

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Wateringse Veld-Tomatenlaan.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 4 maart 2014 (rm 2014.050-RIS 270380) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Wateringse Veld-Tomatenlaan toegezonden.

- Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het stadsdeel Escamp en betreft enkele percelen aan de Tomatenlaan.

- Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Wateringse Veld – Tomatenlaan op vanwege de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de Kleinschalig Opdrachtgeverschap-locatie Tomatenlaan.

-Doel

Het doel van het bestemmingsplan is:

- a. het vastleggen van de gewenste ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
- b. het mogelijk maken van de ontwikkelingen van de KO-locatie Tomatenlaan (woningbouw).

- Planologisch regime

Het bestemmingsplan Wateringse Veld-Tomatenlaan vervangt (gedeeltelijk) de bestemmingsplannen Wateringse Veld, vastgesteld op 6 juni 1996, en Wateringse Binnentuinen, vastgesteld op 18 februari 2010.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 4 maart 2014, kenmerk DSO/2014.233, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 10 maart 2014 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, het bewonersplatform en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 14 maart tot en met 24 april 2014 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP00275BTomatenln-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Ra 2014.218

Bewoners Tomatenlaan

Ra 2014.293

Hoogheemraadschap van Delfland

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

Ra 2014.218 Bewoners Tomatenlaan

Mede namens 60 bewoners van de Tomatenlaan heeft de heer Biever de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Middels dit begeleidend schrijven doen wij u onze zienswijze toekomen ten aanzien van het op 12 maart 2014 gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan Wateringse Veld-Tomatenlaan. Deze zienswijze is opgesteld in samenspraak met alle bewoners van de Tomatenlaan en wordt ook als zodanig onderschreven middels de bijgevoegde handtekeningenlijsten. Graag willen wij u verzoeken onze zienswijze te bestuderen en hierop inhoudelijk te reageren. Tevens verzoeken wij u vriendelijk om de bewoners van de Tomatenlaan op de hoogte te houden van de verdere ontwikkelingen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Wateringse Veld - Tomatenlaan. De contactgegevens zijn opgenomen in de zienswijze.

Voorwoord

De gemeente Den Haag heeft een ontwerp bestemmingsplan Wateringseveld-Tomatenlaan opgesteld. Dit bestemmingsplan moet (gedeeltelijk) de vigerende bestemmingsplannen 'Wateringse Binnentuinen' (18-02-2010) en 'Wateringseveld' (06-06-1996) vervangen en heeft ten doel om Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO) mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan Wateringseveld-Tomatenlaan is gepubliceerd op 12 maart 2014 en ligt ter inzage van 14 maart 2014 t/m 24 april 2014.

Naar aanleiding van deze publicatie heeft op woensdag 9 april 2014 een gesprek plaatsgevonden tussen een bewonersdelegatie van de Tomatenlaan en de gemeente. In dit gesprek hebben de vertegenwoordigers van de Tomatenlaan ([namen]) diverse vragen kunnen stellen en informatie kunnen verifiëren. De vertegenwoordigers van de Gemeente Den Haag ([namen]) hebben de beweegredenen van de gemeente en de bestemmingsplanprocedure toegelicht.

Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Wateringseveld-Tomatenlaan contrasteert sterk met de vigerende bestemmingsplannen en staat haaks op de visie zoals omschreven in de "Nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones 2008-2018". Vanwege de aantasting van de ecologische zone en diverse te verwachten knelpunten als direct gevolg van de verkaveling en de geplande bebouwing daarvan hebben de bewoners van de Tomatenlaan gezamenlijk deze zienswijze opgesteld. Middels bijgevoegde handtekeningenlijst wordt deze zienswijze door alle bewoners van de Tomatenlaan onderschreven.

Documentatie:

- Bestemmingsplan Wateringseveld, 6 juni 1996. (o.a. paragraaf 6.5 en art. 6 lid e)
- Bestemmingsplan Wateringseveld, 1e herziening, 18 december 1997 (art. 6 lid e)
- Bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen, 18 februari 2019
- Nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones 2008-2018, augustus 2008
- Kavelkaarten & Kavelpaspoorten TL01 t/m TL 10

Bezwaar 1 op basis van aanpassing bouwregels:

1. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aanpassingen van de nieuwe bouwreglementen ten opzichte van de vigerende.

De voorgestelde bouwregels wijken dusdanig veel af van de huidige bouwregels dat het straat- en sfeerbeeld ernstig kan worden aangetast. Doordat de Welstandscommissie buitenspel wordt gezet in het kader van Kleinschalig Opdrachtgeverschap is het straat- en sfeerbeeld onvoldoende beschermd.

Bezwaar 2 op basis van vigerend bestemmingsplan Wateringseveld:

2. Bebouwing en inrichting dienen te zijn gericht op het realiseren van een samenhangend, door villatuinen gedomineerd, beeld. Om dit te bereiken is ter plaatse uitsluitend bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan.

Het ontwerp bestemmingsplan maakt onder andere op kavel 6 t/m 10 zelfs appartementenbouw mogelijk waarbij bebouwingspercentages kunnen oplopen tot meer dan een factor 2 ten opzichte van de op dit moment rondom aanwezige bebouwing. Dit is gezien het karakter van de Tomatenlaan niet acceptabel.

Bezwaar 3 op basis van vigerend bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen:

3. In het bestemmingsplan Wateringseveld (1996) was het uitgangspunt dat aan de oostzijde van de Tomatenlaan in principe geen nieuwe woningen mochten worden gebouwd. In 2010 is middels bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen de woonfunctie (wonen-4) van toepassing verklaard voor het eiland t.h.v. Tomatenlaan 16/18. Daarbij wordt uitgegaan van 2 kavels met daarop (half)vrijstaande bouwen diverse regels met betrekking tot bouwvlak/bebouwing op het kavel om e.e.a. qua inpassing te laten aansluiten met de omgeving.

In het ontwerp bestemmingsplan vindt verkaveling plaats van 2 naar 5 kavels waarop appartementenbouw mogelijk is. Het beleid van 1996 met hierin het duidelijk omschreven standpunt ten aanzien van de oostzijde van de Tomatenlaan, zijnde ecologische zone, wordt nu compleet verlaten en dat is onacceptabel.

Bezwaar 4 op basis van vigerend bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen:

4. Het meest belangrijke groen is aanwezig in de ecologische verbindingzone Tomatenlaan. Waar mogelijk zijn de oevers natuurvriendelijk ingericht met flauwe taluds en rietzones. Er komen watervogels en amfibieën voor. Waar struweel of bomen aanwezig zijn, zullen ook egel, bunzing en andere kleine zoogdieren voorkomen.

Het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan Wateringseveld Tomatenlaan staat aanzienlijke verdichting van de bebouwing toe in combinatie met vrijheden van Kleinschalig Opdrachtgeverschap. Kavel 1 t/m 5 liggen direct aan/in ecologische zone Tomatenlaan. Daarbij biedt het ontwerp bestemmingsplan ruimte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in/aan het water. De effecten hiervan op de ecologische zone zijn naar verwachting aanzienlijk en volstrekt ongewenst.

Bezwaar 5 op basis van Nota Stedelijke Verbindingszones 2008-2018:

5. De zone Tomatenlaan vormt onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het optimaal functioneren is van belang voor de verbinding van de kuststrook met het achterland (Midden-Delfland).

De nu geplande verkaveling (kavel 1 t/m 5) en de bebouwing die hierop is toegestaan druist volledig in tegen de in de nota omschreven streefbeeld en de hierbij behorende inrichtingseisen.

Bezwaar 6 op basis van verkeersveiligheid

6. Het aantal verplichte parkeerplaatsen op eigen terrein is afhankelijk gemaakt van de Bruto Vloeroppervlakte (BVO).

Met name bij kavel 1 t/m 5 is, vanwege de zeer beperkte ruimte, vrijwel geen parkeeralternatief voorhanden indien bewoners meerdere auto's bezitten. Voor auto's van bezoekers is geen voorziening.

Op het woonpad Tomatenlaan geldt een stop/parkeerverbod en dat is gezien de grote stromen (jonge!) fietsers ook zeer wenselijk. Gezien bovenstaande zijn parkeerproblemen te verwachten waarbij het aannemelijk is dat de oplossing wordt gezocht door langs de Tomatenlaan te parkeren. Dit is allereerst niet toegestaan vanwege het stop/parkeerverbod en tevens niet wenselijk in het kader van de verkeersveiligheid.

Bezwaar 7

7. In de Tomatenlaan is drukriolering aanwezig, extra bebouwing leidt tot problemen.

De capaciteit van de drukriolering in de Tomatenlaan zit in de huidige situatie aan z'n maximale capaciteit. De bebouwing op 8 extra kavels aan de Tomatenlaan, waarbij appartementenbouw tot de mogelijkheden behoort, leidt tot een onaanvaardbare belasting van het rioleringsstelsel waardoor problemen zullen ontstaan met de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de inwoners van de Tomatenlaan.

Bezwaar 8

8. Extra bebouwing leidt tot een toename van het verhard oppervlak en zal leiden tot toenemende wateroverlast aan de woningen aan de Tomatenlaan.

In het oorspronkelijke bestemmingsplan waren geen nieuwe woningen toegestaan. In het bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen is dit verruimd met 2 kavels. In het ontwerp bestemmingsplan dat nu ter inzage ligt, is sprake van een uitbreiding met 8 extra bouw kavels.

Daarnaast is het bebouwingspercentage verhoogd van maximaal 20 procent naar circa 40 procent van een kavel. Dit verhoogt het percentage verhard oppervlak aanzienlijk en zal leiden tot een versnelde afvoer van regenwater. Hierdoor zijn problemen te verwachten met de waterberging. Teven zal dit leiden tot toenemende problemen met de grondwaterstand. Wat betreft de grondwaterstand hebben de woningen in de Tomatenlaan grondwaterproblemen door de aanwezige kleilaag in de ondergrond. Deze kleilaag die op circa zestig centimeter onder het maaiveld is gelegen, voorkomt dat het water kan infiltreren in de diepere ondergrond. Na regenval komt het grondwater omhoog en komt er een laag water in de kruipruimten van de woningen te staan. Extra bebouwing en een toename van het verhard oppervlak van 20 tot 40 procent zal leiden tot toenemende wateroverlast aan de woningen aan de Tomatenlaan.

Samenvattend

In alle vigerende stukken, richtlijnen, nota's en zelfs de verkoopflyers komt het idyllische karakter van de Tomatenlaan naar voren. De generaties die deze laan hun karakter hebben gegeven, wonen er nog steeds. Steekwoorden die de huidige Tomatenlaan kenmerken zijn 'rustig', 'oud', 'landelijk', 'groen' en 'vriendelijk' waarbij de Tomatenlaan fungeert als een groene long tussen het Hoge Veld en de Wieringse Binnentuinen.

Het contrast met de voorgenomen plannen is schril; het economisch belang lijkt te prevaleren en het behoud van deze karakteristieke tuinderslaan en het belang van de ecologische zone die een onderdeel vormt van Provinciale Ecologische Hoofdstructuur wordt naar de achtergrond verdrongen. Daarnaast zijn door de plannen problemen te verwachten met de verkeersveiligheid, capaciteit van de riolering en wateroverlast.

Middels deze zienswijze geven de bewoners van de Tomatenlaan aan dat de voorgenomen verkaveling en het loslaten van de huidige bouwregels niet verenigbaar is met de functie die de Tomatenlaan vervult. Het feit dat de gemeente reeds op 8 maart 2014 is gestart met de verkoop van de betreffende kavels draagt sterk bij aan het gevoel dat bestaande visies moeten wijken. Als bewoners van de Tomatenlaan vinden wij het ontwerp bestemmingsplan Wieringseveld -Tomatenlaan onacceptabel.”

Bijlage 1 Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Wateringseveld -Tomatenlaan

Bijlage 1

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Wateringseveld - Tomatenlaan

	Bestemmingsplan Wateringse Veld (06-06-1986)	Bestemmingsplan Wateringse Binnentuin (18-02-2010)	Ontwerp bestemmingsplan Wateringseveld-Tomatenlaan Ter inzake 13-03-2014 tot 24-04-2014
Hoofdbebouwing	Vrijstaand of via bijgebouwen geschateld	(half)vrijstaand	Vrijstaand / 2 onder 1 kap / 2 appartementen
Bouwvlak	1 bouwlaag + 2 bouwlagen onder de kap	-	-
Maximale hoogte	9m	-	-
Goothoogte	3m	9m	9m
Breedte perceel	>15m	4m	-
Bebouwingspercentage	max. 20%	-	-
Breedte hoofdbebouwing	tot 5m achter voorgevel max. 60% perceelbreedte	max. 20%	13m
Afstand voorgevel - perceelgrens	>8m	-	ca. 40% bouwvlak
Afstand zijgevel - perceelgrens	>3m	>6m	3m
Afstand achtergevel - perceelgrens	-	>3m	3m
Bijgebouwen	max. opp. 20m ² / max. hoogte 3m geen nieuwe woningen	max. opp. 30m ² / max. goothoogte 3m / nokhoogte 6,5m / plat dak max. 3m woonbestemming (2 kavels)	Achter voorgevel max. hoogte 2m, voor voorgevel max. hoogte 1m woonbestemming (3 kavels)
Kavels th.v. Tomatenlaan 16A / 18A	?	?	?
Kavels th.v. Tomatenlaan 8 / 12	?	?	?

Door 60 personen is de volgende tekst d.m.v. een handtekeningenlijst ondertekend:

“Geacht college,

Wij als bewoners van de Tomatenlaan maken ernstig bezwaar tegen de u voorgestelde bebouwing op de Tomatenlaan (ontwerp bestemmingsplan Wateringseveld-Tomatenlaan).

Reden bezwaar

- Teveel woningen (stille gebied, overlast parkeren etc)
- Vrijheid keuze goothoogte ontsierd de Tomatenlaan wijkt af van bouwplan voorwaarden die van toepassing is op de huidige woonhuizen)
- Geen appartementen bouw

Voorstel

- Wij verzoeken u om de bebouwing aan te passen in overeenstemming met het bouwplan die van toepassing is op de huidige bebouwing op de Tomatenlaan (o.a. het vaststellen van de nokhoogte 9 meter en de goothoogte van 4 meter)”

De reactie van het college op deze zienswijze is als volgt:

- 1. De Tomatenlaan is een oude tuindersweg waaraan van oudsher diverse (tuinders)woningen en bedrijfspanden zijn gevestigd. Doordat de bebouwing aan de Tomatenlaan over een langere periode is gerealiseerd, laat de bebouwing in de huidige situatie een gevarieerd beeld zien wat betreft uitstraling en bouwstijlen. Gelet op deze bestaande variatie is de gemeente van mening dat met het vastleggen van de maximale bouwhoogte en de rooilijn, in het bestemmingsplan het straat- en sfeerbeeld afdoende wordt bewaakt. Dat de Welstandscommissie in het kader van Kleinschalig Opdrachtgeverschap niet bij de bouwplannen betrokken wordt, betekent niet dat het straat- en sfeerbeeld van de Tomatenlaan ernstig zal worden aangetast. Het bestemmingsplan legt bouwregels op waarbinnen de planvorming moet plaatsvinden zodat de inpassing stedenbouwkundig op een verantwoorde wijze aansluit bij de bestaande omgeving. Weliswaar is een maximale goothoogte losgelaten, maar het bestemmingsplan bepaalt het bouwvlak waarbinnen gebouwd moet worden, de maximale bouwhoogte en het maximaal te realiseren bouwvolume per kavel. In het Projectdocument Kleinschalig Opdrachtgeverschap Tomatenlaan (RIS 269690) is daarnaast aangegeven dat de bebouwing aan de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) voor gebouwen moet voldoen.*
- 2. In het ontwerpbestemmingsplan is het maximaal te realiseren volume per bouwvlak vastgelegd. Het feit dat binnen dit volume in plaats van een vrijstaande woning ook de mogelijkheid wordt geboden om twee appartementen te realiseren, heeft geen invloed op het maximale volume: het bouwvolume noch het bebouwingspercentage neemt daardoor toe. Bedenk daarbij dat ook in de vigerende bestemmingsplanen de mogelijkheid wordt geboden om naast vrijstaande bebouwing, hoofgebouwen te schakelen. De voorgestelde mogelijkheid om woningen met twee appartementen op te richten, wordt dan ook niet gezien als een onevenredige aantasting van het karakter van de Tomatenlaan. Die mogelijkheid per kavel twee appartementen te realiseren, is met name opgenomen met het oog op veranderende woonwensen als gevolg van de vergrijzing en de wijzigingen in het zorgstelsel. Zo wordt door het Rijk gestimuleerd dat oudere mensen in de toekomst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De gemeente wil, door de bouw van twee appartementen per kavel toe te staan, de mogelijkheid bieden dat ouders en kinderen naast elkaar kunnen wonen, en ouderen daardoor langer zelfstandig kunnen blijven.*
- 3. Op de in het bestemmingsplan opgenomen kavels was de bestemming “Wonen” in het verleden al mogelijk gemaakt. In zoverre wijzigt het plan niets aan het beleid aldaar woningbouw toe te laten. Dat het plan de verkaveling en de bebouwingmogelijkheden enigszins wijzigt, doet hieraan niets af en maakt geen inbreuk op het karakter van de bestaande bebouwing. Het aantal kavels is gewijzigd, niet het totale oppervlak van alle kavels samen .*
- 4. Sommige van de in het bestemmingsplan opgenomen kavels grenzen weliswaar aan een ecologische verbindingszone, maar zijn qua grootte en ligging zodanig gekozen, dat de kavels er geen deel van uitmaken, en er op deze ecologische zone geen beslag wordt gelegd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de woonbebouwing, mogen uitsluitend op het erf – en dus niet op het water of binnen de ecologische zone - geplaatst worden. De bebouwingmogelijkheden tasten de ecologische verbindingszone niet aan.*

5. De Provinciale Ecologische Hoofdstructuur loopt - op ruime afstand van bebouwing - parallel aan de Tomatenlaan. De laan zelf en de naastliggende bebouwing maken geen deel uit van de structuur. Ook de in het bestemmingsplan opgenomen kavels maken geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het bebouwen van de kavels staat het inrichten van de ecologische zone conform de daarbij gehanteerde uitgangspunten, niet in de weg. Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijze onder 4. Voorafgaand aan de terinzagelegging is het plan aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft gemeend dat provinciale belangen niet worden aangetast, en heeft geen bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen plannen.

6. Voor het bepalen van het aantal op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen, is aansluiting gezocht bij de vigerende Nota parkeren. Het bestemmingsplan schrijft voor dat er in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Ook het kavelpaspoort schrijft voor dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Afhankelijk van de woninggrootte dient ten minste parkeerruimte voor één, dan wel twee auto's, te worden gerealiseerd. Eigenaren hebben er zelf baat bij voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Gezien het parkeerverbod op de Tomatenlaan, is het uitsluitend mogelijk te parkeren op eigen terrein. Als, door te parkeren op de Tomatenlaan, een parkeerverbod wordt overtreden, loopt men de kans bekeurd te worden.

7. Riolering wordt niet middels het bestemmingsplan geregeld. Overigens is met betrekking tot de drukriolering in de Tomatenlaan niet geconstateerd dat nieuwe aansluitingen hierop tot problemen zullen leiden. Van een te geringe capaciteit is niet gebleken.

8. Tot op heden is niet gebleken van wateroverlast aan de Tomatenlaan die nieuwbouw op de aangegeven kavels in de weg staat. Er geldt gezien de afspraken tussen de gemeente en het waterschap, uit de Waterbergingsvisie geen waterbergingsopgave voor het plangebied. Ten opzicht van het voorgaande bestemmingsplan leidt de bebouwing en verhard oppervlak zoals voorzien in het onderliggende bestemmingsplan, niet tot een toename van het verhard oppervlak, in casu zal een en ander niet leiden tot wateroverlast aan de Tomatenlaan. Oppervlak van bebouwing en erven samen, is niet gewijzigd. Het ontwerp-bestemmingsplan is aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd. Op hun verzoek is slechts een verwijzing naar de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' in de toelichting opgenomen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van bouwhoogten, dan wel het maximaal te realiseren bouwvolume.

Gezien deze reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2014.293 Hoogheemraadschap van Delfland

Namens het Hoogheemraadschap van Delfland heeft is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd): "In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan Wateringse Veld - Tomatenlaan toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 14 maart tot en met 24 april 2014 ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage ligt, geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Algemeen

Wij verzoeken u de Handreiking watertoets voor gemeenten in paragraaf 3.3.1 op te nemen. In deze handreiking is beschreven, hoe Delfland omgaat met de watertoets en is het relevante beleid opgenomen. De formulering hierover uit het ontwerpbestemmingsplan Binnenhof e.o. kan als voorbeeld dienen.

Waterkwantiteit

Met de nu opgenomen informatie kunnen wij niet beoordelen, of de planologisch toegestane verharding toeneemt. Graag ontvangen wij daarom een kaartbeeld en de bijbehorende voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Stadsuitbreiding alsook de voorschriften behorende bij het vigerende bestemmingsplan Wateringse Veld. Wanneer uit deze informatie blijkt, dat de verharding toeneemt, verzoeken wij u aan te geven, hoe deze toename gecompenseerd gaat worden. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het aanleggen van open water. Vasthoud- en bergingsmaatregelen zijn ook mogelijk.

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

De reactie van het college op deze zienswijze is als volgt:

Aan het verzoek de Handreiking watertoets voor gemeenten in paragraaf 3.3.1 op te nemen, wordt tegemoet gekomen. De zienswijze is in zoverre gegrond. Zoals vermeld in paragraaf 3.3.2 van de toelichting is op basis van de Waterbergingsvisie is een bestuursovereenkomst gesloten tussen de gemeente Den Haag en het hoogheemraadschap van Delfland, die de waterberging regelt. Er geldt gezien de afspraken uit de Waterbergingsvisie geen waterbergingsopgave voor het plangebied. De oppervlakteverharding in het plangebied zal met de komst van de woningen, ook gezien de bebouwingsmogelijkheden binnen het voorgaande bestemmingsplan, niet toenemen, zodat er geen sprake is van een planologische toename van verhard oppervlak. Binnen een deel van het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater gelegen, een deel van het plangebied is áán oppervlaktewater gelegen. Er zal geen extra oppervlaktewater gerealiseerd worden. De zienswijze is in zoverre ongegrond.

Gezien deze reactie verklaart het college de zienswijze deels gegrond, deels ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de wijziging van de bestemming vanwege de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de Tomatenlaan. Voor de nieuwe ontwikkelingen is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
 - de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
 - de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
 - de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
 - de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².
(bron: Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro)

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van meer dan één woning voorzien, waardoor de gemeente in principe verplicht is een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan.

De raad kan op basis van art. 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in art. 6.13, eerste lid, onder c, 4^o en 5^o, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in art. 6.13, tweede lid onder b, c en d, niet noodzakelijk is.

Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen is kostenverhaal anderszins verzekerd doordat de gemeente alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom heeft. De ontwikkelingen vallen binnen gemeentelijke grondexploitaties en zijn economisch uitvoerbaar. Ook eventuele risico's kunnen worden opgevangen door beschikbare middelen in de Reserve Grondbedrijf. Daarnaast is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen als bedoeld in art. 6.13 eerste lid onder c, 4^o en 5^o, noch om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13 tweede lid onder b, c en d van de Wro.

Conclusie

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen anderszins verzekerd is, en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn, wordt – op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro – besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

A. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

Aan paragraaf 3.3.2 onder het kopje ecologie van de toelichting bij het bestemmingsplan is de volgende zinsnede toegevoegd:

“Zie bijlage 2: Kaart van de Gemeentelijke Ecologische Zone ten oosten van de Tomatenlaan.”

Aan de toelichting is Bijlage 2 toegevoegd: Ecologische Zone Tomatenlaan.

B. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting:

Aan paragraaf 3.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is de volgende zinsnede toegevoegd:

*“Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeente opgesteld. De actuele versie hiervan is te vinden via het watertoetsportaal op de website van Delfland via deze link:
<http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>.”*

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 17 juni 2014,

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 2014.293 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, deels gegrond te verklaren.
- III. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- IV. tot herziening van de op het plangebied Wateringse Veld-Tomatenlaan betrekking hebbende bestemmingsplannen Wateringse Veld, vastgesteld op 6 juni 1996, en Wateringse Binnentuinen, vastgesteld op 18 februari 2010.
- V. gewijzigd vast te stellen het Bestemmingsplan Wateringse Veld-Tomatenlaan, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP00275BTomatenln-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP00275BTomatenln-ondergrond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VI. dat bij het bestemmingsplan voor Wateringse Veld-Tomatenlaan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2014.

De griffier.

De voorzitter.

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Wateringse Veld-Tomatenlaan wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518. BP00275BTomatenln-40ON in NL.IMRO.0518. BP00275BTomatenln-50VA

Raadsbesluit 65

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 17 juni 2014,

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

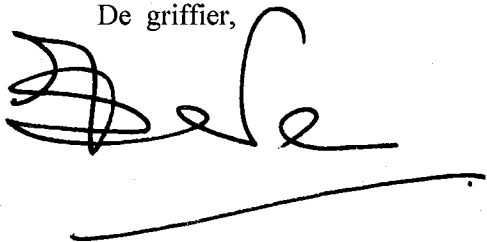
Besluit:

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 2014.293 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, deels gegrond te verklaren.
- III. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren.
- IV. tot herziening van de op het plangebied Watingse Veld-Tomatenlaan betrekking hebbende bestemmingsplannen Watingse Veld, vastgesteld op 6 juni 1996, en Watingse Binnentuinen, vastgesteld op 18 februari 2010.
- V. gewijzigd vast te stellen het Bestemmingsplan Watingse Veld-Tomatenlaan, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP00275BTomatenln-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP00275BTomatenln-ondergrond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VI. dat bij het bestemmingsplan voor Watingse Veld-Tomatenlaan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2014.

De griffier,



De voorzitter,

