. Mochten bovenstaande verzoeken niet ingewilligd kunnen worden, dan word ik graag in de gelegenheid gesteld om nog binnen de termijn van terinzagelegging met u van gedachten te wisselen over andere mogelijkheden omtrent het gebruik van het perceel in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

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

Het doel van bestemmingsplan Watingse Binnentuinen is tweeledig:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van Watingse Binnentuinen volgens het door de raad vastgestelde plan. Omdat op het moment van de terinzagelegging van het bestemmingsplan nog niet voor alle kavels een bouwvergunning is aangevraagd, is flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen om zo te voorkomen dat bouwvergunningen die in de toekomst worden aangevraagd niet passen binnen het bestemmingsplan.
- het vastleggen van de bestaande situatie. Artikel 3.1 van de Wro bepaalt dat de raad voor het gehele gemeentelijk grondgebied één of meer bestemmingsplannen vaststelt. Bestaande of reeds vergunde woningen zijn conserverend bestemd.

De betreffende woning past zowel binnen het vigerende bestemmingsplan Watingse Veld als binnen het Ontwerp-bestemmingsplan Watingse Binnentuinen en kan op basis daarvan na een eventuele sloop worden herbouwd. De zienswijze van reclamant moet dan ook worden opgevat als een verzoek om mee te werken aan een ontwikkeling. Overeenkomstig het verzoek worden het bouwvlak, de goot- en nokhoogte voor het betreffende perceel aan de Tomatenlaan 5 van de plankaart gehaald en kan een woning worden gebouwd met inachtneming van de regels die zijn opgenomen in artikel 14.2.1 onder i. Het wijzigen van artikel 2.6 is niet mogelijk. Volgens de bijlage Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 van de Ministeriele Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening dient het begrip goothoogte te worden gedefinieerd als "vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, op een daarmee gelijk te stellen constructiedeel". Ook het wijzigen van artikel 23.1 is niet mogelijk. In artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd welke regels ten aanzien van het overgangsrecht moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het verwijderen van het bouwvlak, goot- en nokhoogte op het perceel Tomatenlaan 5 van de plankaart en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 22 december 1995 hebben de gemeente Den Haag en Bouwfonds Woningbouw BV het Samenwerkingsconvenant Watingse Veld afgesloten. Hierin wordt de oprichting van een gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij geregeld, evenals zaken als de ontwikkeling van het plangebied en financiering. Met dit Samenwerkingsconvenant is het kostenverhaal anderszins verzekerd: er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld voor de gebieden waarop het Samenwerkingsconvenant van toepassing is. Buiten deze gebieden zijn er geen ontwikkelingen.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Regels

- In artikel 13.4 is opgenomen dat per woning ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Deze regel is uitsluitend bedoeld voor nog te ontwikkelen woningen en nadrukkelijk niet voor reeds bestaande woningen. De formulering van het betreffende artikel is op dit punt niet duidelijk. Daarom wordt sub c toegevoegd: "Sub a en b zijn niet van toepassing op woningen die reeds gebouwd waren op de eerste dag van het terinzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan".

Toelichting

- Op 19 november 2009 is de Haagse Woonvisie 2020 vastgesteld. De tekst van paragraaf 3.3.1 wordt als volgt aangepast:

"3.3.1 Haagse Woonvisie 2020"

De Haagse Structuurvisie streeft naar groei van het inwoneraantal van de stad als draagvlak voor grootstedelijke voorzieningen en voor een goede economische sociale en culturele ontwikkeling: hiervoor zal het aantal woningen moeten groeien. In de woonvisie Den Haag 2009-2020 is de groei-ambitie vastgesteld op 20.000 tot 25.000 woningen. De woonvisie biedt ook de kaders voor deze groei. De kern van de woonvisie is: Als Den Haag zich meer op de kaart wil zetten als woonstad, moet de stad zich versterken door meer differentiatie in woonmilieus en woonsferen te creëren en de woonkwaliteit verhogen. De stad moet daarom in een breed scala aan type woonwensen kunnen voorzien. Dit vereist gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken. Hoewel differentiatie van woonmilieus en woonsferen het uitgangspunt is, moet dit binnen een stedelijk kader gebeuren. Daarom dient er gekozen te worden voor woonvormen die passen bij een stedelijke omgeving. De nieuwbouw zal daarom grotendeels plaatsvinden door appartementen en stadswoningen en tussenvormen daarvan. Kansen voor groei en verdichting liggen veelal in de zogenaamde transformatiemilieus, waar verouderde bedrijventerreinen worden omgezet in gemengde woonwerkgebieden. Aan de stadsranden vindt eveneens uitbreiding plaats door transformaties in de overgangszones van stad naar platteland. Sturend voor de transformatie en uitbreiding van woonmilieus is het beleid om selectieve migratie uit de stad van midden- en hogere inkomens om te buigen, om deze groepen aan de stad te binden en zo mogelijk van elders aan te trekken. Bij de herstructurering van de goedkope sociale voorraad in bestaande gebieden wordt getracht een woonmilieu te bieden dat inspeelt op woonwensen van bepaalde groepen midden- en hogere inkomens mede om segregatie, concentratie van kansarme bewoners en cumulatie van achterstandssituaties tegen te gaan. Een goed 'schoon, heel en veilig' leef- en woonklimaat is een belangrijke voorwaarde voor alle stedelijke woongebieden. Daarnaast moeten voldoende, goede en betaalbare woningen voor de lage inkomensgroepen blijven bestaan".

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- Op de plankaart zijn, voor zover bekend, straatnamen opgenomen.
- De functieaanduiding in het bestemmingsplan aan de Oostergosinkel is van "sm - ..." gewijzigd in "m"
- De hoogte van het gebouw in het bestemmingsvlak dat grenst aan de Oostergosinkel, Westergosinkel en Zevenwoudenlaan is voor het deel dat grenst aan de Zevenwoudenlaan gewijzigd van 15 meter in 16 meter.
- Op diverse plaatsen zijn groenstroken in het midden van het verlengde deel van de Ellerveltslaan gewijzigd van de bestemming Groen in de bestemming Verkeer-verblijfsgebied.
- Een deel van de bestemming Groen met een breedte van 6 meter die gelegen is naast het perceel aan de Strijkkade 7, is gewijzigd in de bestemming Wonen-3.
- De bestemming van het zuidoostelijk gelegen bestemmingsvlak aan de Liemersingel is gewijzigd in de bestemming Wonen-2. Bovendien worden bestemmingsvlakken en bouwhoogtes op de plankaart opgenomen.
- Op de plankaart zijn op de ondergrond van het perceel aan de Tomatenlaan 17 erfgrenzen ingetekend.
- Het bouwvlak, goot- en nokhoogte op het perceel Tomatenlaan 5 worden van de plankaart verwijderd.

Regels

- Artikel 5.3: de verwijzing naar "Parkeernormen" wordt gewijzigd in "Bijlage 2 – Parkeernormen"
- Artikel 7.2 sub a vervalt. Sub b wordt sub a, sub c wordt sub b.
- Artikel 8.2.1 sub a vervalt. Sub b wordt sub a, sub c wordt sub b.
- Artikel 9.2.1 sub b vervalt.
- Artikel 9.3 sub a: de tekst wordt gewijzigd in: ter plaatse van de aanduiding "brug" op de plankaart is een brug voor verblijfs- en woonstraten toegestaan.
- Artikel 10.2 sub c onder 1: na 1/3 wordt "deel" toegevoegd.
- Artikel 12.3: de eerste sub a blijft sub a, de tweede sub a wordt genummerd als sub b, de derde sub a wordt genummerd als sub c.
- Artikel 13.3 sub c: toegevoegd wordt lid "13.2.1 onder e en" voor "lid 13.2.1".
- 13.4 sub c wordt toegevoegd: 'Sub a en b zijn niet van toepassing op woningen die reeds gebouwd waren op de eerste dag van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan'.
- Artikel 14.2.1 sub i onder 1: de verwijzing naar c, d en e vervalt.

- Artikel 14.2.1 sub i: 8 wordt toegevoegd: per perceel mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 30 m2 bedragen.
- Artikel 14.2.1 sub 9 wordt toegevoegd: het bebouwingspercentage per perceel mag niet meer bedragen dan 20%
- Artikel 14.4: de zin beginnend met "ter plaatse" wordt genummerd als a. Sub c wordt genummerd als b, d als c en e als d.
- Artikel 15.4 sub a vervalt.
- Artikel 16.3 sub b vervalt.
- Artikel 16.4 sub d en e vervallen.

Toelichting

- De tekst van paragraaf 3.3.1 wordt als volgt aangepast:

"3.3.1 Haagse Woonvisie 2020"

De Haagse Structuurvisie streeft naar groei van het inwoneraantal van de stad als draagvlak voor grootstedelijke voorzieningen en voor een goede economische sociale en culturele ontwikkeling: hiervoor zal het aantal woningen moeten groeien. In de woonvisie Den Haag 2009-2020 is de groei-ambitie vastgesteld op 20.000 tot 25.000 woningen. De woonvisie biedt ook de kaders voor deze groei. De kern van de woonvisie is: Als Den Haag zich meer op de kaart wil zetten als woonstad, moet de stad zich versterken door meer differentiatie in woonmilieus en woonsferen te creëren en de woonkwaliteit verhogen. De stad moet daarom in een breed scala aan type woonwensen kunnen voorzien. Dit vereist gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken. Hoewel differentiatie van woonmilieus en woonsferen het uitgangspunt is, moet dit binnen een stedelijk kader gebeuren. Daarom dient er gekozen te worden voor woonvormen die passen bij een stedelijke omgeving. De nieuwbouw zal daarom grotendeels plaatsvinden door appartementen en stadswoningen en tussenvormen daarvan. Kansen voor groei en verdichting liggen veelal in de zogenaamde transformatiemilieus, waar verouderde bedrijventerreinen worden omgezet in gemengde woonwerkgebieden. Aan de stadsranden vindt eveneens uitbreiding plaats door transformaties in de overgangszones van stad naar platteland. Sturend voor de transformatie en uitbreiding van woonmilieus is het beleid om selectieve migratie uit de stad van midden- en hogere inkomens om te buigen, om deze groepen aan de stad te binden en zo mogelijk van elders aan te trekken. Bij de herstructurering van de goedkope sociale voorraad in bestaande gebieden wordt getracht een woonmilieu te bieden dat inspeelt op woonwensen van bepaalde groepen midden- en hogere inkomens mede om segregatie, concentratie van kansarme bewoners en cumulatie van achterstandssituaties tegen te gaan. Een goed 'schoon, heel en veilig' leef- en woonklimaat is een belangrijke voorwaarde voor alle stedelijke woongebieden. Daarnaast moeten voldoende, goede en betaalbare woningen voor de lage inkomensgroepen blijven bestaan".

BESLUITVORMING

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 19 januari 2009.

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland voor kennisgeving aan te nemen;
- III. de zienswijzen van Kade Consult BV, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het verwijderen van het bouwvlak, goot- en nokhoogte op het perceel Tomatenlaan 5 van de plankaart;
- IV. de overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren;

- V. tot herziening van de op het plangebied Watingse Binnentuinen betrekking hebbende bestemmingsplannen:
- Bestemmingsplan Watingse Veld, vastgesteld bij raadsbesluit (nr.155), d.d. 06-06-96;
 - Bestemmingsplan Watingse Veld, 1^o herz., vastgesteld bij raadsbesluit (nr.322), d.d. 18-12-97;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
- VI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Watingse Binnentuinen, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.BP0203BWatingBin-40ON en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. dat bij het bestemmingsplan voor Watingse Binnentuinen geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 februari 2010

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Watingse Binnentuinen, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.17. (map no. 3).

