

Raadsbesluit 151

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 17 november 2015,

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

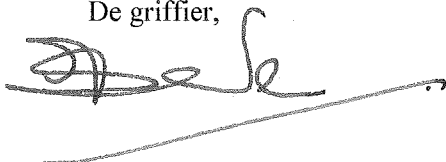
Besluit:

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

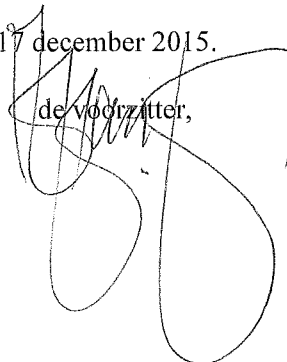
- I. De zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2015.137 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijzen Ra 2015.116, Ra 2015.118, Ra 2015.124, Ra 2015.125, Ra 2015.128, Ra 2015.129, Ra 2015.130, Ra 2015.131, Ra 2015.132, Ra 2015.133, Ra 2015.134, Ra 2015.135, Ra 2015.140, Ra 2015.142 en Ra 2015.147 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- IV. De zienswijzen Ra 2015.126, Ra 2015.127, Ra 2015.136 en Ra 2015.138 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 8^e herziening (De verademing e.o.) vastgesteld bij raadsbesluit 86, d.d. 9 juli 2009;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 1^e herziening van de 8^e herziening (De verademing e.o.) vastgesteld bij raadsbesluit 102, d.d. 23 september 2010;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 6 mei 1985;
 - Bestemmingsplan Loosduinseweg, vastgesteld bij raadsbesluit 200, d.d. 20 mei 1985;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0143CRegenZuid-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0143CRegenZuid-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. Dat bij het bestemmingsplan voor Regentessekwartier-Zuid geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 december 2015.

De griffier,



de voorzitter,



Voorstel van het college inzake Vaststelling bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 28 april 2015 (rm 2015.137-RIS 282242) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid toegezonden.

- *Begrenzing*

Regentessekwartier - Zuid ligt in het stadsdeel Segbroek, aan de centrumzijde van het Regentessekwartier en grenst aan de wijk Transvaal. De globale begrenzing van het plangebied is als volgt: Verversingskanaal, De Constant Rebecquestraat, Noord West Buitensingel, Loosduinseweg en Esperantostraat

- *Aanleiding*

Het voormalige Gemeentelijk Industrierrein (GIT) is samen met het park De Verademing en de E.ON-centrale een 'parel' uit het masterplan Lijn 11-zone. In het masterplan is voor Regentessekwartier - Zuid uitgegaan van een hoogstedelijk en creatief woon- en werkmilieu. De afgelopen jaren is gewerkt aan de uitwerking van dit masterplan. Dit bestemmingsplan biedt de basis voor het omvormen van het plangebied tot een eigentijds, centrumstedelijk woonmilieu met bedrijvigheid.

- *Doel*

Het doel van bestemmingsplan Regentessekwartier - Zuid is het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, te weten:

- 425 tot en met 476 woningen;
- circa 1.400 tot 2.900 m2 bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijke, zakelijke en persoonlijke dienstverlening;
- langzaam verkeersroutes die het gebied met de omgeving verbinden;
- realisatie van circa 30.000 m2 openbare ruimte.

Om beter aan te sluiten op de ambities voor het gebied en een goede invulling van de begane grond te realiseren wordt voor het woonzorgcomplex het Zamen een kleine bestemmingswijziging voorzien. De maatschappelijke bestemming wordt iets verruimd met dienstverlening en maximaal 250 m2 zorggerelateerde detailhandel.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Regentessekwartier - Zuid vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 8^e herziening, vastgesteld d.d. 9 juli 2009;
- Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 1^e herziening van de 8^e herziening, vastgesteld d.d. 23 september 2010;
- Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, d.d. vastgesteld 6 mei 1985;
- Bestemmingsplan Loosduinseweg, vastgesteld d.d. 20 mei 1985;

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluperzoningen dat op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing is en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- a. Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.
- b. Parapluperzoning Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluperzoning Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 28 april 2015, RIS 282241, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 4 mei 2015 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 8 mei tot en met 18 juni 2015 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn 20 zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0143CRegenZuid-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1.	2015.116	Reclamant
2.	2015.128	Reclamant
3.	2015.140	Reclamant
4.	2015.142	Reclamanten
5.	2015.131	Reclamant
6.	2015.118	Reclamanten
7.	2015.124	Reclamant
8.	2015.133	Reclamant
9.	2015.134	Reclamanten
10.	2015.135	Reclamanten
11.	2015.125	Reclamanten
12.	2015.147	Reclamant
13.	2015.132	Reclamant
14.	2015.136	Reclamant
15.	2015.126	Reclamant
16.	2015.127	Reclamant
17.	2015.129	Hoogheemraadschap van Delfland
18.	2015.130	E.ON Benelux N.V.
19.	2015.137	Gasunie Transport Services B.V.
20.	2015.138	Provincie Zuid-Holland

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Behandeling zienswijzen

Nb. de beantwoording van de zienswijzen 1 tot en met 13, welke allen zijn ingediend door bewoners van de Boutersemstraat/Van Boecopkade, volgt onderdeelsgewijs na zienswijze 13.

De navolgende reclamanten hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend:

1. Ra 2015.116 Reclamant
2. Ra 2015.128 Reclamant
3. Ra 2015.140 Reclamant
4. Ra 2015.142 Reclamanten

Deze zienswijzen luiden geciteerd:

“Als bewoner van de Boutersemstraat woon ik midden in het gebied waar rondom mijn huis volgens het

bestemmingsplan flink gebouwd gaat worden. De bewonersvereniging van de Boutersemstraat heeft de afgelopen jaren getracht hier meer samenwerking met de gemeente te bewerkstelligen, echter dit bestemmingsplan lijkt geenszins op de pogingen die zijn ondernomen om tot consensus te komen. Mijn grootste bezwaar is de hoeveelheid woningen en de hoogte die in het bestemmingsplan is aangeduid, we worden volledig ingebouwd.”

5. Ra 2015.131 Reclamant

De zienswijze luidt geciteerd:

“Als bewoner van de Boutersemstraat woon ik midden in het gebied waar rondom mijn huis volgens het bestemmingsplan flink gebouwd gaat worden. Mijn grootste bezwaar is de hoeveelheid woningen en de hoogte die in het bestemmingsplan is aangeduid.”

6. Ra 2015.118 Reclamanten

De zienswijze luidt geciteerd:

“Als bewoner van de Boutersemstraat woon ik midden in het gebied waar rondom mijn huis volgens het bestemmingsplan flink gebouwd gaat worden. Hier heb ik op zich geen bezwaar tegen. Het verdwijnen van o.a. sociale woningbouw aan de Cort Heyligersstraat zal alleen maar een verbetering zijn. Echter zijn de huidige bouwplannen nogal drastisch en is het duidelijk dat “wij” en ik spreek voor de hele rij woningen aan de Boutersemstraat (opgeleverd begin 2002) volledig ingebouwd gaan worden door hoogbouw. De laatste jaren hebben al diverse plannen de revue gepasseerd en iedere keer komen wij er slechter vanaf. Wij hebben een zeer actieve bewonersvereniging van de Boutersemstraat. Zij hebben de laatste jaren zich zeer intensief beziggehouden met de gemeente en het bestemmingsplan. Echter de huidige plannen laten geen enkel respect zien voor de ingediende adviezen van de bewonersvereniging. Mijn grootste bezwaar is de hoeveelheid woningen en de hoogte die in het bestemmingsplan is aangeduid, we worden volledig ingebouwd. Het is erg nadelig voor een eventuele verkoop, dit zal de verkoopprijs drukken.”

7. Ra 2015.124 Reclamant

De zienswijze luidt geciteerd:

“Met deze brief wil ik mijn zienswijze bekendmaken met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid. Ik heb deze bekeken en ik ben 4 juni jl. naar de inloopavond geweest waar u en/of uw collega's dit plan hebben toegelicht.

Mijn zienswijze is dat er nu een basis komt om deze omgeving te hervormen. Dat is hard nodig daar er nu een grote diversiteit aan gebouwgebruik is. Wonen is het hoofddoel naar het laat aanzien. Daar ben ik tevreden over.

Minder tevreden ben ik over het volgende. Daar wil ik dan ook bezwaar tegen maken en/of de volgende zienswijze over delen:

Mijn zorg is dat de Boutersemstraathuizen (nr xx tot en met nr xx) ingebouwd gaan worden.

"Zij zijn groot en ik is klein."

De Boutersemstraat bestaat voornamelijk uit woningen welke in het plan als enigen een maximale hoogte van 10 meter kennen. Daarna kent het plan hoogtes van 13 meter tot en met 50 meter. Daarmee zijn deze woningen het laagste punt van dit plan. Ik vind dat de laagste hoogtes allemaal naar of 10 meter of naar 13 meter moeten gaan. Als het 13 meter is dan ook die hoogte voor de Boutersemstraathuizen. Daarnaast vind ik dat de Boutersemstraathuizen niet in de directe nabijheid van gebouwen hoger dan 13 of 10 meter mogen komen te staan. Zo is de 30 meter hoge toren recht tegenover nr 40 t/m 50 te hoog. Echt veel te hoog. Dit is 3 keer de woninghoogte van de Boutersemstraathuizen. Dit zal veel licht en zicht wegnemen. Laat staan dat er nog balkons richting de Boutersemstraat aan kunnen komen te hangen. Daarnaast is de voorziene bebouwing direct achter de Boutersemstraathuizen ook te hoog. Hier is nu 16 en 24 meter voorzien.

Kortweg is mijn zienswijze: Zorg voor gelijke hoogtes in de directe nabijheid van de Boutersemstraathuizen. Daarnaast wens ik aandacht voor inkijk (dus liever geen inkijk) vanuit en richting de nieuw te bouwen woningen mbt de Boutersemstraathuizen.”

8. Ra 2015.133 Reclamant

De zienswijze luidt geciteerd:

“Door middel van deze brief wil ik bezwaar maken tegen het bestemmingsplan Regentessekwartier Zuid.

Als bewoner van de Boutersemstraat woon ik midden in het gebied waar rondom mijn huis volgens het bestemmingsplan flink gebouwd gaat worden. De bewonersvereniging van de Boutersemstraat heeft de afgelopen jaren getracht hier meer samenwerking met de gemeente te bewerkstelligen, echter dit bestemmingsplan lijkt geenszins op de pogingen die zijn ondernomen om tot consensus te komen. Mijn grootste bezwaar is de hoeveelheid woningen en de hoogte die in het bestemmingsplan is aangeduid, we worden volledig ingebouwd. Voor de verdere toelichting op mijn bezwaar verwijs ik hier naar het bezwaar dat [reclamanten onder 9] hebben ingediend. Ik kan mij volledig vinden in hun analyse en sluit mij volledig aan bij hun reactie.”

9. Ra 2015.134 Reclamanten

De zienswijze luidt geciteerd:

“Graag deel ik onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid met u. Vooropgesteld dat wij geen enkel probleem hebben met het doel van de bestemmingsplanaanpassing en de genoemde volumes, heb ik wel ernstige bezwaren tegen de gekozen uitwerking. Deze wijkt ook zeer sterk af van hetgeen is voorgespiegeld bij de bouw (en verkoop) van de woningen aan de Boutersemstraat en het geen bekend was bij de koop van ons huis in juli 2006. Helaas moet ik ook constateren dat de gemeente niets heeft gedaan met eerder geuite kritiek op door haar gepresenteerde concept-plannen.

In grote lijnen komt het er op neer dat ons altijd een prettige woonomgeving is beloofd. Groen, autoluw met woningen passend bij de bestaande bebouwing, waren hierbij veelgehoorde begrippen. Door de buurtbewoners is altijd aangedrongen op eventueel noodzakelijke hoogbouw aan de randen van het plangebied, aflopend en aansluitend bij de bestaande bebouwing aan de Boutersemstraat. Eerdere gemeentelijke plannen sloten aan bij deze wens. In het masterplan lijn 11 zone is dit nog goed te zien. Nu dreigen onze woningen (10 meter hoog) te worden ingesloten door grote bouwvolumes die 'leuke, speelse' torentjes hebben van respectievelijk 16 en 30 meter hoog. Let wel deze hoogtes staan op 10 meter van de eerder in planvorming gebouwde bestaande huizen. Denk u even in: een gebouw wat bijna twee of drie keer zo hoog is als je eigen huis op nog geen 10 meter afstand. Op gevolgen voor windoverlast, bezonning (inclusief die van recent geplaatste zonnepanelen) en privacy ga ik nu nog maar even niet in. Van het altijd in geuren en kleuren beschreven Esperantoplein, blijft een soort van hondenuitlaatstrook over. En de geplande gebouwde parkeervoorziening op precies de moeilijkst te bereiken plek in de wijk (en midden in het plangebied), laat van de altijd beloofde autoluwheid ook niet veel over.

Ik heb bovenstaande kritiek geïllustreerd middels een aantal tekeningen die u aantreft als bijlage.

Extra schrijnend is dat het relatief makkelijk is om de plannen te verbeteren: maak nu een bouwblok dat staat in het verlengde van het voormalige Staedion-kantoor (13 meter hoog) dat net zo hoog is als het Staedion-pand (eventueel oplopend naar Het Zamen). Dat is overigens precies wat ook in het masterplan is ingetekend (en in lijn met het bestaande bestemmingsplan dat precies de nu 'tijdelijk' gerealiseerde parkeerplaatsen dekt). Dan sluit de bebouwing a) aan bij de reeds gerealiseerde bebouwing en blijft er b) een in potentie aardig plein over.

Aan de zijde van de Noord-West buitensingel (en Loosduinseweg) geldt iets vergelijkbaars: Bouw hoog aan de randen en laat de bebouwing aflopen naar de bestaande bebouwing. Daarmee ontstaat een leuke intieme (woon)wijk rond het Esperantoplein met eventueel noodzakelijke grote volumes aan de buitenrand, die ook nog eens aan het water en/of doorgaande wegen liggen. Dit schept ook nog vele mogelijkheden voor balkons op het zuiden, appartementen met uitzicht op het water etc etc.

Tot op heden hebben wij en de andere bewoners van de buurt zich altijd zeer constructief opgesteld, mijn hierboven verwoorde kritiek kan voor de gemeente dan ook onmogelijk als verrassing komen. Deze constructieve houding heeft ons niet gebracht wat we hadden gehoopt en in eerdere stukken is voorgespiegeld. Ik hoop dat u, leden van de gemeenteraad, ons wilt helpen en het college gaat dwingen haar huiswerk over te doen.

Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald...”

10. Ra 2015.135 Reclamanten

De zienswijze luidt geciteerd:

“Graag maken wij bij deze gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid formeel kenbaar te maken.

Wij zijn blij dat er nu eindelijk een helder en wettelijk uitgangspunt lijkt te komen, waarop alle plannen in onze wijk getoetst kunnen worden. Nog vers in ons geheugen ligt de onverkwikkelijke gang van zaken rond Het Zamen. Dit gebouw moest er komen en vooral snel, of we dat als buurtbewoners nou leuk vonden of niet. Alle overleg en mooie plannen ten spijt ten aanzien van het masterplan lijn 11-zone etcetera werd dit

gebouw daar volledig buiten gelaten. Dagelijks worden we geconfronteerd met de wrange vruchten daarvan. Het massale gebouw oogt als een onneembare vesting ondanks alle mooie ideeën over een 'levendige plint' en een openbare, vrij toegankelijke hal. Ter informatie en/of opfrissing van het geheugen voegen we bij deze zienswijze de brief met onze bezwaren tegen de planvorming van Het Zamen dat toen nog Nieuw Eykenburg heette. Uiteindelijk is het niet tot inhoudelijke behandeling van onze bezwaren gekomen wegens – al dan niet vermeende – vormfouten. Of onze bezwaren steekhoudend waren, kunt u nu alsnog aan de praktijk toetsen. Mogelijk kunnen we er allemaal ons voordeel mee doen met betrekking tot de overige ontwikkelingen op het voormalige GIT-terrein.

Uit de reacties tot nu toe van gemeentezijde op onze onder andere via de Klankbordgroep geuite bezwaren blijkt een puur formele bureaucratische en angst gestuurde benaderingswijze van onze wijk.

Kwaliteitsborging is ver te zoeken. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt, of is blijkbaar geen onderdeel van de stukken waarop gereageerd kan worden. Plankaart en planregels bieden een juridisch kader, de toelichting wordt slechts beschouwd als leidraad of handreiking. Dat wij inmiddels enigszins wantrouwig staan tegenover leidraden en handreikingen mag duidelijk zijn uit het voorgaande.

Onze bezwaren t.a.v. het ontwerpbestemmingsplan hebben vooral betrekking op:

- a. de voorgestelde bouwmassa's
- b. het verleggen van de Cort Heyligersstraat
- c. de gesloten binnenhoven
- d. het beoogde karakter van het Esperantoplein
- e. de langzaam verkeersroute achter Het Magazijn
- f. de centrale parkeervoorziening
- g. het gebrek aan 'groen'

Hieronder gaan we inhoudelijk in op de genoemde punten.

ad a. de voorgestelde bouwmassa's

Het ontwerpbestemmingsplan staat hoge bebouwing toe. Daar zijn wij als bewoners van grondgebonden woningen met een maximale hoogte van 10 meter niet blij mee. Gelukkig is de wens om hier bebouwing met hoge dichtheid te maken enigszins naar beneden bijgesteld. Toch blijven de maximale bouwhoogtes extreem, zie de 2 (!) torens van 50 meter hoogte. Gelukkig bevinden deze zich aan de rand van de wijk.

De grootste doorn in ons oog is echter de toren van 30 meter hoog die recht tegenover onze woning gebouwd mag worden in de Boutersemstraat, met buitenruimtes die nog eens 2 meter mogen uitsteken buiten de footprint. Een nachtmerrie voor elke huizenbezitter dreigt hier voor ons realiteit te worden.

Op eerdere vragen over onder andere de te verwachten windhinder kregen wij als antwoord dat 'er geen gevaarlijke situaties kunnen ontstaan'. Over beïnvloeding van woonklimaat, -sfeer, -comfort en dergelijke wordt gemakshalve heen gestapt. Zelfs op een relatief windstille dag is er voelbaar meer wind rond hoge bebouwing aan de Noord-West Buitensingel, de Loosduinseweg en elders in de stad.

Het 'Onderzoek wind klimaat' van adviesbureau Peutz bv uit 2013 (!) roept sowieso de nodige vragen op.

Het doorgerekende model stemt namelijk niet overeen met de situatie zoals deze nu in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven. De situatie binnen de bouwblokken zelf met het oog op de verblijfskwaliteit in de buitenruimtes is ook niet in de simulatie opgenomen, terwijl juist op de overgang van hoge naar lage bebouwing windhinder te verwachten is. Verder is alleen gekeken naar de activiteiten 'I. doorlopen' en 'II. slenteren'. Buiten beschouwing gelaten is 'III. langdurig zitten'. De reden daarvan ontgaat ons gezien de verblijfskwaliteiten die men aan het eind beeld van de wijk toedicht. Actualisatie en aanpassing van dit onderzoek lijkt ons hoogst noodzakelijk.

ad b. het verleggen van de Cort Heyligersstraat

Toen wij onze woning kochten in 2000 hebben wij bewust gekozen voor nummer 42 (toen nog bouwnummer 7) . Van de woningen die nog beschikbaar waren, was dit de enige woning die aan de voorzijde uitkijkt op de relatief groene Cort Heyligersstraat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze straat echter versmald, verlegd en halverwege geknikt. Daarmee wordt het vrije en vooral ook groene uitzicht aan de voorzijde van onze woning geheel tenietgedaan .

Tot overmaat van ramp mag hier volgens het ontwerpbestemmingsplan recht tegenover ons een toren van 30 meter hoogte gebouwd worden met balkons die ook nog eens, zoals ook al vermeld onder punt a, 2 meter buiten de footprint mogen uitsteken. De bovenstaande uitsnede uit de plankaart laat een en ander in plattegrond zien .

Dit alles vinden wij een grove aantasting van onze privacy en ons wooncomfort. Op het moment van aankoop was er geen enkele reden om aan te nemen dat het stratenpatroon of de rooilijnen zouden veranderen. Dit laat zich natuurlijk helemaal niet in geld uitdrukken, maar mochten deze plannen doorgaan dan zullen wij zeker een verzoek voor tegemoetkoming van planschade overwegen.

ad c. de gesloten binnenhoven

Het Zamen en nu ook de bebouwing langs de Loosduinseweg (blok C en D) zijn in hun uitwerking bouwblokken geworden met een binnenhof die afgesloten is of voorbestemd voor parkeren. Dit draagt bij aan de 'verharding' van het straatbeeld. Het blok tussen de Van Boecopkade en de Cort Heyligersstraat lijkt een zelfde lot beschoren, terwijl er nu nog een groene, semiopenbare binnentuin is omsloten door relatief lage bebouwing.

ad d. het beoogde karakter van het Esperantoplein

Onduidelijk is wat er met het parkeerterrein van Het Magazijn gaat gebeuren. We juichen het toe dat de auto's geheel van het Esperantoplein verdwijnen. Van de voorgestelde harde inrichting daarentegen zijn wij niet zo gecharmeerd, mede gezien de galm tussen de harde omringende bebouwing en de ligging van slaapkamers aan de zijde van het Esperantoplein. Bomen zijn wat ons betreft een veel voor de hand liggender keus. Niet de nu op het parkeerterrein aanwezige en tegenwoordig zeer geliefde zuilbeuken, want die maken het onoverzichtelijk en daarmee onveilig. Maar daar is uit te komen. Op een aantal plaatsen wordt horeca mogelijk. Kunnen we hier overlast van verwachten? Door alle harde materialen en gebrek aan dempend groen is het al erg gehorig. Zal dit in de toekomst niet alleen maar erger worden?

ad e. de langzaam verkeerroute achter Het Magazijn

De aanleg van een langzaam verkeerroute door de wijk juichen wij toe. Om te voorkomen dat mooie plannen stranden in de weerbarstige praktijk zouden wij al op voorhand daar een duidelijk idee over willen zien. De realisatie ervan staat of valt namelijk bij een goede, veilige en niet tijdrovende kruising van lijn 3 en lijn 11.

ad f. de centrale parkeervoorziening

Dat Het Zamen toestemming heeft gekregen van de gemeente om het parkeren niet op eigen terrein op te hoeven lossen heeft ons altijd verbaasd. Vanuit onze woningen worden we dagelijks met het treurige resultaat geconfronteerd: grote geplaveide oppervlakken waarop overigens opvallend weinig auto's staan. De niet verhuurde ruimten op de begane grond van Het Zamen zullen hierin zeker een rol spelen. Het parkeer-'probleem' is verlegd naar de toekomst met als - in onze ogen - trieste resultaat dat er straks een grote parkeergarage op een van de in potentie mooiste plekken van de wijk gebouwd gaat worden. Het zal resulteren in veel onnodige verkeersbewegingen diep de wijk in over gebieden die als autoluw bestempeld zijn.

ad g. het gebrek aan 'groen'

Uit onderzoek van de universiteit van Wageningen blijkt Den Haag van de grote steden het minste groen te hebben, zie bijgaand artikel uit het AD van 1 juni 2015.

Aanvragen voor bomen in onze woonstraat zijn tot nu toe zeer spaarzaam gehonoreerd. Volgens de gemeente is meer niet mogelijk vanwege leidingwerk in de grond. En juist de bomen die wel in de Boutersemstraat geplant zijn, zullen weer gekapt moeten worden, indien de contouren van de nieuwe bouwblokken volgens het ontwerpbestemmingsplan worden aangehouden. Een extra reden om hier nog eens zorgvuldig naar te kijken. Zie ook onder punt a, b en c.

We vragen ons af waarom het hier niet lukt en in andere delen van Den Haag wel? En als het in de straten echt niet (meer) kan, reserveer dan in ieder geval ruimte elders in omliggende straten.

Mede op ons aandringen is door de welstandscommissie uitdrukkelijk gevraagd aan Het Zamen om bij de bouw rekening te houden met het 'groen' inrichten van de omgeving. Daarvan is in de praktijk niets terechtgekomen, zoals ook uit onderstaande foto's blijkt.

De afdeling groenvoorzieningen van de gemeente Den Haag heeft in samenspraak met buurtbewoners en ontwikkelaar Heymans een tijdelijke groenvoorziening aangelegd op het Esperantoplein als tegemoetkoming voor het uitblijven van geplande bouwactiviteiten. Met winkeldochters en restpartijen is eigenlijk best nog wel een aardig resultaat bereikt. Het gras is echter in heel slechte staat en dient nodig aangepakt te worden, zoals op voorgaande foto's te zien is. Diverse buurtbewoners willen graag een fysieke bijdrage leveren aan het leefbaarder maken van de wijk, maar men voelt zich verweesd door gebrek aan visie.

Zoals hiervoor al aangegeven is Het Zamen totaal niet ontworpen en gebouwd in overeenstemming met het masterplan en het beeld kwaliteitsplan. Het parkeerprobleem is verlegd naar de straat en dat is goed te zien. Groen ontbreekt aan 3 zijden van het gebouw volledig, terwijl in de toelichting op de plan regels het belang van groen in de stad wordt onderstreept en al geleerd kon worden van eerder gemaakte fouten in de wijk, zoals bij de 's-Gravendam, zie foto hierboven.

Dit alles schept geen vertrouwen in de toekomst. Daarom onze roep om een heldere en leefbare visie voor onze woonwijk en een waarborging dat deze ook gerealiseerd gaat worden of op z'n minst leidend zal zijn. De in steek waarvoor nu is gekozen is de nullijn of ver daaronder. Een van de weinige hoogtepunten in de

plannen is een toren van 30 meter direct voor onze woning, met buitenruimtes die nog eens 2 meter mogen uitsteken buiten de footprint.

Wij waren samen met de kopers van 14 naastgelegen woningen de pioniers in het gebied. Nu moeten we met lede ogen aanzien hoe stap voor stap een kansrijke plek dicht bij het centrum van Den Haag wordt volgebouwd. Er is volop bereidheid bij de individuele medewerkers van de gemeente, maar op de een of andere manier wil het in de uitvoering allemaal niet zo lukken.

Nog even in het kort de belangrijkste punten :

- kwaliteit waarborgen, bijvoorbeeld met een beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het bestemmingsplan
- vasthoud en aan uitgangspunten als 'creatief' en 'rode doelgroep', ondanks Het Zamen
- de maximaal toegestane bouwhoogtes naar beneden bij stellen uit respect voor de bestaande bebouwing, met extra aandacht voor de 15 woningen aan de Boutersemstraat
- windhinder nad er onder de loep nemen en het onderzoeksrapport actualiseren
- de Cort Heyligersstraat inclusief rooilijnen handhaven zoals bestaand
- geen gesloten bouwblokken, of compenseren met kwalitatief hoogwaardige openbare ruimten
- het Esperantoplein 'verzachten'
- de langzaam verkeersroute achter Het Magazijn toetsen op haalbaarheid
- geen centrale parkeervoorziening en al helemaal niet op de beoogde plek en 30 meter hoog
- bomen en ander groen garanderen in de directe woonomgeving

En tenslotte, wij behouden ons het recht voor onze standpunten indien nodig en/of desgevraagd verder aan te vullen en uit te werken.”

11. Ra 2015.125 Reclamanten

De zienswijze luidt geciteerd:

“Visie op het ontwerp-bestemmingsplan Regentesse-Zuid

Wij zijn de bewoners van Boutersemstraat [nummer] , [namen]. Met de visie die wij hierbij verwoorden tekenen we bezwaar aan bij het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Regentesse-Zuid.

De kern van onze zienswijze is dat het ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de bestaande woningen in de Boutersemstraat. Wat ons betreft geldt dit met name voor de achterzijde (tuin kant).

Toen wij onze woning kochten in 2006 bleek er geen bestemmingsplan te zijn voor het gebied waarin onze toen 4 jaar oude woning werd gebouwd. Wel was duidelijk dat er op termijn een verzorgingscentrum voor ouderen zou komen op het terrein achter ons huis. Overigens een veel lager en transparanter en minder hoog ontwerp dan er uiteindelijk werd gerealiseerd. Toen wij de woning in 2006 kochten (in juni tekende we het koopcontract) was het volgende over het gebied achter onze nieuwe woning bekend: Een schets van IAA Architecten Enschede die het woonzorgcentrum Het Zamen hebben ontworpen (bijlage 1). Toen was er dus al sprake van een Blok B, we hebben navraag gedaan bij de dienst stadsontwikkeling maar daar kon men ons toen niets definitiefs over vertellen. We zouden moeten rekenen op een gebouw op de locatie voor Staedion met een maximale hoogte als het tegenoverliggende Magazijn. Omdat blok B ons niet onredelijk leek, hebben wij tot de koop van onze woning besloten.

In 2008 werden we gevraagd om mee te denken over de ontwikkeling van het gebied. Dat hebben we gedaan daar kwam het volgende idee uit naar voren (bijlage 2). We hadden het gevoel dat we serieus werden genomen door de gemeente.

Het bestemmingsplan werd in 2009 vastgesteld op de bestaande situatie. Inclusief het verzorgingscentrum met woningen voor ouderen en veel ruimte voor dienstverlening rond zorg. Dit is met een marginale wijziging in 2010 het vigerende bestemmingsplan.

Na de bouw-ellende die samenhang met de bouw van het verzorgingscentrum Het Zamen genieten wij inmiddels van een groen gebied achter onze woningen.

In 2013 is ons via de Bewonersvereniging Regentes Valkenbos en de bewonersvereniging van de Boutersemstraat een concept-bestemmingsplan onder ogen gekomen. De bewonersvereniging van de Boutersemstraat heeft daar op gereageerd. Deze reactie is te vinden op pagina 77 van de toelichting op het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. De reactie op blz. 79 is voor ons zeer teleurstellend.

De pijn van het ontwerp-bestemmingsplan ligt voor ons met name in de toegestane bouwvolumes achter ons huis (blok B). Aan de achterzijde van de Boutersemstraat worden de uitgangspunten van weleer (hoog naar laag) volledig losgelaten. Met onze woningen in de Boutersemstraat (het gaat met name om de huisnummers 30,32,34,36 en 38) die hier nu al 13 jaar staan wordt totaal geen rekening mee gehouden. Het bouw volume is ongewijzigd ondanks de alternatieven die we hebben aangegeven.

Er wordt een enorm bouwvolume mogelijk gemaakt op ongeveer de helft van het Esperantoplein. Het laagste deel aan de Zamenhofstraat en hoge delen pal voor de ondiepe achtertuinen van de bewoners van de Boutersemstraat. Het blok is op zijn laagst laagste 13 meter, nog altijd 3 meter hoger dan de bebouwing in de Boutersemstraat. Het hogere deel over de hele breedte van het blok is maar liefst 16 meter hoog. Een kwart van het blok is een toren van 24 meter hoog, hoger dan het pas gerealiseerde woon-zorgcentrum.

Wij zullen nauwelijks meer zon en licht in de tuin en woning krijgen. Op de begane grond hebben wij onze keuken en woonkamer (achter) met aansluitende tuin. Onze werkruimtes en slaapkamers bevinden zich op de hogere verdiepingen. Een aantasting van het woongenot en derhalve enorme (plan)schade. Het is te verwachten dat deze bebouwing ook de rendementen aantast van reeds geplaatste zonnepanelen.

Dit nu gepresenteerde bouw-volume is onevenredig groot en onredelijk geplaatst ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan en de door de jaren heen gepresenteerde visie documenten. Het laat geen ruimte voor het door de jaren heen beloofde aantrekkelijke en levendige en groene plein dat het Esperantoplein zou moeten worden.

Het huidige bestemmingsplan (2010) staat, als we het goed lezen, alleen bebouwing toe (kantoorfunctie) van het huidige parkeerterrein achter (het voormalige) Staedion kantoor. Een uitbreiding voor de bestemming met wonen en werken op die locatie vinden wij dan ook te billijken.

Ons is altijd voorgehouden dat er bebouwing zou komen in het verlengde van het kantoor van Staedion. In onze visie moet daar in het bestemmingsplan aan vast worden gehouden. In hoogte aansluitend op Staedion (13 meter) of het tegenover liggende Magazijn (17 meter). De hoogte (accenten) van dit blok B zou nog nader onderzocht kunnen worden.

Met een oppervlakte van circa 40 bij 60 meter is dat een heel behoorlijk bouwvolume. Dit is het bouwvolume dat wij (maximaal) acceptabel vinden. Het terrein voor dit blok, grenzend aan de woningen van de Boutersemstraat en Esperantoplein zou eventueel te gebruiken zijn voor parkeren van auto's van bewoners en bedrijven in dit blok B (volgens de door ons aangegeven dimensies). Die parkeerplaats zou dan voorzien kunnen worden van bomen en groen zodat het geheel minder stenig gaat ogen. Tegen een dergelijk plan zouden we geen bezwaar hebben (Bijlage 3). We willen in elk geval geen massief ogende hofachtige bebouwing met enorme hoogte accenten achter ons huis met op het binnenterrein parkeerplaatsen en groen. Op de Loosduinseweg en de Noord West Buitensingel zijn voldoende mogelijkheden om het gewenste totaal aantal woningen en oppervlakte bedrijfsruimte te realiseren. We zijn op zich blij met de keuze die gemaakt is aan de Loosduinseweg, hogere bebouwing langs de randen. Hierdoor kunnen veel woningen gerealiseerd worden. Hier is sprake van een trendbreuk ten opzichte van het conceptbestemmingsplan 2013. Voor een dergelijke invulling zou ook gekozen moeten worden voor de nieuwbouw aan de Noord West Buitensingel en de Van Boecopkade (zelfde hoogtes als aan de Loosduinseweg in het voorliggende bestemmingsplan). Hierdoor zijn de aantallen te bouwen woningen met gemak te realiseren. Terwijl een groen hart ter plaatse van het Esperantoplein gerealiseerd kan worden. Dit is ook in het belang van de nieuwe bewoners en de bestaande bewoners (o.a. in de Boutersemstraat, Het Zamen, Zamenhofstraat, Tripstraat). Deze oplossing zou ook recht doen aan de bestaande woningen Boutersemstraat 30 t/m 38).

In de huidige plannen voor de blokken G en D grenzend aan de Loosduinseweg betreft vormen van hof bebouwing met op de binnenterreinen parkeergelegenheid met groen (bomen, beplanting). Dat groen is vanaf de buitenkant niet te zien waardoor de wijk als geheel zeer steenachtig wordt. Dergelijke "parkeer/groen oplossingen binnen de bouwblokken" zijn ook bedacht voor het gebied langs de Noord-West Buitensingel. Door bij het nieuwe blok B te kiezen voor parkeren buiten het bouwvolume en de parkeerplaats te voorzien van substantieel groen wordt deze verstening doorbroken.

Op de inloop bijeenkomst 4 juni 2015 verwoordten wij ons bezwaar tegen de hoogte accenten en de grote oppervlakte van blok B. Ons werd gezegd dat deze hoogte accenten wel aan die zijde moesten komen (en niet aan de kant van de Zamenhofstraat) omdat dat niet gunstig zou zijn voor de bezonning van de te ontwikkelen nieuwbouw. Met andere woorden er zal wordt rekening gehouden worden met bezonning en zichtlijnen van nieuwe woningen en dat mag ten koste van bestaande woningen gaan. Wij zijn het daar absoluut niet mee eens. Wij zijn ernstig geschaad en benoemen de manier waarop Den Haag dit gebied ontwikkeld heeft, met de bouw van onze woningen zonder bestemmingsplan en zonder een aansluitend plan, als onbehoorlijk bestuur.

De recente veranderingen in vergelijking met het concept bestemmingsplan van 2013, laten zien dat een beroep op het feit dat reeds lang over plannen in bepaalde groepen werd nagedacht een ongeldig argument is om bezwaren van huidige bewoners weg te wimpelen. Als door een licht aantrekkende woningmarkt plannen kunnen veranderen en versneld kunnen worden doorgevoerd dan zouden belangen van huidige bewoners er toch ook toe moeten doen. Zeker gezien het constructieve alternatief dat hierbij is aangegeven met

betrekking tot blok B. Het aantal te bouwen woningen kan met gemak gehaald worden binnen ons voorstel. Dit is tenslotte het eerste moment dat direct betrokkenen zich kunnen uitspreken.

Samenvatting voorstel/visie:

- Hogere bouw langs de randen (Van Boecopkade, Noord West Buitensingel en de Loosduinseweg). Bij de Loosduinseweg is dat in het ontwerpbestemmingsplan en de recent ontwikkelde bouwplannen reeds gerealiseerd. De woningen langs de Loosduinseweg zoals nu ontworpen bevatten reeds de helft van de te realiseren woningen. Een hoogte accent op de hoek Van Boecopkade- Noord West Buitensingel zoals in het ontwerp bestemmingsplan blijft wat ons betreft mogelijk. Hoogte accenten in de Boutersemstraat kunnen achterwege blijven.
- Het grondoppervlak van blok B verkleinen en situeren in het verlengde van het voormalig kantoor van Steadion (niet voor de achtertuinen van de woningen in de Boutersemstraat (zie bijlage3).
- Een deel van het Esperantoplein kan gebruikt worden als parkeerterrein met groen voor de bewoners/gebruikers van dit Blok B .
- Het aantal te bouwen woningen in het plangebied kan met dit aangepaste plan voor blok B, met gemak gehaald worden.
- Meer aandacht voor groen in het gebied (ook ten behoeve van de nieuwe bewoners). Groen binnen bouwblokken is niet zichtbaar. Van buitenaf zullen alleen gevels en muren te zien zijn.
- Het onvoldoende rekening houden met recente woningen die blijkbaar niet als onderdeel van een totaalplan zijn ontwikkeld beschouwen wij als onbehoorlijk bestuur.”

12. Ra 2015.147 Reclamant

De zienswijze luidt geciteerd:

“Graag maken wij bij deze gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze formeel kenbaar te maken.

Allereerst zouden wij willen beginnen met een aantal naar onze mening zeer principiële punten:

A De gemeente Den Haag heeft het zich gepermitteerd een rijtje van 15 herenhuizen van 3 hoog aan de Boutersemstraat te laten bouwen zo rond het jaar 2000. In die tijd was er geen bestemmingsplan. Het betrof hier een zogenaamde witte vlek. De 15 herenhuizen waren de start van het verder ontwikkelen van het desbetreffende gebied. Met het oog op behoorlijkheid van bestuur zou de burger die als pionier een van deze woningen koopt, en daarmee zijn nek uitsteekt, mogen verwachten dat er terdege rekening wordt gehouden met zijn belangen en met de aard van deze eerste bebouwing bij de verdere planvorming. Als minimum zou je hier mogen verwachten dat de gemeente in ieder geval de bouwvolumes en hoogtes die op dat moment in de directe omgeving van deze 15 woningen aanwezig zijn, respecteert.

B Een tweede principiële punt is dat naar onze mening kosten die uit het verleden voortvloeien (kantoorpanden met een werkelijke waarde die veel lager is dan de nog krampachtig vastgehouden boekwaarde en bodemverontreiniging van vele jaren energieopwekking) niet per definitie in het gebied waar de kantoorpanden staan/de verontreiniging aanwezig is terugverdiend hoeven te worden. Dit zijn kosten die gemeentebreed moeten worden opgevangen. Illustratief in dit verband is dat aan de westzijde van lijn 11 een nieuwbouwwijkje met woningen van drie hoog is gerealiseerd, omdat daar toevallig een goedkoop te verwerven school stond terwijl aan de oostzijde tegen ons wordt gezegd "we moeten wel omhoog vanwege de kosten die het ontwikkelen van dit gebied nu eenmaal meebrengt".

C Een derde punt dat wij naar voren willen brengen is het groen in de stad. Om kort te gaan dat is er te weinig. De gemeente Den Haag staat voor wat het binnengebied betreft in de top 5 van minst groene grote steden van Nederland. Parkjes en groenstroken zijn de longen van de stad en zijn noodzakelijk voor een goed leefklimaat in de stad, bijvoorbeeld omdat zij helpen tegen het ontstaan van hitte-eilanden. Een verschijnsel dat zich in onderhavige buurt zeker voordoet. Het is ons inziens dan ook zeer onwenselijk het groen dat er is te gaan vervangen door bebouwing en parkeervelden. Daarnaast verdient het nieuw aanplanten van groen de grootst mogelijke aandacht bij te ontwikkelen nieuwbouw. Naar onze mening is daar tot op heden veel te weinig van terecht gekomen rond de diverse nieuwbouwprojecten in de omgeving.

Wanneer wij naar het voorgestelde bestemmingsplan kijken met bovenstaande punten in het achterhoofd dringen de volgende bezwaren en aandachtspunten zich op:

1 Het rijtje nieuwbouwhuizen aan de Boutersemstraat is lachwekkend klein en nietig temidden van enorme bouwvolumes.

2 De rooilijn van de voorgestelde bebouwing aan de Boutersemstraat is gelijk gelegd met de garages tegenover ons huis die slechts bestaan uit 4 garages met een kap met aan de linkerzijde een opening naar de binnentuin. Wij zijn van mening dat de meer substantiële kopse kanten van de huidige flats (3 lagen met een kap) aan de Boutersemstraat de rooilijn van de nieuwe bebouwing zou moeten zijn. Balkons aan deze

straatzijde zijn zeer onwenselijk wat ons betreft en zijn in een normale Haagse straat aan de straatzijde verre van gebruikelijk.

3 Het bestemmingsplan gaat uit van bebouwing pal voor onze voorgevel aan de Boutersemstraat van 4 lagen met de mogelijkheid van uitkragende balkons, terwijl er nu slechts 4 garages en een tuinmuurtje tegenover onze gevel staan. Dit betekent een enorme verslechtering van ons uitzicht, privacy, wooncomfort en contact met het groen in de binnentuin. Ten tijde van de aankoop van ons huis was er geen enkele reden om aan te nemen dat die paar garages zomaar vervangen zouden kunnen worden door een woonblok met uitkragende balkons van 4 lagen hoog. Hierbij verwijzen wij naar bovengenoemd punt A.

4 De geplande toren van 30 m hoog met uitkraagmogelijkheid voor balkons op de hoek van de Cort Heyligherstraat en de Boutersemstraat spant in deze de kroon wat betreft bothed van de gemeente in de omgang met de 15 herenhuizen aan de Boutersemstraat. Zie ons eerste principiële punt A. Wij maken dan ook bezwaar tegen deze toren. Te meer daar keer op keer is aangedrongen in de Denktank de hoogbouw naar de randen van het plangebied te verplaatsen.

5 De semi-publieke binnentuin tussen de huidige flats aan de van Boecopkade en de Gort Heyligherstraat wordt zomaar opgeofferd ten behoeve van nieuwbouw en parkeren. Ook hiertegen maken wij krachtig bezwaar. Zie bovengenoemd punt C.

6 Wij maken ons zorgen over de kwaliteitsborging met betrekking tot de uitvoering en materialisering van de geplande nieuwbouw. Wij dringen dan ook zeer aan op een goed beeldkwaliteitsplan en een bekwame supervisie over het geheel. De geschiedenis van het gebied tot nu toe laat zien dat dit hard nodig is naar onze mening.

7 Het Esperantoplein aan de achterzijde van ons huis grenst aan de slaapkamers van het rijtje herenhuizen. Bij horeca activiteiten in de avonduren geeft dit onmiddellijk overlast. In de huidige situatie draagt het geluid al zeer ver. Zelfs alleen pratende mensen verstoren de nachtrust. Dit heeft te maken met de grote versteende geveloppervlakken die er nu al zijn. Wij willen er dan ook gaarne op wijzen dat met grote zorgvuldigheid met dit punt dient te worden omgegaan.

8 In verband met punt 7 en punt G dringen wij er sterk op aan de inrichting van het Esperanto plein veel zachter en groener uit te voeren dan wij tot nu toe op allerlei impressies hebben gezien.

9 De voorgestelde bebouwing aan het Esperantoplein zou naar onze mening het bouwvolume en de rooilijn van het helaas zomaar gesloopte gebouw 7 (met een mooi uitgesproken industrieel karakter, perfect passend bij het in woorden beleden karakter van de te ontwikkelen wijk nl "creatief" en "rode doelgroep") moeten volgen. Zie punt A.

10 Het Zamen, een gebouw dat er moest komen, zo vond de gemeente, ondanks het feit dat het absoluut niet past bij de rode creatieve doelgroep en ook weer voordat er een fatsoenlijk overkoepelend plan was gemaakt, heeft haar parkeren niet op eigen grond moeten oplossen van de gemeente. Dit vinden wij verbazingwekkend. Het treurige resultaat: grote versteende oppervlakken met blik erop. Het probleem van het parkeren is hiermee verlegd naar de toekomst, met de onbegrijpelijke uitkomst dat er een parkeerblok moet komen diep in de wijk, op een plek met potentie qua bezonning en contact met het water. De creatieve as waarover in eerdere planvorming met gloed werd gesproken wordt hierdoor aan de westzijde geflankeerd door een woonzorgcentrum en een parkeergarage. Wij zijn bang dat dit alles zal resulteren in veel onnodige verkeersbewegingen over als autoluw aangemerkte gebieden en in een mislukte creatieve as.

11 Op het moment dat wij onze woning kochten was het nog mogelijk een extra laag op onze woningen te realiseren. Dit is inmiddels gewijzigd in het bestemmingsplan. Wij willen graag dat in het bestemmingsplan weer ruimte komt om eventueel een extra laag op onze woningen te realiseren.

Tot slot: het maken van deze zienswijze geeft aan dat wij betrokken zijn bij de buurt en bereid zijn investeren in de toekomst van de buurt. Wij behouden ons dan ook het recht voor onze standpunten indien nodig en/of desgevraagd verder aan te vullen en uit te werken."

13. Ra 2015.132 Reclamant

De zienswijze luidt geciteerd:

"Met deze brief wil ik bezwaar maken tegen het bestemmingsplan Regentessekwartier Zuid.

Als bewoner van de Van Boecopkade woon ik midden in het gebied waar rondom mijn huis volgens het bestemmingsplan absurd hoog en veel gebouwd gaat worden. De bewonersvereniging van de Boutersemstraat/van Boecopkade heeft de afgelopen jaren getracht hier meer samenwerking met de gemeente te bewerkstelligen, echter dit bestemmingsplan lijkt totaal niet op de pogingen die zijn ondernomen om tot een compromis te komen. Er werd ons verteld dat de toekomstige gebouwen niet hoger dan onze woningen (10 meter hoog) zouden worden. Zoals het bestemmingsplan er nu uitziet worden de gebouwen veels te hoog waardoor ons uitzicht totaal vernield word. Buiten dat wordt onze al zo zeldzamen

zon van ons afgenomen hierdoor. De reden waardoor ik in deze buurt ben komen wonen verdwijnt op deze manier. Ik verbaas mij er dan ook zeer over dat de gemeente Den Haag zich niet aan de gemaakte afspraken houdt zoals eerder werd verteld schandalig!!!!

Als u even menselijk met mij wilt mee denken, hoe zou u het vinden als u in een woning woont die je met moeite heb kunnen kopen en waar je heel hard elke dag voor moet werken! Hoe zou u het vinden als u over een aantal jaar compleet bent ingesloten door hoogbouw totaal geen uitzicht meer heeft en de zon aan de voor en achter kant van de woning wordt weggenomen. Want aan beide kanten worden we ingesloten. Hoe zou u het vinden als u woning hierdoor dus ook minder waard wordt? Wie gaat dit compenseren? Alle kinderen die nu na schooltijd en in de vakantie's allemaal lekker buiten spelen op straat zoals het hoort, maar dit straks niet meer mogelijk is vanwege de drukte in de straat die er nu niet is?

Wist u dat als mensen te weinig zonlicht hebben depressief kunnen worden?

De gemeente Den Haag heeft altijd gezegd dat ze willen dat burens met elkaar comuniseren en dat gebeurd nu, denkt u dat dat straks nog gebeurd met nieuwe bewoners van flats..... Nee precies straks weet je niet meer wie er naast je woont.

Kortom er wordt te makkelijk gedacht, denk ook eens aan de huidige bewoners.

Mijn grootste bezwaar is de hoeveelheid woningen en de hoogte die in het bestemmingsplan zijn aangeduid, we hebben totaal geen uitzicht meer. Worden op deze manier ingebouwd en opgesloten.

Ik hoop ten zeer dat u naar onze bezwaren luisterd en dat u ziet dat niemand hier beter van wordt (behalve iemands portemonnee).”

Ten aanzien van de voorgaande 13 zienswijzen, allen ingediend door bewoners van de woningen gelegen aan de Boutersemstraat, dan wel Van Boecopkade, merkt het college per relevant onderwerp het volgende op:

Algemeen

Geconstateerd wordt dat de voorgaande zienswijzen allen afkomstig zijn van bewoners van woonwerkwoningen aan de Boutersemstraat / hoek Van Boecopkade. Het betreft drielaagse woningen gebouwd in 2002 binnen het deels braakliggende gebied van het voormalig Gemeentelijk Industrie Terrein (GIT).

Historisch overzicht ontwikkeling Regentesse Zuid

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven werd de vroegere vuilverbrandingsinstallatie begin negentiger jaren gesloopt en werd de huisvuil op- en overslag enkele jaren later verplaatst naar de Binckhorst. De vrijkomende terreinen kregen een heel ander karakter en in het kader van de transformatie van industrieterrein naar hoogstedelijk woon- en werkmilieu zijn de woningen aan de Boutersemstraat gerealiseerd als onderdeel van de totale transformatie. Na deze eerste start van herinrichting van het gebied stokten helaas de ontwikkelingen.

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag de structuurvisie “Den Haag 2020, Wêreldstad aan zee” vastgesteld. De structuurvisie gaat uit van een toevoeging van 37.000 woningen in vijf kansen zones. Voor de lijn-11 zone ziet de structuurvisie kans voor de toevoeging van 2.000 woningen door het transformeren bedrijventerrein Uitenhagestraat tot gemengd woon- en werkgebied en door toevoegen nieuwe woningen in Regentesse Zuid.

In 2007 heeft Staedion een plan voor Regentesse Zuid gepresenteerd wat uitging van ca. 1000 nieuwe woningen, en 20.000m2 commerciële ruimte. De bezwaren uit de omgeving tegen de bouwvolumes en bebouwing van de parkranden waren dusdanig dat dit plan geen doorgang heeft gevonden.

Op 11 oktober 2007 is Uitgangspuntennota Lijn 11 zone Transvaal en Regentesse Zuid vastgesteld door de gemeenteraad. Dit was ook een startpunt voor een samenspraak traject voor masterplan Lijn 11- zone en de nota van uitgangspunten Regentesse Zuid.

De raad heeft op 17 december 2009 het masterplan Lijn 11 Zone voor Transvaal en Regentessekwartier-Zuid vastgesteld (RIS 165384). Hierin worden voor Regentessekwartier-Zuid twee parels benoemd: Wonen in het groen rond Park de Verademing en creatief werken en wonen rond de energiecentrale op het GIT. In aansluiting hierop is de Nota van Uitgangspunten Regentesse Zuid (9 december 2010, RIS 170878) vastgesteld en vervolgens het Projectdocument Regentesse Zuid (16 mei 2011).

Mede onder invloed van de inspraak zijn de woningaantallen in het projectdocument (verder) teruggebracht tot 425-476 woningen. Daarnaast is de mogelijkheid van nieuwe kantoorruimte vervallen. Het totaal mogelijke bouwvolume is derhalve afgenomen. In de onderstaande tabel is een

samenvatting van de ontwikkeling van het programma Regentessekwartier-Zuid in de laatste 10 jaar weergegeven.

	Staedion 2007	Masterplan 2009	NvU 2010	Projectdocument 2011
Woningen (st)	1.000	500-700	500-700	425-476
Bedrijven (m2)	10.000	8.000	5.000-8.000	3.750
Kantoren (m2)	10.000	10.000-15.000	10.000-15.000	0

Het programma uit het projectdocument geldt als de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Tijdens dit gehele proces, ruim zeven jaar, is door de gemeente in nauwe samenwerking met bewoners en belanghebbenden gewerkt aan de verdere uitwerking van een haalbaar plan voor dit gebied. Geconstateerd wordt, dat juist de bewoners van de Boutersemstraat zes jaar lang intensief in dit proces zijn betrokken. Genoemd wordt in dit kader meer dan 15 klankbordgroep-bijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten werd er steeds per beleidsuitgangspunt op zoek gegaan naar het evenwicht tussen kwaliteit, maatschappelijk draagvlak en financiële haalbaarheid. Dit was een lastige opgave. Ondanks de strijdige belangen is de samenwerking zo verlopen dat er tijdens de bijeenkomsten constructief en positief werd samengewerkt. Tijdens de bijeenkomsten werd er steeds gezocht naar de balans tussen de wensen en eisen van de gemeente, Staedion en bewoners, zonder de kwaliteit van het plan hieronder te laten lijden. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan dat in hoofdlijnen door vrijwel iedereen in de klankbordgroep overwegend positief is ontvangen. De klankbordgroep keek kritisch tegen de hoge verdichting van het gebied aan, maar stond grotendeels achter de gekozen stedenbouwkundige oplossingen bij deze opgave. Het resultaat is in het voorliggende bestemmingsplan in een juridisch-planologisch kader gevat. De teneur in de zienswijzen dat de overleggen en bijeenkomsten niet zouden hebben geleid tot aanpassingen en bijstellingen en tegemoetkomingen van de zijde van de gemeente is onjuist. Het masterplan uit 2009 ging nog uit van een woningbouwprogramma van 500 tot 700 woningen voor het GIT-terrein. Dit woningbouwprogramma is inmiddels bijgesteld tot 425 tot en met 476 woningen. Deze aanpassing –waar de samenwerking met de klankbordgroep een rol in heeft gespeeld, heeft ook geleid tot aanpassing van de bouwhoogtes en verschuivingen in het plangebied. Het masterplan ging immers uit van bouwhoogtes tussen 10 en 50 meter met bouwaccenten tot maximaal 70 meter om tot de destijds gewenste verdichting tot 700 woningen te kunnen komen. Op een enkel accent na van 50 meter aan de randen is in het voorliggende plan sprake van bouwhoogtes die daar ruim onder liggen. De opgenomen bouwhoogtes in het bestemmingsplan zijn afgestemd op het bijgestelde woningbouwprogramma van 425 tot en met 476 woningen binnen het gehele plangebied. De stelling, in een van de zienswijzen, dat verteld zou zijn dat toekomstige gebouwen niet hoger zouden worden dan 10 meter –een stelling, welke verwachtingen wij niet herkennen dan wel onderschrijven- is niet nader schriftelijk onderbouwd. Ter illustratie wordt hieronder een afbeelding uit het masterplan toegevoegd, waarin de uitgangspunten voor het GIT-terrein in 2009 zijn gevisualiseerd en waaruit blijkt dat in het gebied op de woningen Boutersemstraat na geen bouwhoogte van 10 meter werd voorzien. Daar wordt aan toegevoegd dat deze locatie een kansrijke locatie betreft voor stedelijke inbreiding om een volkshuisvestelijk probleem op te lossen. Deze opvatting wordt door de gemeente sinds jaar en dag uitgedragen en volgt ook uit het voorgaande historische overzicht van de ontwikkeling van Regentessekwartier-Zuid. De locatie ligt centraal in de stad tegen het centrum aan en wordt stedenbouwkundig geschikt geacht voor een hoogstedelijk woonmilieu waarbij woningdichtheden en hoogtes zoals hier beoogd passend worden geacht.



Afbeelding: afkomstig uit Masterplan Lijn 11 Zone voor Transvaal en Regentessekwartier-Zuid (blz. 81)

Beeldkwaliteitsplan, beginselen van behoorlijk bestuur

Voor zover reclamanten stellen dat kwaliteitsborging ver is te zoeken, omdat een beeldkwaliteitsplan ontbreekt, dan wel geen onderdeel is waarop gereageerd kan worden, dan wel stellen dat sprake is van onbehoorlijk bestuur omdat onvoldoende rekening wordt gehouden met de bestaande woningen, wordt het volgende opgemerkt.

Er is wel degelijk een beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de raad (RIS 180595) in 2011. Aangehaald wordt in dit kader een reactie uit 2011 van een lid van de Klankbordgroep en bewonersorganisatie Boutersemstraat (reclamant 4): “MAXWAN architecten hebben een goed stedenbouwkundig - en beeldkwaliteitsplan gemaakt en zij hebben het vertrouwen van de bewoners”.

In de Welstandsnota 2013 is met betrekking tot het GIT-terrein het volgende overwogen (geciteerd): “ De verwachte ontwikkeling met het daarbij behorende eindbeeld is in 2011 apart beschreven in een zogenaamd beeldkwaliteitsplan, welk plan door de gemeenteraad is vastgesteld (RIS 180595). Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor het ontwerp van zowel de openbare ruimte als de bebouwing. Voor de openbare ruimte zijn vormgevingsprincipes beschreven met specifieke aandacht voor parkeren, verkeersborden en straatnamen, bestrating, verlichting, kunstobjecten, afvalbakken, fietsenstallingen, hekjes en ander straatmeubilair, en groen en bomen. Met betrekking tot de bebouwing zijn er richtlijnen voor vormgeving, kleur, materialisering, geleding, met speciale aandacht voor de aansluiting op de openbare ruimte, de parkeeroplossing, de buitenruimtes en dakbeëindigingen. Verder is het beeldkwaliteitsplan voorzien van referentiefoto's en schetsen en praktische voorbeelden. Het bovengenoemde beeldkwaliteitsplan vormt het nieuwe specifieke kader waarbinnen de algemene welstandscriteria toegepast worden.”

Opgemerkt wordt dat in een bestemmingsplan in beginsel geen welstandseisen worden opgenomen. Of een gebouw of bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt getoetst in de procedure met betrekking tot een aan te vragen omgevingsvergunning. Gelet op de volledige herontwikkeling van het gebied, zal een van de criteria zijn dat nieuwe bouwaanvragen samenhang vertonen met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling hiervan.

Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat, gelet op de afweging van alle belangen, de kwaliteit van de diverse nieuwbouwontwikkelingen en de realisering daarvan in de toekomst afdoende is gewaarborgd.

Bebouwingsmogelijkheden tegenover de woonwerkwoningen Boutersemstraat/Van Boecopkade

Voor zover reclamanten stellen dat zij door de maximale bouwhoogte tegenover hun woningen, alsmede de mogelijkheid van 2 meter uitkragende balkons benadeeld worden, wordt het volgende opgemerkt.

De zienswijzen richten zich hier specifiek op het bestemmingsvlak Wonen-2, begrensd door de straten Boutersemstraat, Van Boecopkade, Noord West Buitensingel en Cort Heyligherstraat. Dit blok ligt ongeveer ten noordoosten van de woningen van reclamanten.

De zienswijzen richten zich tevens specifiek op het bestemmingsvlak Wonen-1 (n.b. het cijfer 1 betreft een verschrijving, het behoort te zijn Wonen-2. Dit zal in de ambtshalve wijzigingen worden meegenomen), begrensd door de straten Van Boecopkade, Zamenhofstraat, Esperantostraat en Esperantoplein. Dit nog te bouwen appartementencomplex ligt ongeveer ten zuidwesten van de woningen van reclamanten en varieert in maximale bouwhoogte tussen 13 meter, 16 meter en 24 meter. De afstand van de woonwerkwoningen tot het bestemmingsvlak bedraagt ongeveer 21 meter.

Tussen de Cort Heylighersstraat en de Van Boecopkade staan op dit moment nog twee blokken met in totaal 48 sociale huurwoningen, gebouwd in de jaren 50-60. De woningen zijn verouderd en voldoen bouwtechnisch en bouwfysisch niet meer aan de eisen van deze tijd. Gezien de bouwkundige staat van de woningen wordt het door de woningbouwcorporatie niet meer verantwoord geacht om te investeren in grootschalige renovatie en de huidige woningen nog 30 jaar door te exploiteren. Om die reden wordt voorzien in de sloop van deze woningen, waarna nieuwbouw zal volgen. Geconstateerd wordt dat de zienswijzen zich niet specifiek richten tegen de beoogde sloop, maar tegen de invulling en bebouwingsmogelijkheden zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Aan de zijde van het Esperantoplein is na sloop in het verleden geen bebouwing meer aanwezig en is het terrein in gebruik als (tijdelijke) groen- en parkeervoorziening.

Reclamanten menen dat er sprake is van een onevenredige aantasting van hun woon- en leefklimaat onder meer in de vorm van beperking van het uitzicht, bezonning, windhinder en privacy. Met betrekking tot de vermindering van hun privacy voeren zij tevens aan dat het plan het mogelijk maakt 2 meter uitkragende balkons binnen de woonbestemmingen te realiseren. Voor wat betreft de aspecten bezonning en windhinder wordt verwezen naar hetgeen onder de kop “Bezonning en windhinder” wordt overwogen.

Het bestemmingsplan voorziet ten noordoosten van de woningen onder meer in nieuwe bebouwing aan de Boutersemstraat deels op kortere afstand en hoger dan de huidige bebouwing van ongeveer dertien meter bouwhoogte, alsmede een beperkte verschuiving/verlegging van de ook nu circa 10 meter brede Cort Heyligherstraat. De zeer beperkte verlegging van de Cort Heyligherstraat –met een mogelijke “knik” op zeker 50 meter afstand- is niet zodanig ingrijpend en de afwijking van de huidige ligging niet zodanig groot, dat de belangen van reclamanten op gelijk uitzicht en invulling van zodanig gewicht moeten worden geacht dan de belangen die met de realisering van de nieuwbouwplannen zijn gemoeid. Het bestemmingsplan maakt bovendien een groene inrichting binnen de gegeven bestemmingen wederom mogelijk. Voor zover dit gepaard gaat voor de woonwerkwoningen met verlies aan uitzicht wordt ook verwezen naar vaste jurisprudentie dat in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Overwogen wordt dat het hier een grootstedelijke omgeving betreft waar bebouwing op relatief korte afstand niet ongebruikelijk moet worden geacht, hetgeen ook geldt voor de mogelijkheid van overkragende bebouwing. De opvatting van reclamanten dat balkons in een normale straat aan de straatzijde in Den Haag verre van gebruikelijk zouden zijn, achten wij onjuist. Daarbij wordt opgemerkt dat het Bouwbesluit 2012 (artikel 4.34, eerste lid) de functionele eis bevat dat een bouwwerk (woning of woongebouw) over een buitenruimte moet beschikken die rechtstreeks vanuit dat bouwwerk kan worden bereikt, met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 meter. Het bestemmingsplan geeft hier invulling aan. Het mogelijk maken van een buitenruimte, balkons, voor appartementen overkragend tot 2 meter is naar ons oordeel geen onredelijke beslissing en maat en levert niet een zodanig ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat op, dat deze mogelijkheid zou moeten worden geschrapt.

Verder wordt overwogen dat een gedeelte van de nieuwe bebouwing aan de Boutersemstraat inderdaad 30 meter hoog kan worden. Niet kan bij voorbaat worden uitgesloten dat dit gedeelte zich tegenover de woningen van appellanten zal bevinden.

Gelet op de met de planontwikkeling gemoeide (woningbouw)belangen, de stedelijke omgeving nabij de binnenstad, en tevens gelet op de specifieke situering van de woonwerkwoningen, gericht met de tuinzijde richting zuidwesten, alsmede dat de bebouwing aan die zijde niet alleen op grotere afstand zal zijn en minder hoog, stellen wij ons op het standpunt dat ondanks een verlies aan uitzicht en privacy van de woningen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamanten is en blijft gewaarborgd.

Niettemin is naar aanleiding van de zienswijzen nader gekeken naar de bebouwingsmogelijkheden en is besloten tot een heroverweging van deze mogelijkheden, hetgeen tot een aanpassing van de verbeelding leidt.

In het kader van deze heroverweging is stedenbouwkundig gezien of het hoogteaccent van 30 meter op de hoek van de Boutersemstraat en Cort Heyligherstraat verschoven kan worden naar de Van Boecopkade c.q. het Verversingskanaal. Deze verschuiving van de bouwhoogte leidt tot een aanmerkelijk betere bezonning binnen het betreffende bouwblok zelf en is tevens door een gedeeltelijke verlaging van de bouwhoogte in het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bestaande woonwerkwoonwoningen. Voor de specifieke invulling op dit punt wordt korthedshalve verwezen naar de Staat van Wijzigingen onder A (Ambtshalve wijzigingen).

In het kader van de stedenbouwkundige heroverweging is tevens gezien of het hoogteaccent van 24 meter, ten zuidwesten van de woonwerkwoonwoningen, in stand dient te blijven. Alhoewel het maatvoeringsvlak van 24 meter bouwhoogte op maar liefst 35 meter afstand van de gevels van de woonwerkwoonwoningen is gelegen, is besloten om naar aanleiding van de zienswijzen ter plaatse van het bestemmingsvlak begrensd door de straten Van Boecopkade, Zamenhofstraat, Esperantostraat en Esperantoplein het maatvoeringsvlak van 24 meter te schrappen. Voor zover de zienswijzen ook gericht zijn op een verkleining van het bestemmingsvlak achten wij dat onderdeel ongegrond. Wij achten het mogelijke bouwvolume niet onredelijk, en de bestemmingen laten het creëren van een levendig en groen plein, omsloten door in maat passende bebouwing, toe.

Bezonning en windhinder

In het kader van de nieuwbouwplannen heeft zowel een bezonnings- als windhinderonderzoek plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn als bijlages bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit beide onderzoeken volgt, dat de voorziene ontwikkelingen geen onevenredig nadelige gevolgen zullen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen Boutersemstraat/hoek Boecopkade, alsmede dat er wordt voldaan aan de gemeentelijke normen. De invloed die uitgaat van de mogelijke bebouwing ten noordoosten aan de zijde Boutersemstraat op 13 meter afstand van de gevels, alsmede ten zuidwesten aan het Esperantoplein op 21 meter afstand van de gevels is daarbij meegenomen.

Gelet op het feit dat ambtshalve wordt besloten tot aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden, zowel in verlaging maximale bouwhoogte als situering, alsmede ter zekerstelling van de oorspronkelijke bevindingen, zijn beide onderzoeken geactualiseerd en nader bekeken. Uit het aanvullende bezonningsonderzoek door Peutz d.d. 8 oktober 2015 –welke zal worden toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting– blijkt in het kort dat de conclusies van de eerdere rapportage geldig blijven. In het geactualiseerde windklimaatonderzoek van Peutz d.d. 20 oktober 2015 –wat het oorspronkelijke onderzoek zal vervangen– wordt geconcludeerd, dat op basis van een vergelijking van het windklimaat zonder en met de geplande bebouwing blijkt dat er nergens in de omgeving een significante verslechtering op zal treden ten gevolge van de geplande bebouwing. Er is voor ons geen aanleiding om te menen dat aan deze rapporten zodanige gebreken kleven of zodanige leemten in kennis bevatten dat de daarin opgenomen conclusies in twijfel dienen te worden getrokken. Ook op basis van deze recente onderzoeken zijn wij derhalve van oordeel dat de voorziene ontwikkelingen geen onevenredig nadelige gevolgen zullen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse en dat niet gesproken kan worden van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Extra bouwlaag

Voor zover reclamanten verzoeken om de bouwhoogte op te hogen tot 16 meter overeenkomstig bestaande rechten, wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State over ditzelfde onderwerp inzake het bestemmingsplan "Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 8e herziening (De Verademing e.o.)" (7 oktober 2010, 200907545/1/R1). De Raad van State heeft daarbij onder andere bepaald dat nu het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, het niet onredelijk is dat de raad bij de vaststelling van de bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden als beleidsuitgangspunt zoveel mogelijk heeft aangesloten bij het bestaande gebruik zoals dat is vergund. Het betoog dat bij het vaststellen van het plan de bestemming en de gebruiks- en bebouwingsregels die voortvloeiden uit de erfpachtovereenkomst (hetgeen reclamanten kennelijk bedoelen) ongewijzigd in dit plan hadden moeten worden opgenomen werd verworpen. De maximale bouwhoogte (van 10 meter) voor de woningen aan de Boutersemstraat zijn met inachtneming van dit uitgangspunt toegekend en de Raad van State heeft de ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Geconstateerd wordt dat er nu na vijf jaar geen sprake is van gewijzigde omstandigheden, dan wel een andere reden op grond waarvan de bouwhoogte van 10 meter, ofwel 3 lagen, met een gebruikelijke mogelijkheid van twee lagen zou moeten worden gewijzigd in 16 meter.

Niettemin heeft dit onderdeel van de zienswijzen geleid tot een zekere heroverweging, welke tot een ambtshalve aanpassing van de verbeelding leidt om de volgende redenen. Uit het gemeentelijke beleid, de 'Agenda voor de Haagse Verdichting', vloeit voort dat om de toename van de bevolking in Den Haag te kunnen accommoderen, ook optimaal gebruik dient te worden gemaakt van bestaande bouw door waar mogelijk met dakopbouwen extra ruimte te creëren. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat dakopbouwen in de hele stad zijn toegestaan, tenzij het uit stedenbouwkundig en/of cultuurhistorisch oogpunt niet verantwoord is. Gelet op alle aspecten, waaronder bezonning, leidt dit voor wat betreft het blok woonwerkwoningen tot de conclusie dat het realiseren van een dakopbouw mogelijk is. Om die reden wordt ambtshalve besloten voor wat betreft het blok woonwerkwoningen Boutersemstraat, Van Boecopkade een "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" [sba-dob] op de verbeelding aan te geven, alsmede dit te verankeren in de regels. Voor de specifieke invulling op dit punt wordt korthedshalve verwezen naar de Staat van Wijzigingen onder A (Ambtshalve wijzigingen).

Hogere bebouwing langs de randen

Voor zover reclamanten aangeven dat om het gewenste aantal woningen en oppervlakte bedrijfsruimte te realiseren, gekozen zou moeten worden voor hogere bebouwing langs de randen, zoals aan de Loosduinseweg, versus lage bebouwing in het binnengebied, wordt opgemerkt dat dit voor zover mogelijk ook het geval is. Naast de stedenbouwkundige uitgangspunten en wensen voor dit plangebied, dient ook de invloed van de te realiseren bebouwing in een groter kader te worden gezien. Op grond van het uitgevoerde bezonningsonderzoek moet worden geconcludeerd dat met name van nog hogere bebouwing langs de Noord West Buitensingel op de (buiten het plangebied) aan de overzijde gelegen woningen een dusdanige schaduwwerking valt te verwachten dat een verdere afname van de bezonningsduur gelet op de gemeentelijke normstelling, niet meer als acceptabel of wenselijk kan worden aangemerkt.

Binnenhoven

Voor wat betreft de zienswijzen zich richten op eventuele binnenhoven en een binnentuin ter plaatse van de huidige bebouwing aan de Van Boecopkade en Cort Heyligersstraat, wordt opgemerkt dat dit geen openbare ruimte betreft maar privaatrechtelijk eigendom van een woningbouwcorporatie. Zoals aangegeven acht deze het gezien de bouwkundige staat van de woningen niet meer verantwoord om te investeren in grootschalige renovatie en de huidige woningen nog 30 jaar door te exploiteren. Om die reden wordt voorzien in de sloop van deze woningen. Dit is naar ons oordeel geen onterechte conclusie. De concrete invulling van het bouwblok en de bebouwingsstructuur zullen eerst in een later stadium nader worden uitgewerkt. Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan en de betreffende bestemming(en) in voldoende mogelijkheden voorzien voor de realisatie van water- en groenvoorzieningen om onnodige verharding te voorkomen.

Groen

Het belang van goede openbare groenvoorzieningen wordt door de gemeente volledig onderschreven. Het beleidsplan 'Groen kleurt de stad' heeft aandacht voor het groen, het beheer en onderhoud én de verdeling van het groen over de stad. Groen in de stad bevordert immers voor een gezond woon-en werkklimaat. De gemeente steekt ook specifiek in op het betrekken van belanghebbenden bij de ontwikkeling en het beheer van groenvoorzieningen, waardoor de belangstelling en betrokkenheid wordt vergroot. De wens om het nog volop in ontwikkeling zijnde plangebied waar mogelijk groener in te richten en onnodige verstening tegen te gaan strookt met deze uitgangspunten. Voor wat betreft het bestemmingsplan volgt dit ook uit het feit dat alle bestemmingen, waaronder ook alle verkeersbestemmingen, uiteraard ook groenvoorzieningen mogelijk maken. Nu de regels in de realisering van groen en water voorzien, staat het bestemmingsplan een groenere invulling van het plangebied niet in de weg.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de gemeente initiatieven voor leefbaarheid en bewonersparticipatie op dit gebied verwelkomt. Zo was het ook over 2015 mogelijk subsidie aan te vragen voor het aanleggen van groene daken op woningen. Verder is het onder voorwaarden mogelijk om zonder vergunning een geveltuintje aan te leggen. Beide mogelijkheden dragen bij aan een groenere inrichting van de stad.

Esperantoplein

Het Esperantoplein heeft met name de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen. Binnen deze bestemming zijn ontsluitingswegen ten behoeve van de parkeervoorzieningen binnen de naastgelegen bestemmingen toegestaan. De lezing van enkele reclamanten dat binnen de bestemming parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd is derhalve onjuist. Ook de opvatting dat het plein

onvoldoende omvang zou hebben, dan wel dat er slechts een hondenuitlaatstrook zou overblijven, onderschrijven wij niet. De aan het Esperantoplein gegeven bestemming staan een groene inrichting niet in de weg. Voor zover andere reclamanten voorstander zijn van (onbebouwde) parkeervoorzieningen buiten de bouwblokken en parkeren op het Esperantoplein, is dat naar ons oordeel geen gewenste stedenbouwkundige invulling van het gebied en het plein. In principe dient in parkeren te worden voorzien op eigen terrein, hetgeen kan worden gerealiseerd in de vorm van gebouwde dan wel onbebouwde parkeervoorzieningen. De afwikkeling van het parkeren op het openbare gebied in de vorm van meer parkeerplaatsen, met name ter plaatse van het Esperantoplein, levert een verdergaande verstening op, welke niet verenigbaar is met substantieel groen. Om die reden worden binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied ook geen parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Parkeerplaatsen zijn wel mogelijk binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsstraat

Horeca en overlast

Binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 is binnen het plangebied met name langs de randen, evenals aan het Esperantoplein een functieaanduiding “gemengd” opgenomen, welke onder meer de vestiging van lichte horeca mogelijk maakt. Korthedshalve wordt voor nadere uitleg over de verschillen, waaronder openingstijden en andere beperkingen, tussen de verschillende vormen van horeca (licht, middelzwaar en zwaar) verwezen naar bijlage 2 bij de regels “Staat van Horeca-categorieën”. Met deze bewuste keuze voor slechts lichte horeca binnen de twee woonbestemmingen is acht geslagen op de omringende woonomgeving en het voorkomen van overlast, terwijl anderzijds een levendiger gebruik van de plintlaag open wordt gehouden.

Het Zamen

Voor zover reclamanten nr. 10 verwijzen naar een bijgevoegde brief d.d. 23 januari 2011 met betrekking tot de planvorming van het inmiddels gerealiseerde woon-zorgcomplex Het Zamen, wordt het volgende opgemerkt.

Geconstateerd wordt dat reclamanten geen zienswijzen hebben ingediend tegen het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid in 2010. In dit onherroepelijke bestemmingsplan heeft het toen nog te realiseren complex de bestemming “maatschappelijk” gekregen.

Door de scheiding van wonen en zorg werden circa 132 van de woningen echter “zelfstandige woningen met zorgindicatie”. Daar dit niet paste binnen de geldende bestemmingsomschrijving is vervolgens ontheffing verleend om ook zelfstandige woningen in het complex te mogen maken en niet alleen zorgeenheden. Reclamanten hebben deze ontheffing aangegrepen om hun principiële, stedenbouwkundige, bezwaren alsnog naar voren te brengen, in de vorm van de brief d.d. 23 januari 2011. De commissie bezwaarschriften heeft daarop echter aangegeven dat deze bezwaren niet te maken hadden met de inhoud van de ontheffing en zijn er om die reden niet inhoudelijk op ingegaan. Geconstateerd wordt dat de betreffende ontheffing en het bestemmingsplan beide onderdeel zijn geweest van juridische procedures in het verleden en in rechte vaststaan. Om die reden behoeft de brief d.d. 23 januari 2011, welke zich opnieuw richt tegen het inmiddels gerealiseerde woon-zorgcomplex Het Zamen, op formele gronden geen bespreking in de onderhavige bestemmingsplan procedure.

Waardedaling

Voor zover reclamanten aanvoeren dat sprake zal zijn van waardedaling van hun woningen bij realisering van de voorziene nieuwbouw, wordt het volgende opgemerkt. Naar ons oordeel dienen de planologische ontwikkelingen op het voormalige GIT-terrein als normale maatschappelijke ontwikkelingen te worden beschouwd welke al sinds de jaren 90 in de lijn der verwachtingen lagen, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de exacte plaats binnen het gebied en het moment waarop deze ontwikkelingen zich zouden voordoen. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamanten betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die mogelijke waardevermindering zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van de gebiedsontwikkeling aan de orde zijn. Voor eventuele vergoeding van planschade bestaat voor reclamanten een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Conclusie: Uit voorgaande overwegingen volgt dat het college de zienswijzen gedeeltelijk gegrond verklaard in die zin dat:

- *het maatvoeringsvlak van 24 meter in bestemmingsvlak begrensd door de straten Van Boecopkade, Zamenhofstraat, Esperantostraat en Esperantoplein wordt geschrapt.*

14. Ra 2015.136 Reclamanten

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Wij, [naam] en [naam] woonachtig aan Loosduinsekade [xx], tekenen bezwaar aan tegen het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Regentesse-Zuid om de volgende redenen:

1. Wij wonen op de Loosduinsekade precies tegenover de Loosduinseweg waar 3 grote gemeentegebouwen worden gesloopt en hoogbouw wordt geplaatst. Een aanzienlijke verandering dus, die wel degelijk een verbetering kan zijn. Maar dan wel na gedegen voorlichting/informatie en inspraak. Mijn bezwaar is dat de hele Loosduinsekade (nr 1 tm 100?) op geen enkele wijze is geïnformeerd over de plannen terwijl er al jaren plannen blijken te liggen en nu moet er in een stroomversnelling gesloopt en gebouwd worden . Wij ontvangen keurig gemeentelijke brieven over de plannen in de Uytenhagenstraat, maar hebben geen brieven ontvangen over dit bestemmingsplan. Hierdoor hebben wij de klankbordgroep gemist en op geen enkele wijze mee kunnen denken over de huidige plannen. Wij zijn achter de bijeenkomst van de klankbordgroep gekomen door heel veel navragen - volgens mij ook een infoavond een aantal (5?) jaren geleden, waar ik na afloop mijn e-mail adres heb achtergelaten op een lijst van de gemeente om vervolgens nooit meer iets te horen. Hierdoor ben ik uiteindelijk bij de allerlaatste klankbordbijeenkomst terecht gekomen om te horen dat er een informatieavond was in juni. De rest van de Loosduinsekade was ook hierover niet geïnformeerd waardoor velen dit hebben gemist. Naar mijn idee is dit onredelijk en is hier sprake van onbehoorlijk bestuur. Om deze reden mijn bezwaar.
2. Wij tekenen tevens bezwaar aan omdat - naar mijn idee - De Loosduinsekade niet is betrokken bij de berekeningen van het bezonningsonderzoek en het windklimaatonderzoek. Daarnaast is er sprake van een vleermuisroute in dit gebied. Mij wordt niet duidelijk of hier een speciale vergunning voor is afgegeven, en hoe hier tijdens de sloop en bouw rekening mee wordt gehouden. Om die reden teken ik ook bezwaar aan.
3. Wij tekenen bezwaar aan omdat in het bestemmingsplan niet is meegenomen/meeberekend dat de parkeerplaatsen van de a.s. ventwegen op de Loosduinseweg gebruikt worden door de zone Loosduinsekade en omgeving (en nauwelijks door regentesse-zuid) . In het plan staat dat er 'enkele parkeerplaatsen' behouden blijven op de te maken ventwegen aan de Loosduinseweg. Dit volstaat niet voor de zone Loosduinsekade en omgeving. Zeker niet, nu er steeds meer woningspitsingen plaatsvinden aan de Loosduinsekade die weer extra parkeerplaatsen vereisen.
4. Wij tekenen bezwaar aan omdat ik de oorspronkelijke visie niet terug zie in dit plan. Dit bestemmingsplan is onderdeel van een veel grotere visie voor wereldstad Den Haag aan Zee of wel het masterplan tram 11. Kernwoorden in dit plan waren met name voor dit gebied; creativiteit, versterking van het groen, verbinding met de zee, creatief werken, groenstedelijk wonen, een groenstedelijke zone langs tram 11 etc. Ik zie dat wel terugkomen in het park de Verademing maar niet in het plan voor de wijk grenzend aan de Loosduinseweg/tripstraat. Bovendien komt er in het gebied enorm veel hoogbouw en is geen enkele ruimte voor kleinschalig creatief werken. Daar komt bij dat ik niet begrijp waarom er niet is bekeken of de bestaande kantoren- die nu worden gesloopt en zeker niet overal asbest hebben- niet deels hadden kunnen worden omgebouwd tot woningen. In het jaar 2015 waar Nederland kampt met een enorme leegstand aan kantoren is het niet echt gepast om nieuwbouw te plaatsen.
- 6 . Wij tekenen verder bezwaar aan omdat ik de visie mis in de te bouwen hoogbouw; de hoogbouw is naar mijn idee prima hoogbouw, maar mist de visie die aansluit bij het tram 11 masterplan; wat maakt deze hoogbouw aantrekkelijk voor toeristen of om creatief te werken, laat staan te wonen want er komt zo goed als geen winkel. Waar is de allure, de verbinding met de zee, de verbinding tussen zee en markt. Ik zie die op geen enkele wijze terug in dit plan. De gemeente en architecten kunnen echt beter dan dit.
7. Wij tekenen bezwaar aan omdat de hoogbouwplannen niet passen bij de bestaande bouw in de regentes-zuidbuurt en op de Loosduinsekade. Waarom is niet gekozen voor een wat hogere bouwstijl die lijkt op de bouw van de Loosduinseweg/hoek beeklaan? Erger nog, met de komst van woningen tegenover het Zamen - op de plaats waar nu een tijdelijk grasveld/parkje is- wordt die hele wijk een versteend gebied.
8. Wij tekenen dan ook bezwaar aan tegen het te bouwen blok op de plek van het huidige parkje/grasveld. In de klankbordgroep werd aangevoerd dat je dit wijkje als onderdeel moet zien van een groter geheel dat hoort bij het park de Verademing. Prima, voor de gemiddelde sportende goed ter been zijnde jongere, maar er is daar een groot woon/zorgcentrum gebouwd, met ouderen en zieken die een aantrekkelijke openbare ruimte is beloofd. En ja, de ruimte is in dit wijkje aantrekkelijk, dankzij het ontstane grasveld/park met het ouderenrestaurant en terrasje er tegenover; het enige wat die mensen in de buurt hebben. Ouderen uit het Zamen kunnen die afstand naar de Verademing helemaal niet afleggen. Dat is veel te ver weg. Ik vind het

onbehoorlijk als een gemeente daar geen rekening mee houdt. Bovendien is geografisch gezien dit wijkje een op zichzelfstaand wijkje dat op z'n minst een parkje nodig heeft. Bovendien maken ook de mensen van de Loosduinsekade hier dankbaar gebruik van, bij gebrek aan enig ander park in de buurt.

9 Ook al is dit niet de plek en ben ik blijkbaar te laat tekenen wij hier toch bezwaar aan tegen de omgevingsvergunning die blijkbaar is afgegeven. Geen sloop zonder uitzicht op een redelijk vastomlijnd bestemmingsplan. Dit omdat we dadelijk met een gapend tochtgat komen te zitten – met veel zandoverlast-zonder dat er een goed bestemmingsplan is met een lange termijn visie.

10 Wij tekenen om die reden tevens bezwaar aan omdat wij niet zijn geïnformeerd over de sloop en de omgevingsvergunning - waar wij de meeste last van gaan krijgen - Ook hier is naar mijn mening sprake van onbehoorlijk bestuur, zeker omdat wij ook niet schriftelijk zijn geïnformeerd over de sloop en de daarmee gepaard gaande sanering van onze huizen.”

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

1. Voor zover reclamanten menen dat hier sprake is geweest van onbehoorlijk bestuur, omdat de bewoners van de Loosduinsekade niet bij de plannen betrokken zouden zijn geweest, wordt verwezen naar het bij de voorgaande beantwoording van zienswijzen opgenomen “historisch overzicht ontwikkeling Regentesse Zuid”. De gemeente heeft in dit proces van vele jaren, diverse informatie- en consultatiebijeenkomsten gehouden, waarbij omwonenden –in brede zin- in de gelegenheid zijn geweest om aandachtspunten aan de gemeente kenbaar te maken en waar ook, zoals wordt aangegeven, reclamanten gebruik van hebben gemaakt. Daarnaast is voldaan aan de wettelijke vereisten in het kader van vooroverleg en terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, zodat iedereen de mogelijkheid heeft gehad om door het indienen van een mondelinge of schriftelijke zienswijze zijn reactie op het ontwerpplan in te dienen. Tijdens de terinzagelegging van het plan is tevens in juni 2015 een inloopbijeenkomst georganiseerd, welke ook door bewoners van de Loosduinsekade is bezocht. De belangen van alle omwonenden zijn zorgvuldig meegewogen in de gehele procedure en van onbehoorlijk bestuur is geen sprake geweest.
2. De perceptie van reclamanten, dat de woningen aan de Loosduinsekade, welke aan de zuidzijde ten opzichte van het plangebied zijn gelegen, niet zijn betrokken of overwogen in het wind- en bezonningsonderzoek is onjuist. Zoals ook aangegeven in het bezonningsonderzoek is bij woningen waarbij geen schaduw van de nieuwbouw ondervonden kan worden door de oriëntatie ten opzichte van de nieuwbouw of door de ligging achter andere bebouwing geen meetpunt geplaatst. Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat de zon na opkomst in het oosten via zuid draait en in het westen ondergaat en dat derhalve ten noorden gelegen bebouwing geen schaduwen zal werpen over bebouwing ten zuiden gelegen, zoals de woningen aan de Loosduinsekade. Daarnaast is nog een aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd waaruit nogmaals blijkt dat ook voor de woningen aan de Loosduinsekade wordt voldaan aan de Haagse bezonningsnorm. Ook in het (geactualiseerde) windklimaatonderzoek, waarin ook de Loosduinsekade is betrokken, wordt geconcludeerd dat op basis van een vergelijking van het windklimaat zonder en met de geplande bebouwing nergens in de omgeving een significante verslechtering van het windklimaat zal optreden ten gevolge van de geplande bebouwing.
3. Voor zover reclamanten melding maken van vleermuizen wordt met betrekking tot het onderwerp ecologie verwezen naar het in de bijlagen bij de plantoelichting opgenomen een eco-effectscanonderzoek en het nader ecologisch onderzoek. Ook de randen van het gebied, waaronder de Loosduinsekade zijn daarin meegenomen. In het plangebied zijn inderdaad enige vleermuizen waargenomen. Zoals in de onderzoeken is aangegeven dient om die reden bij van sloop van gebouwen een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden. In de rapportage is tevens beschreven welke maatregelen onder andere genomen kunnen worden om de functionele leefomgeving van verblijfplaatsen van vleermuizen te behouden. In het nadere onderzoek wordt onder meer geconcludeerd dat wordt uitgesloten dat het project een effect zal hebben op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie vleermuizen, alsmede dat het verkrijgen van een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet kansrijk wordt geacht. Daarbij zijn mitigerende maatregelen beschreven welke genomen dienen te worden om de functionele leefomgeving van verblijfplaatsen van vleermuizen te behouden. Reclamanten hebben geen rapport uitgebracht of anderszins aannemelijk gemaakt dat de bevindingen in de onderzoeken naar de aanwezige flora en fauna en de effecten daarop onjuist zijn. Evenmin hebben zij aannemelijk gemaakt dat de maatregelen die nodig worden geacht voor het verkrijgen van een ontheffing niet mogelijk zijn.

4. Voor zover reclamanten aanvoeren dat uit het plan zou blijken dat slechts enkele parkeerplaatsen beschikbaar zouden blijven, berust dit op een verkeerd begrip van de toelichting. De parkeerbehoefte van dit plangebied is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen Den Haag, welke als bijlage 7 van de regels is opgenomen. In totaal 22 parkeerplaatsen aan de Loosduinsekade zijn buiten deze berekening gehouden en betreffen feitelijk extra parkeerplaatsen welke beschikbaar zijn -ook voor de bewoners van de Loosduinsekade-bovenop of naast de totale parkeerbehoefte. Er is derhalve geen sprake van het verdwijnen van parkeerplaatsen.
5. Voor zover reclamanten voor het overige zich richten op het Masterplan Lijn 11 zone, hoogbouw, en invulling van het plangebied wordt korthedshalve naar de beantwoording van de zienswijzen 1 tot en met 13, waar deze onderwerpen eveneens aan bod zijn gekomen.
6. Voor zover reclamanten stellen alsnog bezwaar te willen aantekenen tegen een niet nader benoemde omgevingsvergunning en sloop wordt opgemerkt dat dit in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen en dat derhalve dit onderdeel buiten beschouwing wordt gelaten. Dit geldt eveneens voor zover reclamanten, woonachtig aan de Loosduinsekade, ageren tegen het verdwijnen van een park of grasveld. Opgemerkt wordt, dat de locatie niet door hen is benoemd, alsmede dat het bestemmingsplan niet zo 'n ontwikkeling bevat.

Conclusie: Uit voorgaande overwegingen volgt dat het college de zienswijzen ongegrond verklaard.

15. Ra 2015.126 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Door middel van deze brief wil ik bezwaar maken tegen het bestemmingsplan Regentessekwartier Zuid. Als bewoner van de Loosduinsekade woon ik precies tegenover de volgens het nieuwe bestemmingsplan geplande nieuwbouw. In de afgelopen jaren zijn er allerlei plannen de revue gepasseerd. Het nu voorliggende plan gaat echter uit van een bouw hoogte met 52 etages pal tegenover mijn woning. Dat heeft voor mij grote gevolgen voor de bezonning, het uitzicht en de parkeerruimte. Mijn grootste bezwaar is de hoeveelheid woningen en de hoogte die in het bestemmingsplan is aangeduid, we worden volledig ingebouwd.”

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

Allereerst wordt opgemerkt dat reclamant uitgaat van een verkeerde lezing van het bestemmingsplan. Er wordt in dit plan géén bebouwing van 52 etages langs de Loosduinseweg (n.b. de Loosduinsekade is de overzijde) mogelijk gemaakt. Langs de Loosduinseweg varieert de maximale bouwhoogte op de verbeelding van reeds bestaande en nog te bouwen bebouwing tussen de 19 en 46 meter. Recht tegenover de woning van reclamant, welke aan de zuidzijde ten opzichte van het plangebied is gelegen, is op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 34 meter opgenomen. Op basis van het nog vigerende bestemmingsplan, is het reeds mogelijk langs de Loosduinseweg bebouwing met een goothoogte tussen de 24 en 35 meter te bouwen. Onder verwijzing naar de beantwoording van de zienswijzen 1 tot en met 13, waar deze onderwerpen eveneens aan bod zijn gekomen, wordt herhaald dat deze locatie een kansrijke locatie betreft voor stedelijke inbreiding om een volkshuisvestelijk probleem op te lossen. De locatie ligt centraal in de stad tegen het centrum aan en wordt stedenbouwkundig geschikt geacht voor een hoogstedelijk woonmilieu waarbij woningdichtheden en hoogtes zoals hier beoogd passend worden geacht. Voor zover reclamant zich ook richt op de aspecten bezonning en parkeren, wordt korthedshalve verwezen naar de voorgaande beantwoording onder nr 14.

Conclusie: Uit voorgaande overwegingen volgt dat het college de zienswijzen ongegrond verklaard.

16. Ra 2015.127 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Vraag 1:

In paragraaf 3.8.2 ('hotel strategie') staat de volgende tekst:

"In Regentessekwartier - Zuid komen momenteel geen hotels voor en aangezien de wijk niet in een toeristisch kerngebied ligt, maakt het bestemmingsplan ook geen nieuwe hotels mogelijk."

Ik vind het vreemd dat hotels buiten het toeristisch kerngebied in principe worden geweerd. Je ziet dat hotels net buiten het centrum (Lloyd hotel Amsterdam, Hotel Mozaic Den Haag) aan een vraag voldoen. Je bent immers binnen 5-10 minuten in het toeristisch centrum. Dergelijke kleine (luke) hotels kunnen bijdragen aan het revitaliseren van de buurt en zorgen vanwege hun beperkte omvang ook niet voor overlast. Ik kan me

heel wel voorstellen dat ook in de E.on elektriciteitsfabriek een hotelfunctie zou passen. Het zou jammer zijn als dat op voorhand al wordt verworpen. Kortom, kan in het bestemmingsplan ruimte gecreëerd worden om toch in dit gebied een hotelfunctie toe te staan?

Vraag 2:

Recentelijk stond een artikel in de NRC over "hitte-eilanden" die met name in de gemeente Den Haag aanwezig zijn vanwege de beperkte hoeveelheid groen in de stad. Het viel me op bij de informatie bijeenkomst over dit ontwerp-bestemmingsplan dat de ontwerpen voor de geplande woningbouw (ook sociale woningbouw van Staedion) geen groene daken of 'groene gevels' bevatten.

Aangezien het uitgangspunt van de gemeente Den Haag is om te investeren in een duurzame omgeving, getuige de referte in paragraaf 3.11.1:

"Den Haag kiest er voor om een leefbare, veilige en duurzame stad te zijn. Een stad waar in groen, de openbare ruimte en een goede bereikbaarheid wordt geïnvesteerd."

Zou het mooi zijn als dat ook tot uiting komt in de planvorming rond dit nieuwe binnenstedelijke gebied.

Wat wordt 'extra' gedaan om tegemoet te komen aan de ambitie van de gemeente Den Haag? En kunnen er ook 'groene daken' en 'groene gevels' in de projectplannen worden geïntegreerd?"

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

1. *De gemeente wil initiatieven die bijdragen aan een verdere diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteren, echter buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen geldt het 'nee, tenzij principe'. Dit hangt samen met de economische beleidslijn gericht op enige schaarste en clustering van functies. In Regentessekwartier - Zuid komen momenteel geen hotels voor en aangezien de wijk niet in een toeristisch kerngebied ligt, maakt het bestemmingsplan ook geen nieuwe hotels mogelijk. Het bestemmingsplan regelt wel in artikel 27.2.b (Algemene afwijkingsregels) de mogelijkheid om onder voorwaarden een bed and breakfast te beginnen. De elektriciteitscentrale is eigendom van E.On. Ook al is een deel van de centrale, de turbinehal, niet meer in gebruik, voor het overige is dit een werkend bedrijf dat dagelijks elektriciteit en warmte voor de stad produceert en dat om die reden de bestemming Bedrijf-1 heeft gekregen. Deze bedrijfswerkzaamheden zijn niet verenigbaar met een hotelfunctie.*
2. *Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling zijn stedenbouwkundige plannen, een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld met het doel om tot een kwalitatief goede inrichting van de wijk en de openbare ruimte te komen. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de ambitie van Den Haag om een leefbare, veilige en duurzame stad te zijn. Alhoewel Den Haag door velen als een zeer groene stad wordt ervaren, is dit niet overal het geval en om die reden acht de gemeente het groener inrichten van versteende wijken van groot belang. Voor wat betreft het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat dit een groenere inrichting van het plangebied niet in de weg staat. Binnen de diverse bestemmingen zijn de gronden mede bestemd voor groen. Voor zover reclamant zich richt op groene daken en gevels, wordt opgemerkt dat de gemeente initiatieven voor leefbaarheid en bewonersparticipatie op dit gebied verwelkomt. Zo was het ook over 2015 mogelijk subsidie aan te vragen voor het aanleggen van groene daken op woningen. Verder is het onder voorwaarden mogelijk om zonder vergunning een geveltuintje aan te leggen. Het geheel van bestaande mogelijkheden draagt bij aan een groenere inrichting van de stad.*

Conclusie: *Uit voorgaande overwegingen volgt dat het college de zienswijze ongegrond verklaard.*

17. Ra 2015.129 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 ons de kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 8 mei 2015 tot en met 18 juni 2015 ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage ligt, geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op:

- Algemeen;
- Waterkwantiteit;

- Waterkwaliteit.

Algemeen

• In de plan-MER is beschreven, dat eventuele negatieve effecten van de ontwikkeling gecompenseerd worden en dat de nadere uitwerking in de waterparagraaf van het bestemmingsplan zal worden beschreven. In het kader van het vooroverleg hebben wij dit al aangegeven. Daar met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, verzoeken wij u deze onderbouwing alsnog op te nemen. Graag overleggen wij tussentijds met u over de invulling hiervan. Wij verzoeken u de opmerkingen over de thema's "Waterkwantiteit" en "Waterkwaliteit" in de onderbouwing op te nemen.

Waterkwantiteit

• De tekst in paragraaf 3.5.2 onder het kopje "Waterkwantiteit" is verouderd en stemt dan ook niet overeen met de tekst in de eerste alinea van dezelfde paragraaf: Den Haag en Delfland hebben inmiddels gezamenlijk de "Visie Toekomstbestendig Haags water, voorkomen van wateroverlast" opgesteld. Hierin is afgesproken, dat eventuele negatieve gevolgen van de waterhuishouding worden gecompenseerd. Maatgevend voor de berekening van de compensatie is de verandering in de planologische situatie: het verschil tussen het bebouwingsoppervlak dat met deze bestemmingswijziging mogelijk wordt gemaakt en het bebouwingsoppervlak dat mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan. Maaiveldverharding die zonder ruimtelijke procedure kan veranderen (zonder vergunning), laten wij buiten beschouwing. Voor de berekening van de benodigde compensatie kan de watersleutel worden gebruikt. De berekening van de watersleutel wijkt dus af van de (verouderde) werkwijze, die in de plan-MER wordt genoemd. De watersleutel is vinden op de website van Delfland via de link: <https://www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijke-plannen/watertoets>.

Wij verzoeken u de planologische verandering ten aanzien van verharding te beschrijven en zo nodig de waterbergingsopgave te berekenen. Indien er een opgave ligt, verzoeken wij u de invulling van die opgave in de toelichting te beschrijven en in de regels te borgen. Dit kan door middel van een voorwaardelijke bepaling, waarin als voorwaarde wordt gesteld, dat de ontwikkeling waterneutraal wordt ontwikkeld. De aanvrager dient dan bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een watervergunning of een positief advies van Delfland te kunnen overleggen. De feitelijke compensatie kan bestaan uit het graven van extra oppervlaktewater. Ook vasthoudmaatregelen zijn mogelijk, te weten waterberging op daken, onder parkeerplaatsen, Infiltratie van regenwater, etc..

Waterkwaliteit

• Wij verzoeken u in de toelichting te beschrijven, dat het Verversingskanaal een KRW-waterlichaam is. De gemeente Den Haag en Delfland spannen zich in om de waterkwaliteit te verbeteren.

• In de plan-MER is beschreven "Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan dient in overleg met de waterbeheerder een waterparagraaf opgesteld te worden waarin het aspect water in het plangebied uitvoerig wordt behandeld. In de waterparagraaf worden maatregelen binnen het gebied, zoals afkoppeling, verder geconcretiseerd.

Wij verzoeken u de afweging over het eventueel afkoppelen in de toelichting op te nemen en zo nodig op de verbeelding op te nemen en in de regels te borgen.

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

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

1. *Zoals ook aangegeven in het kader van de beantwoording van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap (opgenomen in hoofdstuk 7 van de plantoelichting) zal er geen verslechtering van de waterhuishouding plaatsvinden, omdat een toename van verhard oppervlak niet aan de orde is. Er is derhalve geen sprake van eventuele negatieve effecten van een ontwikkeling welke gecompenseerd moeten worden. In de plandocumenten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan wordt ingezet op vergroening. Zo zal de Zamenhofstraat met een verkeersbestemming groenstroken met bomen krijgen. Binnen de verkeersbestemmingen –en overige bestemming- is hier ruimte voor. Verder vormt het Park de Verademing een integraal onderdeel van de planvorming, waar ook Regentessekwartier-Zuid onderdeel vanuit maakt. Het park zal heringericht worden, waarbij wederom ingezet wordt op vergroening. Zo komen aan de buitenzijde van het park groenstroken en het park zelf wordt ook groener. Omdat hiervoor geen bestemmingsplanwijziging nodig is, is het park niet opgenomen in het voorliggende*

bestemmingsplan. . Door de ligging op doorlatende duinzanden leent dit gebied zich in principe goed voor infiltratie in de bodem. Het toepassen van infiltratie in de bodem mag echter geen negatieve gevolgen hebben voor het grondwater. Het water zoveel mogelijk vasthouden (groene daken) en water vasthouden op perceel niveau zijn mogelijk haalbare opties. Bij bouwplannen liggen kansen voor een duurzame manier van omgang met regenwater Geconstateerd wordt nogmaals, dat voor zover de zienswijze uitgaat van eventuele negatieve effecten van de ontwikkelingen welke gecompenseerd zouden moeten worden, dit niet het geval is omdat er geen sprake zal zijn van een verslechtering van de waterhuishouding. Daarnaast wordt geconstateerd dat de zienswijze ten onrechte de reikwijdte van de Plan-MER beperkt tot dit plan-deelgebied en daardoor eventuele conclusies uit verband rukt. Deze vrijwillig opgestelde Plan-MER is immers opgesteld voor het masterplan Lijn 11-zone, een gebied met een grotere reikwijdte en strekking. Die planvorming en dat plangebied dienen als een samenhangend geheel te worden beschouwd. Reclamant wordt in herinnering gebracht het oorspronkelijke industriële karakter van dit gebied: Het Gemeentelijk Industrierrein met huisvuil op- en overslag, alsmede de Electriciteitsfabriek. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de plantoelichting met de daarin beschreven heroriëntatie en transformatie van dit gebied en het ontstaan van Park De Verademing begin jaren 2000. De onderbouwing in de toelichting zal evenwel ter verduidelijking worden aangevuld in hoofdstuk 3 van de toelichting.

2. De tekst van de toelichting in hoofdstuk 3.5.1 en 3.5.2 zal worden geactualiseerd.
3. In hoofdstuk 3.5.2 van de toelichting onder de kop watersysteemkwaliteit is reeds beschreven dat het Verversingskanaal een KRW-lichaam is. Zoals verzocht worden de woorden “hebben een bestuurlijke overeenkomst gesloten” vervangen door de woorden “spannen zich in”.
4. In hoofdstuk 3.5.2. van de toelichting onder de kop “Afvalwater en riolering” zal de afweging zoals verzocht worden verduidelijkt.

Conclusie: Uit voorgaande overwegingen volgt dat het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaart.

1. Hoofdstuk 3.5.1. van de toelichting wordt gedeeltelijk geactualiseerd en vervangen door de volgende teksten:
 - Onder de kop “Afvalwater en Riolering” wordt de tekst vervangen door:

“De gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland werken aan een goed waterbeheer door middel van een gezamenlijke Wateragenda. Het beschrijft hoe de komende jaren omgegaan zal worden met water in de stad en welke acties hiervoor nodig zijn. Belangrijk nieuw element in de Wateragenda is dat het zich behalve op de waterkwaliteit en waterveiligheid óók op ruimtelijke ontwikkelingen, economie, recreatie en cultuurhistorie richt.

De lange-termijn-doelstelling voor het Haagse waterbeleid luidt als volgt: “Het realiseren van een duurzaam, schoon, veilig en gezond watersysteem, dat bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige (leef)omgeving, waar bewoners, bedrijven en bezoekers van Den Haag op een bewuste manier mee omgaan”.

In de visie 'Toekomstbestendig Haags water!' is aangegeven hoe het watersysteem in Den Haag functioneert, welke knelpunten er zijn en hoe het systeem robuust kan worden gehouden, met een doorzicht tot 2020. De gezamenlijke ambitie van de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland is: “Den Haag heeft een goed functionerend en toekomstbestendig watersysteem dat de gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen en dat bijdraagt aan een aantrekkelijke stad.” Kern is dat het Haagse watersysteem op dit moment grotendeels op orde is. Door kansen te benutten die zorgen voor een robuuster watersysteem en die ook bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad, blijft het stedelijke gebied bestand tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte. In het stedelijke gebied is beperkte ruimte voor de traditionele opvang van water. Daarom is inzetten op onderzoek naar meer creatieve en innovatieve maatregelen belangrijk.

Samenwerking tussen gemeente Den Haag en Delfland is daarvoor essentieel. Samengevat zijn de drie belangrijkste strategische pijlers om te komen tot een toekomstbestendig Haags watersysteem:

 1. De basis op orde: We zorgen ervoor dat het systeem goed blijft functioneren. Eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding moeten worden voorkomen of dienen te worden gecompenseerd. Bij de berekening van de benodigde compensatie wordt de watersleutel gebruikt. Deze is te vinden op de website van Delfland.
 2. Pak kansen door samen te werken en door slimme combinatie te zoeken: We moeten als overheden het goede voorbeeld geven, tijdig kansrijke initiatieven en projecten herkennen en optrekken met partijen in de stad;

3. Kennis, onderzoek en innovatie: Kennisontwikkeling, onderzoek en innovatie is van belang om creatieve oplossingen te vinden in het voorkomen van wateroverlast en het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad.”

- Onder de kop “Gemeentelijk rioleringsplan” wordt de titel en tekst vervangen door:
“Afvalwater en Riolering

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is “het Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 (RIS 176551). Duurzaamheid staat centraal in het denken en doen van de gemeente Den Haag. Werken aan duurzaamheid betekent voor riolering dat meer rekening gehouden dient te worden met het voorkomen dan wel het scheiden van afvalwaterstromen aan de bron, meer oog te hebben voor hergebruik en het terugdringen van energiegebruik en het voorkomen dat schoon water vuil wordt. Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. Duurzaam denken en doen komt zo terug in het ontwerp, de aanleg, het beheer en het gebruik van riolering.

Afkoppelen van hemelwater is een voorbeeld van een aanpak, waarmee zoveel mogelijk bij de bron wordt voorkomen dat water vuil wordt, dat water wordt vastgehouden op de plaats waar het valt en waarmee gemalen en zuiveringsinstallaties niet onnodig worden belast met het verwerken van schoon hemelwater. Een ander voorbeeld is het meer toepassen van minder milieubelastende materialen bij de huisaansluitingen en de hoofdriolering.”

2. In hoofdstuk 3.5.2. van de toelichting onder de kop “Waterkwantiteit” wordt de tekst vervangen door:

“Het plangebied behoort tot het boezemgebied van Delfland. De belangrijkste watergang in het gebied is het Verversingskanaal, een boezemwatergang die loopt vanaf het centrum richting gemaal Schoute in Scheveningen. Het peil is – 0,43 meter NAP. Het gemiddeld maaiveld van het plangebied is +1,10m NAP. Volgens de visie Toekomstbestendig Haags Water is er op dit moment geen waterbergingsopgave aanwezig in het gebied. Het bestemmingsplan Regentesse-Zuid zal geen verslechtering van de waterhuishouding tot gevolg hebben, omdat een planologische toename van verhard oppervlak niet aan de orde is. Er is derhalve geen sprake van eventuele negatieve effecten van een ontwikkeling welke gecompenseerd moeten worden. In de plandocumenten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan wordt ingezet op vergroening. Zo zal de Zamenhofstraat met een verkeersbestemming groenstroken met bomen krijgen. Binnen de verkeersbestemmingen –en overige bestemming- is hier ruimte voor. Verder vormt het Park de Verademing een integraal onderdeel van de planvorming, waar ook Regentessekwartier-Zuid onderdeel vanuit maakt. Het park zal heringericht worden, waarbij wederom ingezet wordt op vergroening. Zo komen aan de buitenzijde van het park groenstroken en het park zelf wordt ook groener. Omdat hiervoor geen bestemmingsplanwijziging nodig is, is het park niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Door de ligging op doorlatende duinzanden leent dit gebied zich in principe goed voor infiltratie in de bodem. Het toepassen van infiltratie in de bodem mag echter geen negatieve gevolgen hebben voor het grondwater. Het water zoveel mogelijk vasthouden (groene daken) en water vasthouden op perceel niveau zijn mogelijk haalbare opties. Bij bouwplannen liggen kansen voor een duurzame manier van omgang met regenwater.

Hieronder ter visualisering de volgende kaartfragmenten, links het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 1^e hz van de 8^e hz, rechts het bestemmingsplan Loosduinseweg:



Onder andere vanwege de zorg om leefbaarheid, waterberging en flora en fauna wordt in het bestemmingsplan stevig ingezet op vergroening bij de uitwerking van de voorgenomen bouwplannen en inrichtingen van de openbare ruimte. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan Regentessekwartier-Zuid met aandacht voor wat betreft groene daken bij lagere bouwdelen, en in het algemeen meer bomen en gras in de straatprofielen. Het bestemmingsplan is daarvan de juridisch-planologische uitwerking.”

3. In hoofdstuk 3.5.2. van de toelichting onder de kop “Watersysteemkwaliteit en ecologie” worden de woorden “hebben een bestuurlijke overeenkomst gesloten” vervangen door de woorden “spannen zich in”.
4. In hoofdstuk 3.5.2. van de toelichting onder de kop “Afvalwater en riolering” wordt de tekst na het woord “beslisboom.” vervangen door: “Verder is er voldoende capaciteit in het rioolstelsel voor deze nieuwe ontwikkeling. Het zal niet leiden tot extra overstortingen vanuit de riolering op het oppervlaktewater. Het gebied kent een gescheiden en een gemengd rioolstelsel waarbij het regenwater loost op het Verversingskanaal en het saneringssysteem van park De Verademing het gezuiverde water afpompt op het kanaal.”.

18. Ra 2015.130 E.ON Benelux N.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij wil ik u graag mijn zienswijze kenbaar maken naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid van 17 januari 2014. Mijn zienswijze is als volgt.

Op 10 september 2013 heeft E.ON Benelux N.V. (verder E.ON) een zienswijze ingediend naar aanleiding van het concept-ontwerpbestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid van 30 juni 2013.

In uw reactie geeft u aan dat de ambities van de gemeente in goed overleg met E.ON zijn uitgewerkt in het projectdocument "Regentesse Zuid". Het overleg daarover is inderdaad in goede sfeer en op een constructieve manier gevoerd. E.ON is nog steeds onder de indruk van de ambities die de gemeente voor het gebied heeft, maar is van mening dat deze ambities niet op een voor E.ON gewenste manier in de intentieovereenkomst zijn verwoord. Om deze reden heeft E.ON de overeenkomst niet ondertekend. E.ON heeft niet als enige aandachtspunt meegegeven dat grote transporten naar de centrale aan het De Constant Rebecqueplein mogelijk moeten blijven. Zo is het waarborgen van de veiligheid van begin af aan een randvoorwaarde geweest. Tijdens het gesprek dat op 26 mei 2015 tussen de gemeente en de heer F. Bruijn (CEO) van E.ON heeft plaatsgevonden is wederom benadrukt dat veiligheid van zowel werknemers als derden voorop staat.

E.ON heeft destijds bij staedion aangegeven dat de business case niet aantrekkelijk genoeg was en niet opwoog tegen de complexiteit die de aanpassing van het kantoorgedeelte met zich zou meebrengen. In uw reactie geeft u aan dat dit feit onvoldoende aanleiding is om de ambitie voor de centrale en de buitenruimte op te geven. Met het planologisch kader worden deze ambities volgens u mogelijk gemaakt zonder het huidige gebruik te belemmeren. Daar kan E.ON zich om de volgende redenen niet vinden.

- *Veiligheid*

Ten eerste gaat het planologisch kader ten koste van de veiligheid, omdat het een volstrekt ongewenste en onacceptabele mix van bedrijfsactiviteiten met derden mogelijk maakt. Diverse deuren van de centrale komen direct uit op het plein en op de geplande "creatieve straat". Het gaat om deuren van transformatorruimtes, olieopslagen en werkplaatsen. Ook de grote overheaddeur van een bedrijfsruimte waar een hulpketel is opgesteld komt uit op het plein. Bovendien zou de "creatieve straat" tussen de centrale en het koelwatergebouw door lopen. Dat betekent dat werknemers via de "creatieve straat" van de centrale naar het koelwatergebouw moeten lopen. Werknemers moeten alle bedrijfsruimten te allen tijde in bedrijfskleding, met persoonlijke beschermingsmiddelen (helm, veiligheidsschoenen en veiligheidsbril), gereedschappen, machines en hulpstoffen kunnen betreden. Wanneer derden zich daar tussendoor kunnen begeven gaat dat ten koste van de veiligheid van beide partijen.

- *Belemmering dagelijks werk*

Ten tweede zullen extra hekken en sloten die noodzakelijk zijn om het koelwatergebouw en de centrale aan de noordwestzijde af te scheiden van de "creatieve straat" het dagelijkse werk belemmeren. Nu kunnen werknemers rechtstreeks van de centrale naar het koelwatergebouw lopen, maar wanneer de "creatieve straat" wordt gerealiseerd is dat niet meer mogelijk. Bovendien leverende extra hekken en sloten tijdsvertraging op in geval van onvoorziene voorvallen en calamiteiten.

- *Beschikbaarheid terrein*

Ten derde is het gehele terrein, ook het plein voor de centrale, bij revisies en onverhoopte calamiteiten hard nodig voor bijvoorbeeld de opslag van materialen en de plaatsing van bouwketen. Aan derden kan dan geen toegang worden verleend.

- *Beveiliging*

Tot slot is de centrale voorzien van diverse beveiligingsschillen, waaronder de gracht, toegangshekken en toegangsdeuren in de gevel. Wanneer beide toegangshekken op het plein worden verwijderd resteert daar slechts één beveiligingsschil. Dat is onvoldoende voor deze industriële site midden in een stedelijke omgeving.

Uit bovenstaande punten volgt dat het planologisch kader in het ontwerpbestemmingsplan het huidige gebruik wel degelijk op een ongewenste manier kan beïnvloeden. Het uitgangspunt dat E.ON volledige bedrijfszekerheid behoudt is derhalve niet gegarandeerd. Er moet worden geconcludeerd dat het niet mogelijk is om de straat tussen het De Constant Rebecqueplein en de brug een openbare functie te geven. Daarnaast wil ik u wijzen op het volgende.

- *Culturele evenementen in de Turbinehal*

De monumentale turbinehal in de centrale is sinds 2012 kunstpodium. De Haagse Stichting Elektriciteitsfabriek heeft de indrukwekkende industriële fabriekshal in bruikleen van E.ON. De lege, voormalige turbinehal van de centrale dient als podium en ontmoetingsplek voor kunst en cultuur. Jaarlijks biedt de stichting gelegenheid voor drie tot vijf grootschalige producties, met daarnaast evenveel kleinere initiatieven. De stichting werkt samen met kunstenaars en kunstinstellingen uit verschillende disciplines en richt zich op verschillende doelgroepen. Om deze koppeling tussen Industrie, monument en kunst te kunnen maken heeft de stichting een significant aantal kantoren in de kantoorvleugel tot haar beschikking en in gebruik. Door samenwerking met de stichting creëert E.ON een uniek podium voor de stad Den Haag. Een andere bestemming van de kantoren is onzerzijds niet gewenst en zal een nadelig effect hebben op de mogelijkheden van de Stichting Elektriciteitsfabriek en de unieke inzet van de Turbinehal.

Gelet op het bovenstaande reken ik erop dat u de huidige bedrijfsbestemming handhaaft en niet wijzigt naar een verkeersbestemming. E.ON heeft er vertrouwen in dat een alternatief planologisch kader denkbaar is, dat voor alle partijen acceptabel is en waarmee de ambities alsnog kunnen worden verwezenlijkt. Duidelijk is immers dat de omgeving leuker en meer uitnodigend kan worden ingericht. E.ON is graag bereid om hierover verder in gesprek te gaan. Ik nodig u hierbij uit om de situatie ter plekke te komen bekijken en om samen op zoek te gaan naar mogelijkheden."

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

Naar aanleiding van de zienswijze van E.ON Benelux N.V. (verder E.ON) zijn de gemeente en E.ON in overleg getreden om te zoeken naar een planologisch kader dat voor alle partijen acceptabel is, en waarmee de ambities voor het gebied overeind blijven.

Een deel van de voormalige kantoorruimte wordt nu door E.ON ter beschikking gesteld aan de "Stichting Elektriciteitsfabriek" die vanuit hier culturele evenementen organiseert in de leegstaande Turbinehal. De gemeente juicht deze samenwerking toe. Het is de gemeente ook duidelijk geworden dat een herontwikkeling

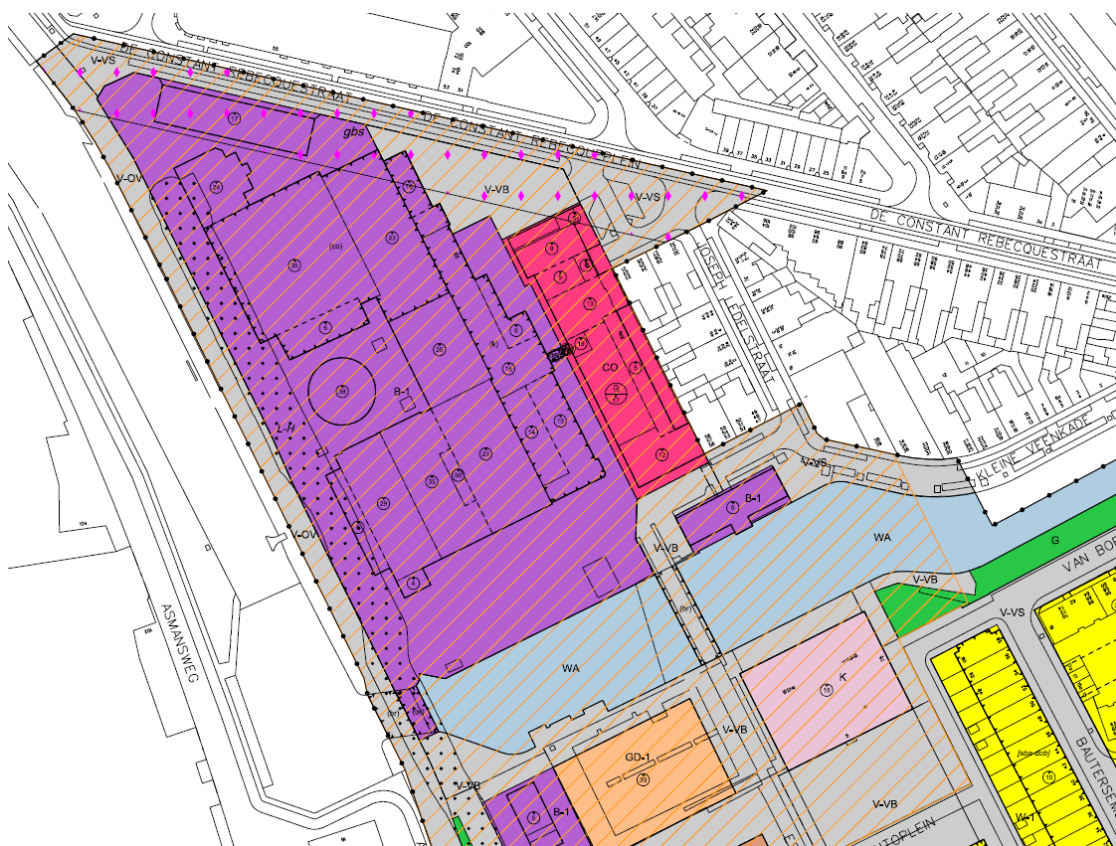
van alle leegstaande kantoren tot een bedrijfsverzamelgebouw vooralsnog niet past binnen de bedrijfsvoering van E.ON, maar dit is geen directe aanleiding voor aanpassing van de functieaanduidingen. De functieaanduidingen "cultuur en ontspanning" en "kantoor" binnen de bestemming "Bedrijf-1" zijn immers een uitbreiding van de huidige juridisch-planologische mogelijkheden om de activiteiten die nu al plaatsvinden, ook juridisch-planologisch te verankeren. De functieaanduidingen leggen dan ook geen beperkingen op aan de huidige bestemming "Bedrijf-1" en blijven om die reden in het voorliggende bestemmingsplan gehandhaafd.

In de gesprekken met E.ON is duidelijk geworden dat voor de buitenruimte, de grootste zorgen rond veiligheid en bedrijfsvoering liggen bij het eventueel openbaar toegankelijk maken van de ruimte direct gelegen tussen het bedrijfsgebouw (nader: de Elektriciteitsfabriek) en het naastgelegen gebouw met de bestemming Cultuur en Ontspanning. Deze buitenruimte zal hier verder kortweg de "fabrieksstraat" worden genoemd. Vanaf deze straat worden diverse ruimten ontsloten die tijdens normale bedrijfsvoering gebruikt moeten kunnen worden, zonder dat dit openbaar toegankelijk gebied wordt. De door E.ON aangevoerde punten, veiligheid, belemmering dagelijks werk, beschikbaarheid terrein en beveiliging zijn valide. In heroverweging wordt de verbeelding aangepast in die zin dat de bestemming van de zogenaamde "fabrieksstraat" wordt gewijzigd van "Verkeer – Verblijfsgebied" in "Bedrijf-1". Daarbij worden enkele kanttekeningen geplaatst.

Aan de zijde van het De Constant Rebecqueplein bestaat de behoefte om een publieksvriendelijke entree te creëren, om zo niet alleen de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte te vergroten, maar ook de toegang van de publieke evenementen in de centrale beter te kunnen faciliteren. Het wordt door de gemeente als zeer wenselijk gezien om hiervoor ruimte te creëren. Er zijn namens E.ON geen punten aangevoerd op grond waarvan moet worden geoordeeld dat hiermee onacceptabele belemmeringen zullen ontstaan voor de bedrijfswerkzaamheden, de beschikbaarheid en beveiliging van het terrein. Om die reden wordt aan de zijde van De Constant Rebecqueplein op de verbeelding de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gehandhaafd. Daarnaast blijft de gemeente kansen zien voor de toekomst om via de brug, in het verlengde van de Esperantostraat een langzaamverkeersverbinding te creëren tussen de nieuwe woningen en het huidige Regentessekwartier. Met inachtneming van de eerder omschreven wijziging zal deze langzaamverkeersverbinding in de toekomst niet lopen via de "fabrieksstraat", maar via de Kleine Veerkade/Joseph Ledelstraat.

Tot slot wordt opgemerkt dat aanpassingen van de beveiligingsschillen van de E.ON-centrale, of andere E.ON-eigendommen, uiteraard alleen mogelijk zijn in samenwerking met E.ON, waarbij een goede en veilige toegankelijkheid van het koelwatergebouw een belangrijk aandachtspunt zal zijn.

Conclusie: Uit voorgaande overwegingen volgt dat het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaart. De verbeelding wordt ter plaatse van de Elektriciteitsfabriek aangepast overeenkomstig onderstaand kaartfragment, waarbij een gedeelte van de bestemming Verkeer-Verblijfsstraat, gelegen tussen de Elektriciteitsfabriek en de bestemming Cultuur en Ontspanning wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf-1.



19. Ra 2015.137 Gasunie Transport Services B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 6 mei 2015, nr. 12692, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aan leiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het plangebied ligt een gastransportleiding met toebehoren en een gasontvangststation welke in eigendom zijn van ons bedrijf.

Verbeelding

Wij verzoeken u om op de verbeelding rondom het station de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' op te nemen. Op deze wijze wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.12, 6e lid) voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. Voor dit station geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Het Activiteitenbesluit bepaalt dat de veiligheidsafstanden gemeten dienen te worden vanaf de opstelplaats. In dit geval is de opstelplaats bestemmingsgrens.

Planregels

Daarnaast verzoeken wij om het verbod van werkzaamheden niet van toepassing te laten verklaren voor graafwerkzaamheden zoals bedoeld in de Wet informatie –uitwisseling ondergrondse netten.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Verder verzoeken wij u om ons in de toekomst te betrekken bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.”

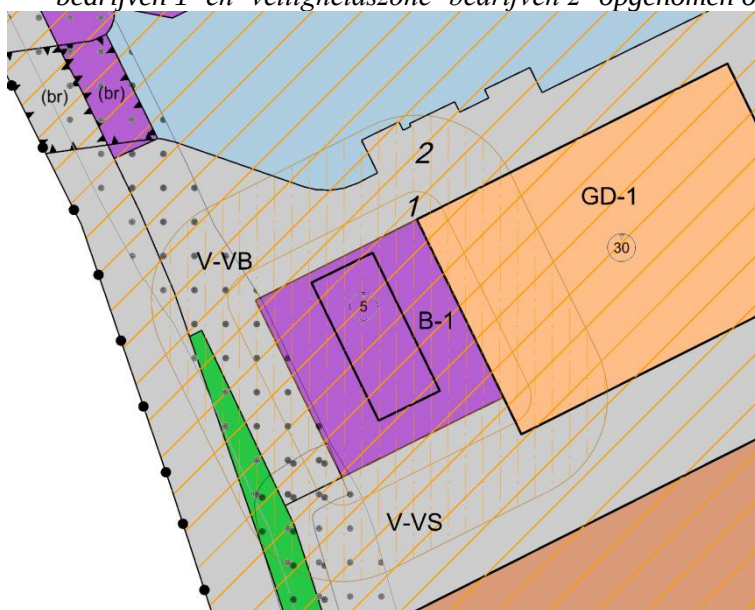
Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Onder verwijzing naar de lijst van instanties en betrokkenen, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.1 (artikel 3.1.1 Bro-overleg) wordt opgemerkt, dat evenals in deze bestemmingsplanprocedure het geval is geweest, de Gasunie altijd wordt betrokken in het vooroverleg. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro hebben wij echter geen reactie van de Gasunie ontvangen, welke tot de gewenste aanpassing van het bestemmingsplan had kunnen leiden. Naar aanleiding van de zienswijze is evenwel opnieuw contact gezocht

en dit heeft geleid tot de conclusie dat door de Gasunie gemaakte opmerkingen reden zijn om tot aanpassing van het bestemmingsplan over te gaan.

Conclusie: Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de zienswijze gegrond verklaart.

- Op de verbeelding wordt rondom het gasontvangstation een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-bedrijven 1' en 'veiligheidszone-bedrijven 2' opgenomen overeenkomstig onderstaand kaartfragment;



- Aan artikel 26 (Algemene aanduidingsregels) wordt het volgende lid toegevoegd:
Artikel 26.3 Veiligheidszone - Bedrijven
1. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat:
 - a. op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – Bedrijven 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
 - b. op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – Bedrijven 2' geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.
- In de regels wordt aan artikel 20.4.2 als lid d toegevoegd: “d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.”

20. Ra 2015.138 Provincie Zuid-Holland

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 7 juni 2015 het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld op de vraag hoe het zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit bij brief van 5 mei 2015 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan geen afdoende gevolg is geven. Daarom dienen wij tegen het besluit een zienswijze in.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Het plan houdt onvoldoende rekening met het provinciaal ruimtelijk belang groepsrisico. Bij de beoordeling hanteert de provincie de door GS vastgestelde Beleidsregel groepsrisico en ruimtelijke ordening:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2015-265.html>. In het vooroverleg is door de provincie een opmerking gemaakt over het ontbreken van een kwantitatieve risicoanalyse en de wijze waarop het groepsrisico berekend zou moeten worden. Met het onderzoek naar de externe veiligheid bij het ontwerpbestemmingsplan wordt daaraan onvoldoende invulling gegeven. Er is wel een groepsrisico berekend, waarbij wordt verwezen naar een werkwijze die elders op de leiding is toegepast en waarmee het Rivm zou hebben ingestemd. Maar het is zeer de vraag of deze werkwijze toegepast kan worden op de leiding ter hoogte van dit bestemmingsplan, omdat deze leiding deels bovengronds is. Er kan daarom niet zomaar met het voorgeschreven pakket Carola gerekend worden. Derhalve is er aanvullend onderzoek nodig op grond waarvan het groepsrisico verantwoord moet worden, één en ander conform de opmerkingen die de provincie mede op advies van de Omgevingsdienst Haaglanden in het vooroverleg heeft gemaakt. Over de uitgangspunten van een dergelijk onderzoek dient voorafgaand afstemming te zijn tussen uw gemeente, omgevingsdienst Haaglanden, veiligheidsregio Haaglanden, Gasunie, Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu en de provincie Zuid-holland.

Aanvullend maken we op grond van het groepsrisico, zoals dat nu in het onderzoek naar externe veiligheid is berekend, en de wijze waarop die in de ruimtelijke onderbouwing is verantwoord, de volgende opmerkingen: Als gevolg van de ontwikkelingen, die het bestemmingsplan direct mogelijk maakt, neemt het groepsrisico toe van 0,87 maal de oriëntatiewaarde naar 0,95 maal de oriëntatiewaarde. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat als het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt, het groepsrisico volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) niet verantwoord hoeft te worden. Dit is niet juist. Volgens het Bevb dienen ook dan in de ruimtelijke onderbouwing vermeld te worden: (1) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en (2) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. De Veiligheidsregio dient hiertoe om advies te worden gevraagd. Zowel het vermelden van genoemde aspecten als een advies van de Veiligheidsregio ontbreken. Om de hoogte en toename van het groepsrisico correct te kunnen beoordelen dient, mede op basis van een advies van de Veiligheidsregio, aannemelijk gemaakt te worden dat genoemde aspecten voldoende op orde zijn, één en ander conform de uitgangspunten van de rekenvoorschriften. In het onderzoek naar de externe veiligheid wordt vermeld dat de wijzigingsbevoegdheden nog niet zijn meegenomen in de berekening van de hoogte en toename van het groepsrisico. Onduidelijk is of de wijzigingsbevoegdheden niet alsnog kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico met meer dan 10%, waarvoor dan conform het Bevb aan alle verplichtingen van de groepsrisicoverantwoording moet worden voldaan. Wel wordt aangegeven dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft, maar wordt dit niet met een risicoanalyse onderbouwd. Hoe dan ook, ook voor de wijzigingsbevoegdheden dient het groepsrisico conform het Bevb verantwoord te worden, of dient in de wijzigingsregels opgenomen te zijn dat de hoogte en toename van het groepsrisico bij wijziging conform het Bevb wordt verantwoord. En als bij vaststelling van dit bestemmingsplan niet uitgesloten kan worden dat het groepsrisico door alle ontwikkelingen en wijzigingsbevoegdheden met meer dan 10% toeneemt, dienen alsnog alle onderdelen van de groepsrisicoverantwoording vermeld te worden; onder andere het beschouwen van ruimtelijke alternatieven en het treffen van aanvullende maatregelen aan de buisleiding. In het onderzoek naar de externe veiligheid wordt gerefereerd aan de toepassing van de maatregel 'strikte begeleiding van werkzaamheden'. Deze maatregel is nodig om een overschrijding van de oriëntatiewaarde te voorkomen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt nog onvoldoende op welke wijze de betreffende maatregel is gewaarborgd en op welke wijze deze al is of nog wordt uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciale beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te passen. Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.”

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

De zienswijze van de provincie kan als volgt kort worden samengevat:

In het onderzoek naar de externe veiligheid ontbreekt een beschouwing van het deel van de leiding dat bovengronds ligt. Daarnaast wijst de provincie voor het onderzoek en de toelichting op het plan op het ontbreken van een beschouwing van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van het effect van een ongewenste gebeurtenis en de zelfredzaamheid van daaraan blootgestelden. De provincie vraagt zich af of de wijzigingsbevoegdheden tot een toename met meer dan 10% kunnen leiden en tot slot, hoe de maatregel 'strikte begeleiding' kan worden geborgd.

Ter verduidelijking van onze aanvullende ruimtelijke onderbouwing is in de onderstaande afbeelding op een overzichtsfoto de ligging van de hoge druk aardgasleiding aangegeven.



De (blauwe) doorgetrokken lijn en de gestippelde lijnen maken onderdeel uit van het leidingnetwerk dat onder beheer van Gasunie valt. Van deze leidingen is ten behoeve van het bestemmingsplan met het rekenprogramma Carola het externe risico in kaart gebracht.

Het deel na de stippellijnen is zoals de provincie aangeeft bovengronds. Dit leidingnetwerk maakt onderdeel uit van de inrichting van EON en valt daarmee binnen de werkingsskracht van de omgevingsvergunning voor deze inrichting. Hiervoor is voor de aanvraag voor een revisie van de omgevingsvergunning milieu in 2006 een onderzoek naar de gevolgen van deze leiding voor de externe veiligheid uitgevoerd (Kema, Veiligheidsevaluaties van de centrale te Den Haag, 9 maart 2006, 50662147-KPS/PIR 06-3522). Uit dit onderzoek blijkt dat in de bestaande situatie de oriëntatiewaarde ruimschoots wordt onderschreden. Het plan in kwestie maakt woningbouw op ongeveer 150 meter van de bovengrondse buisleiding mogelijk. Daarmee ligt deze ontwikkeling nog net binnen het invloedsgebied van deze bovengrondse buisleiding. De toename van het aantal aan de ongewenste gebeurtenis blootgesteld is echter zo gering en de afstand zo relatief groot, dat dit nauwelijks tot een toename van het groepsrisico leidt. Daarom is deze bron bij het onderzoek naar de externe veiligheid verder buiten beschouwing gebleven.

Zoals in de toelichting op het plan is verwoord, is gelet op het beperkte effect op het groepsrisico niet ingegaan op eventuele maatregelen om het effect van een ongewenste gebeurtenis te beperken of de zelfredzaamheid te bevorderen. Binnen het plangebied is bijzonder veel oppervlaktewater op korte afstand van de risicobronnen voorhanden om eventuele ontbranding in geval van een gaslek te voorkomen. De bestaande wegenstructuur is voldoende fijnmazig en heeft voldoende capaciteit. Daarmee biedt deze voldoende mogelijkheden om desgewenst uit de afschermende opstallen van de bron af te vluchten. Daarbij

moet bovendien worden bedacht dat binnen het plangebied – en buiten het invloedsgebied – een brandweerkazerne is gevestigd. In dit geval mag daarom worden uitgegaan van nagenoeg geen uitruktijd. De wijzigingsbevoegdheid ziet op het perceel tussen de Cort Heyligersstraat, Boutersemstraat en Zamenhofstraat. Dit perceel ligt buiten het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleiding. Daarom zal deze wijzigingsbevoegdheid niet van invloed zijn op de overschrijdingsfactor. Tot slot wordt opgemerkt dat zowel de Gasunie als de Veiligheidsregio Haaglanden zijn betrokken geweest in deze bestemmingsplanprocedure, alsmede dat de strikte begeleiding van de werkzaamheden, op basis waarvan het risico en daarmee het groepsrisico wordt beperkt, zal worden afgestemd met de leidingbeheerder, in dit geval de Gasunie.

Conclusie: *Uit voorgaande overwegingen vloeit voort dat het college de zienswijze ongegrond verklaard.*

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Ten behoeve van een ontwikkeling is het nodig het kostenverhaal te regelen. Indien, zoals in dit geval, sprake is van een bouwplan als voornoemd, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

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

In dit geval is er sprake van een anterieure overeenkomst. De gemeente Den Haag, Staedion en Proper Stok hebben in oktober 2012 een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de gebiedsontwikkeling "Regentesse Zuid" (RIS 248024). Voor het bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal voor alle bouwplannen als bedoeld in art. 6.12 Wro door deze overeenkomst verzekerd is. De gemeente heeft daarom niet de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Om het tekort in de vertrouwelijke, bij de samenwerkingsovereenkomst behorende, businesscase te dekken doet de gemeente een onrendabele bijdrage van € 15 mln. De dekking voor deze bijdrage is beschikbaar gesteld via collegebesluit DSO/2011.613 (RIS 180595). Staedion is via de samenwerkingsovereenkomst de verplichting aangegaan een onrendabele bijdrage te doen voor het overige deel van het tekort.

Er is in het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Pas wanneer gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid dient het kostenverhaal te worden gewaarborgd.

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

STAAT VAN WIJZIGINGEN

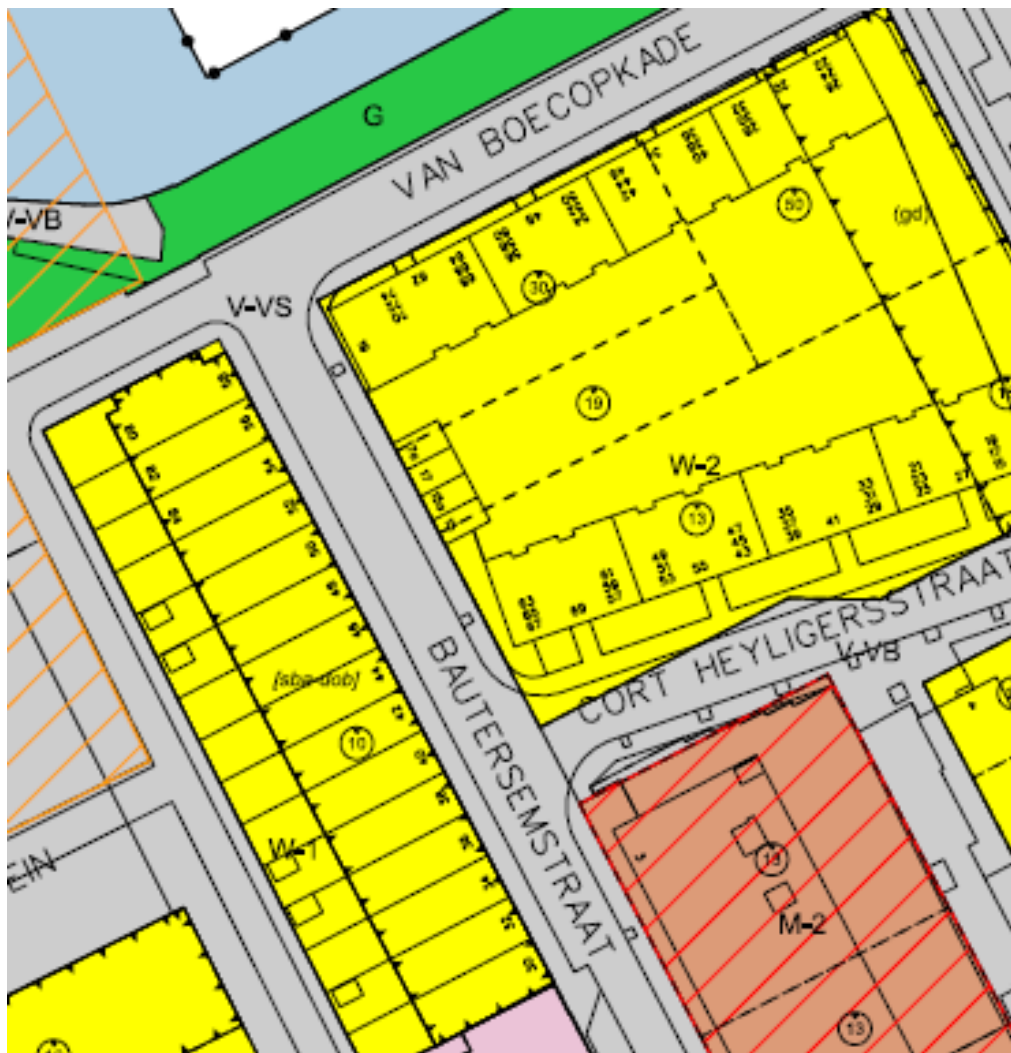
A. Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- de bestemming van het bestemmingsvlak begrensd door de straten Van Boecopkade, Zamenhofstraat, Esperantostraat en Esperantoplein wordt, zijnde een verschrijving, gewijzigd van Wonen-1 in Wonen-2;
- ter plaatse van het blok woonwerkwoningen met bestemming Wonen-1, gelegen aan de Boutersemstraat. Van Boecopkade, wordt de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' toegevoegd over het gehele dakvlak. Tevens wordt deze mogelijkheid verankerd in de regels. Hierdoor mogen de woningen ter plaatse worden uitgebreid met een dakopbouw van maximaal 3,5 meter hoogte. Deze toevoeging vloeit voort uit het gemeentelijke beleid, de 'Agenda voor de Haagse Verdichting', dat om de toename van de bevolking in Den Haag te kunnen accommoderen, ook optimaal gebruik dient te worden gemaakt van bestaande bouw door waar mogelijk met dakopbouwen extra ruimte te creëren. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat dakopbouwen in de hele stad zijn toegestaan, tenzij het uit stedenbouwkundig en/of cultuurhistorisch oogpunt niet verantwoord is. Gelet op alle aspecten, waaronder bezonning, leidt

dit voor wat betreft het blok woonwerkwoningen tot de conclusie dat het realiseren van een dakopbouw mogelijk is;

- de hoogtematen en maatvoeringsvlakken binnen het bestemmingsvlak begrensd door de straten Van Boecopkade, Boutersemstraat, Cort Heyligersstraat en Noord West Buitensingel wordt na heroverweging aangepast. De verschuiving van de bouwhoogte leidt tot een aanmerkelijk betere bezonning binnen het betreffende bouwblok zelf en is tevens door een gedeeltelijke verlaging van de bouwhoogte in het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de naastgelegen woonwerkwoningen. Het hiermee corresponderende fragment van de verbeelding:



Regels

- aan artikel 1 (begrippen) als artikel 1.31 het volgende begrip toevoegen onder vernummering van de overige leden, te weten “1:31 dakopbouw: een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt.”;
- aan artikel 15.1 (bestemming Verkeer-Verblijfsgebied) wordt onder vernummering van de overige subleden als lid e toegevoegd: “e. bovengrondse pijpleidingen voor zover gelegen naast en over het Verversingskanaal ten behoeve van de distributie van electriciteit en stadsverwarming;”;
- aan artikel 15.2 (bestemming Verkeer-Verblijfsgebied) wordt als lid c toegevoegd: “c: de hoogte van bovengrondse pijpleidingen mag niet meer dan 4 meter bedragen.”;
- aan artikel 17.2. (bestemming Water, bouwregels) worden na het woord “voetgangers” de volgende woorden toegevoegd: “met een maximale hoogte van 4 meter”;
- in artikel 18.2.1.a (bestemming Wonen-1, bouwregels) worden de woorden “en/of maatvoeringsvlak” zijnde overbodig geschrapt;

- aan artikel 18.2.1 (bestemming Wonen-1, bouwregels) wordt als sub c toegevoegd: “c. in uitzondering op het gestelde onder b mag ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding - dakopbouw’ een dakopbouw van maximaal 3,5 meter hoogte met bijbehorend terras gebouwd worden;
- in artikel 18.3.b (bestemming Wonen-1, afwijken van de bouwregels) wordt de verwijzing “lid 18.2.1, onder c” vervangen door “lid 18.2.1, onder b”;
- in artikel 19.2.1.a (bestemming Wonen-2, bouwregels) worden na het woord “bestemmingsvlak” de woorden “en/of maatvoeringsvlak” toegevoegd;
- in artikel 19.4.b (bestemming Wonen-2, afwijken van de bouwregels) wordt de verwijzing “lid 19.2.1, onder c” vervangen door “lid 19.2.1, onder b”;

Toelichting

- in hoofdstuk 1.2 de woorden “herontwikkeling van circa 2.300 m2 leegstaande kantoren in de E.ON-centrale tot bedrijfsverzamelgebouw;” schrappen;
- in hoofdstuk 1.3 het woord “Esperantostraat” vervangen door “Tripstraat”;
- de tekst van hoofdstuk 1.4.1 vervangen door de volgende tekst:
 “Het bestemmingsplan Regentessekwartier - Zuid vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:
 - o Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 8e herziening, vastgesteld d.d. 9 juli 2009;
 - o Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 1e herziening van de 8e herziening, vastgesteld d.d. 23 september 2010;
 - o Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, d.d. vastgesteld 6 mei 1985;
 - o Bestemmingsplan Loosduinseweg, vastgesteld d.d. 20 mei 1985.”;
- in hoofdstuk 2.5.4 het woord “. Dertien” vervangen door “, waaronder”;
- de tekst van hoofdstuk 5.4.2.16 (artikel 18 Wonen-1) wordt ter verduidelijking vervangen door: “”Deze bestemming ziet op bestaande woningbouw. Binnen deze bestemming wordt naast de functie wonen ook een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn ook de functies bedrijf, dienstverlening en horeca in de categorie middelzwaar mogelijk, echter uitsluitend op de begane grond.”;
- in hoofdstuk 3.6.2 (Verkeer en infrastructuur) onder de kop “parkeernormen” na de woorden “Bijlage 7” de woorden “van de toelichting” vervangen door “van de regels”;
- aan hoofdstuk 5.4.2.17 (artikel 19 Wonen-2) wordt ter verduidelijking de volgende openingszin toegevoegd: “Deze bestemming ziet op nog te realiseren woningbouw.”;
- aan hoofdstuk 5.2 van de toelichting, aan de tekst onder de kop “Bezonningsonderzoek bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid” tot slot de volgende alinea toevoegen: “” Naar aanleiding van de aanpassingen van de bebouwingsmogelijkheden op de verbeelding, zowel ambtshalve als naar aanleiding van de zienswijzen, is een aanvullend bezonningsonderzoek d.d. 8 oktober 2015 uitgevoerd. Dit onderzoek onderschrijft de conclusie van het eerdere onderzoek d.d. 7 april 2015 (Bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan), dat de voorziene ontwikkelingen geen onevenredig nadelige gevolgen zullen hebben voor het woon- en leefklimaat van de woningen Boutersemstraat/hoek Boecopkade, alsmede dat er wordt voldaan aan de gemeentelijke normen. is opgenomen als bijlage 11 van de toelichting.”

Bijlagen bij de Toelichting

- Bijlage 9 (Onderzoek windklimaat) wordt vervangen door een geactualiseerd onderzoek d.d. 20 oktober 2015, nr. OB 15423-2-RA-001;
- Bijlage 11 (Aanvullend bezonningsonderzoek) wordt toegevoegd. Dit betreft een aanvullend bezonningsonderzoek d.d. 8 oktober 2015, nr. OB 15423-3-NO-001.

B. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

- het maatvoeringsvlak van 24 meter in bestemmingsvlak begrensd door de straten Van Boecopkade, Zamenhofstraat, Esperantostraat en Esperantoplein wordt geschrapt;

Regels

- Aan artikel 26 (Algemene aanduidingsregels) wordt het volgende lid toegevoegd:

Artikel 26.3 Veiligheidszone - Bedrijven

2. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat:
 - a. op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – Bedrijven 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
 - b. op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – Bedrijven 2' geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.
- In de regels wordt aan artikel 20.4.2 als lid d toegevoegd: “d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.”

Toelichting

- Hoofdstuk 3.5.1. van de toelichting wordt gedeeltelijk geactualiseerd en vervangen door de volgende teksten:

Onder de kop “Afvalwater en Riolering” wordt de tekst vervangen door:

“De gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland werken aan een goed waterbeheer door middel van een gezamenlijke Wateragenda. Het beschrijft hoe de komende jaren omgegaan zal worden met water in de stad en welke acties hiervoor nodig zijn. Belangrijk nieuw element in de Wateragenda is dat het zich behalve op de waterkwaliteit en waterveiligheid óók op ruimtelijke ontwikkelingen, economie, recreatie en cultuurhistorie richt.

De lange-termijn-doelstelling voor het Haagse waterbeleid luidt als volgt: “Het realiseren van een duurzaam, schoon, veilig en gezond watersysteem, dat bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige (leef)omgeving, waar bewoners, bedrijven en bezoekers van Den Haag op een bewuste manier mee omgaan”.

In de visie 'Toekomstbestendig Haags water!' is aangegeven hoe het watersysteem in Den Haag functioneert, welke knelpunten er zijn en hoe het systeem robuust kan worden gehouden, met een doorzicht tot 2020. De gezamenlijke ambitie van de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland is: “Den Haag heeft een goed functionerend en toekomstbestendig watersysteem dat de gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen en dat bijdraagt aan een aantrekkelijke stad.” Kern is dat het Haagse watersysteem op dit moment grotendeels op orde is. Door kansen te benutten die zorgen voor een robuuster watersysteem en die ook bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad, blijft het stedelijke gebied bestand tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte. In het stedelijke gebied is beperkte ruimte voor de traditionele opvang van water. Daarom is inzetten op onderzoek naar meer creatieve en innovatieve maatregelen belangrijk. Samenwerking tussen gemeente Den Haag en Delfland is daarvoor essentieel. Samengevat zijn de drie belangrijkste strategische pijlers om te komen tot een toekomstbestendig Haags watersysteem:

1. De basis op orde: We zorgen ervoor dat het systeem goed blijft functioneren. Eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding moeten worden voorkomen of dienen te worden gecompenseerd. Bij de berekening van de benodigde compensatie wordt de watersleutel gebruikt. Deze is te vinden op de website van Delfland.
 2. Pak kansen door samen te werken en door slimme combinatie te zoeken: We moeten als overheden het goede voorbeeld geven, tijdig kansrijke initiatieven en projecten herkennen en optrekken met partijen in de stad;
 3. Kennis, onderzoek en innovatie: Kennisontwikkeling, onderzoek en innovatie is van belang om creatieve oplossingen te vinden in het voorkomen van wateroverlast en het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad.”;
- en

Onder de kop “Gemeentelijk rioleringsplan” wordt de titel en tekst vervangen door:

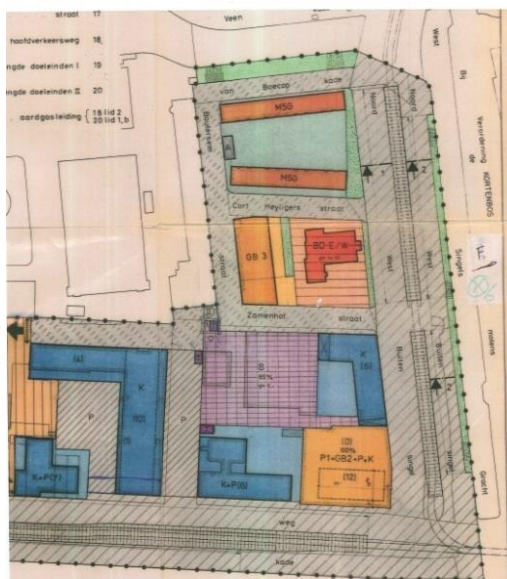
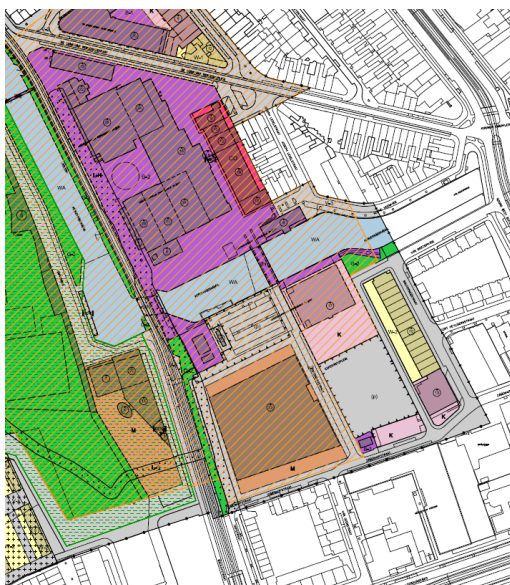
“Afvalwater en Riolering

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is “het Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 (RIS 176551). Duurzaamheid staat centraal in het denken en doen van de gemeente Den Haag. Werken aan duurzaamheid betekent voor riolering dat meer rekening gehouden dient te worden met het voorkomen dan wel het scheiden van afvalwaterstromen aan de bron, meer

oog te hebben voor hergebruik en het terugdringen van energiegebruik en het voorkomen dat schoon water vuil wordt. Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. Duurzaam denken en doen komt zo terug in het ontwerp, de aanleg, het beheer en het gebruik van riolering. Afkoppelen van hemelwater is een voorbeeld van een aanpak, waarmee zoveel mogelijk bij de bron wordt voorkomen dat water vuil wordt, dat water wordt vastgehouden op de plaats waar het valt en waarmee gemalen en zuiveringsinstallaties niet onnodig worden belast met het verwerken van schoon hemelwater. Een ander voorbeeld is het meer toepassen van minder milieubelastende materialen bij de huisaansluitingen en de hoofdriolering.”

- In hoofdstuk 3.5.2. onder de kop “Waterkwantiteit” wordt de tekst vervangen door:
 “Het plangebied behoort tot het boezemgebied van Delfland. De belangrijkste watergang in het gebied is het Verversingskanaal, een boezemwatergang die loopt vanaf het centrum richting gemaal Schoute in Scheveningen. Het peil is – 0,43 meter NAP. Het gemiddeld maaiveld van het plangebied is +1,10m NAP. Volgens de visie Toekomstbestendig Haags Water is er op dit moment geen waterbergingsopgave aanwezig in het gebied. Het bestemmingsplan Regentesse-Zuid zal geen verslechtering van de waterhuishouding tot gevolg hebben, omdat een planologische toename van verhard oppervlak niet aan de orde is. Er is derhalve geen sprake van eventuele negatieve effecten van een ontwikkeling welke gecompenseerd moeten worden. In de plandocumenten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan wordt ingezet op vergroening. Zo zal de Zamenhofstraat met een verkeersbestemming groenstroken met bomen krijgen. Binnen de verkeersbestemmingen –en overige bestemming- is hier ruimte voor. Verder vormt het Park de Verademing een integraal onderdeel van de planvorming, waar ook Regentessekwartier-Zuid onderdeel vanuit maakt. Het park zal heringericht worden, waarbij wederom ingezet wordt op vergroening. Zo komen aan de buitenzijde van het park groenstroken en het park zelf wordt ook groener. Omdat hiervoor geen bestemmingsplanwijziging nodig is, is het park niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Door de ligging op doorlatende duinzanden leent dit gebied zich in principe goed voor infiltratie in de bodem. Het toepassen van infiltratie in de bodem mag echter geen negatieve gevolgen hebben voor het grondwater. Het water zoveel mogelijk vasthouden (groene daken) en water vasthouden op perceel niveau zijn mogelijk haalbare opties. Bij bouwplannen liggen kansen voor een duurzame manier van omgang met regenwater.

Hieronder ter visualisering de volgende kaartfragmenten, links het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 1e hz van de 8e hz, rechts het bestemmingsplan Loosduinseweg:



Onder andere vanwege de zorg om leefbaarheid, waterberging en flora en fauna wordt in het bestemmingsplan stevig ingezet op vergroening bij de uitwerking van de voorgenomen bouwplannen en inrichtingen van de openbare ruimte. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan Regentessekwartier-Zuid met aandacht voor wat betreft groene daken bij lagere bouwdelen, en in het algemeen meer bomen en gras in de straatprofielen. Het bestemmingsplan is daarvan de juridisch-planologische uitwerking.”

- In hoofdstuk 3.5.2. onder de kop “Watersysteemkwaliteit en ecologie” worden de woorden “hebben een bestuurlijke overeenkomst gesloten” vervangen door de woorden “spannen zich in”.
- In hoofdstuk 3.5.2. onder de kop “Afvalwater en riolering” wordt de tekst na het woord “beslisboom.” vervangen door: “Verder is er voldoende capaciteit in het rioolstelsel voor deze nieuwe ontwikkeling. Het zal niet leiden tot extra overstortingen vanuit de riolering op het oppervlaktewater. Het gebied kent een gescheiden en een gemengd rioolstelsel waarbij het regenwater loost op het Verversingskanaal en het saneringssysteem van park De Verademing het gezuiverde water afpompt op het kanaal.”.

BESLUITVORMING

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 17 november 2015,

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 Ra 2015.137 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- III. De zienswijzen Ra 2015.116, Ra 2015.118, Ra 2015.124, Ra 2015.125, Ra 2015.128, Ra 2015.129, Ra 2015.130, Ra 2015.131, Ra 2015.132, Ra 2015.133, Ra 2015.134, Ra 2015.135, Ra 2015.140, Ra 2015.142 en Ra 2015.147 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- IV. De zienswijzen Ra 2015.126, Ra 2015.127, Ra 2015.136 en Ra 2015.138 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 8^e herziening (De verademing e.o.) vastgesteld bij raadsbesluit 86, d.d. 9 juli 2009;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, 1^e herziening van de 8^e herziening (De verademing e.o.) vastgesteld bij raadsbesluit 102, d.d. 23 september 2010;
 - Bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 6 mei 1985;
 - Bestemmingsplan Loosduinseweg, vastgesteld bij raadsbesluit 200, d.d. 20 mei 1985;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.

- VI. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0143CRegenZuid-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0143CRegenZuid-ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VII. Dat bij het bestemmingsplan voor Regentessekwartier-Zuid geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 december 2015.

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Regentessekwartier-Zuid wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0143CRegenZuid-40ON in NL.IMRO.0518.BP0143CRegenZuid-50VA