

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Renbaankwartier.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 15 februari 2013 (rm 2013.023 - RIS 256699) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Renbaankwartier toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied grenst globaal aan de Badhuisweg, de Nieuwe Parklaan, de vijvers van het Westbroekpark, de Haringkade, de Seinpoststraat, de Neptunusstraat, een lijn liggende tussen de bebouwing van de Noordwijkstraat en de Havenkade, een lijn liggende tussen de bebouwing van de Dirk Hoogenraadstraat en de Gevers Deynootweg, de 2^e Messstraat, de Circusstraat en de Nieuwe Parklaan.

- *Aanleiding*

In de 'Nota Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020' is vastgelegd dat de komende jaren een actualisering plaatsvindt van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2006. De actualiseringsslag vloeit voort uit de in de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) vastgelegde actualiseringsverplichting. In de Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vaststelt en dat deze bestemmingsplannen eens in de tien jaar moeten worden geactualiseerd (art. 3.1 Wro). Het bestemmingsplan Renbaankwartier vervangt de vigerende bestemmingsplannen Renbaankwartier (1979), Renbaankwartier 2de herziening (2001), witte vlekken Seinpoststraat alsmede een klein deel van het bestemmingsplan Scheveningen Dorp-Oost (1980), voor wat betreft de Havenkade.

Het gebied tussen de Nieuwe Parklaan en de Badhuisweg en het zuidwestelijk deel van het plangebied behoort tot het rijks beschermd stadsgezicht Westbroekpark en Belgisch Park. De rest van het plangebied is bij raadsbesluit van 6 maart 2003 aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. In de Monumentenverordening/Monumentenwet is vastgelegd dat de stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden, die door het aanwijzingsbesluit worden beschermd, worden vastgelegd in een beschermend bestemmingsplan.

- *Doel*

Het bestemmingsplan is een beschermend bestemmingsplan als bedoeld in de Monumentenverordening/Monumentenwet. De waarden die ten grondslag liggen aan de aanwijzing van het gebied tot beschermd stadsgezicht worden met dit bestemmingsplan beschermd. Het bestemmingsplan biedt daarnaast een actueel juridisch-planologisch kader. De bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst en de op dit moment bekende nieuwe ontwikkelingen. Voor aanbouwen en verbouwingen aan woningen wordt een concreet toetsingskader voor omgevingsvergunningen en handhavingszaken gecreëerd. Het bestemmingsplan bevat een regeling voor de bouw van bijgebouwen, dakopbouwen e.d. De regeling voor horecabedrijven en seksinrichtingen, zoals geregeld in respectievelijk de inmiddels vervallen Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen en de Parapluherziening Seksinrichtingen is in het bestemmingsplan opgenomen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening vraagt om bestemmingsplannen met een grotere mate van flexibiliteit. Het bestemmingsplan bevat deze flexibiliteit, zonder de waarden van het beschermde stadsgezicht uit het oog te verliezen. Het bestemmingsplan maakt bovendien enkele aanvullende ontwikkelingen mogelijk.

- *Ontwikkelingen*

Sinds de vaststelling van het thans vigerende bestemmingsplan Renbaankwartier zijn een aantal ontwikkelingen via een artikel 19 WRO of projectbesluit procedure mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. In het bestemmingsplan is daarnaast een aantal concrete individuele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om de volgende locaties:

- *OBS Het Volle Leven*

Deze openbare school breidt de komende jaren uit tot een Brede Buurtschool. Het huidige aantal lokalen zal met 4 worden uitgebreid, de gymzaal wordt vernieuwd en tevens is het de bedoeling het schoolgebouw uit te breiden met kinderopvang.

- *Badhuisweg 11*

Aan de Badhuisweg zijn er plannen om het kantoor te vervangen door een hotel. Hierdoor wordt het detonerende kantoorgebouw vervangen door een gebouw dat meer past bij het beschermde stadsgezicht ter plaatse. De contouren van het nieuwe gebouw zijn opgenomen.

- *Deo Gratias*

Het woonzorgcentrum Deo Gratias aan de Badhuisweg-Nieuwe Parklaan heeft nieuwbouwplannen. Het verouderde gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen. Hierbij speelt ook de scheiding tussen wonen en zorg; een algemene trend in de zorgsector en in lijn met landelijk beleid.

- *Binnenterreinen Renbaanbuurt*

In de Renbaanbuurt is in een aantal straten sprake van bebouwing op de binnenterreinen. Van oudsher is deze bebouwing in gebruik voor (kleinschalige) bedrijvigheid. In de loop van de jaren heeft hier deels een verschuiving naar wonen plaatsgevonden. In voorkomende gevallen is hier een ruimere bestemming opgenomen dan bedrijf.

- *Dakopbouwen*

Uitgangspunt is dat dakopbouwen in de hele stad zijn toegestaan, tenzij het stedenbouwkundig niet verantwoord is. Per bestemmingplangebied wordt een duidelijke stedenbouwkundige afweging gemaakt waar dakopbouwen wel en niet mogelijk worden gemaakt. Dit kader biedt zowel voor potentiële aanvragers als voor omwonenden duidelijkheid waarom er wel of geen dakopbouw wordt toegestaan. Bij deze stedenbouwkundige verantwoording spelen de volgende aspecten een rol:

- Straatprofielen: voldoende ruim om dakopbouwen aan één of twee kanten toe te voegen;
- Binnenterreinen: voldoende maat;
- Dakvormen: dakopbouwen liggen het meest voor de hand bij platte daken en zeer flauw hellende daken (vlieringen; geen stahoogte). Ook bij schuine daken worden dakopbouwen echter niet uitgesloten;
- Ensemblewaarde: hier wordt met name gekeken naar de stedenbouwkundige samenhang.

In het Renbaankwartier is een bezonningsonderzoek verricht waarbij is uitgegaan van minimaal 2 mogelijke bezonningsuren in de periode tussen 19 februari en 23 oktober een bezonningshoek van meer dan 10 graden. Als maatgevend berekeningspunt is uitgegaan van de onderste woning op een punt op 75cm hoogte op het midden van de gevel. Het bezonningsonderzoek is in twee fasen opgesplitst. In eerste instantie is uitgegaan van een volledige bebouwing van het dakvlak, in de tweede fase is een optimalisatie verricht waarbij de bebouwing zover is teruggelegd opdat de woningen die onder de norm terecht kwamen, toch de minimale bezonningsduur houden.

Uit het bezonningsonderzoek (opgenomen in de algemene bijlage van de toelichting) is de conclusie te trekken dat op een groot deel van de bebouwing in deze buurt een dakopbouw mogelijk is. Slechts op een klein deel is geen tot gedeeltelijk bebouwing mogelijk. De mate van achteruitgang in bezonning is in het merendeel van de gevallen niet meer dan 30-35%. De vertaling van het bezonningsonderzoek naar het bestemmingsplan is beschreven in paragraaf 5.2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.

PROCEDURE

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 12 februari 2013, kenmerk DSO/2013.31, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 18 februari 2013 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgebied Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 februari t/m 4 april 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 4 maart 2013 is een inloopbijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0185DRenbaankwrt-400N en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
Ra 2013.056	Hoogheemraadschap van Delfland
Ra 2013.057	Indieners raadsadres 2013.057
Ra 2013.069	HTM
Ra 2013.070	De Haagse Scholen
Ra 2013.097	J.P.M. Meijer namens K.H. Smit Stamrecht B.V.
Ra 2013.101	Bewonersvereniging Noordelijk Scheveningen
Ra 2013.107	Bewonersvereniging Noordelijk Scheveningen

Zienswijze(n) ingediend buiten de inzage termijn:

Ra 2013.233 J.W. van der Loos en bewoners van de omgeving van de OLV Lourdeskerk

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpplan heeft van 22 februari t/m 4 april 2013 ter inzage gelegen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. Als een zienswijze later dan 4 april 2013 is ingekomen, moet beoordeeld worden of deze tijdig is verstuurd c.q. afgegeven. In totaal zijn 8 zienswijzen ingekomen.

De zienswijze van de J.W. van der Loos en bewoners van de omgeving van de OLV Lourdeskerk is op 7 april 2013 gedateerd, op 10 april 2013 aangetekend verstuurd en op 11 april 2013 ontvangen. Doordat de zienswijze buiten de termijn is ingekomen is deze niet-ontvankelijk en zal daarom niet inhoudelijk worden behandeld.

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

Behandeling zienswijzen

Ra 2013.056 Hoogheemraadschap van Delfland

Namens het Hoogheemraadschap van Delfland is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over de ter inzage ligging van ontwerpbestemmingsplan Renbaankwartier toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage ligt geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op:

- De paragraaf 4.7.2. 'Planbeschrijving' subparagraaf 'Waterkwantiteit' waarin is opgenomen dat volgens de Waterbergingsvisie in dit plan geen waterbergingsmaatregelen hoeven te worden genomen. Wij hebben op 12 december 2011 hiermee ingestemd. Sindsdien hebben wij een nieuw beleid ten aanzien van waterberging. Daarom verzoeken wij u de volgende toevoeging te plaatsen in deze paragraaf. Bij nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op de waterhuishouding dient aan het beleid van Delfland te worden voldaan. Op dit moment gaan wij uit van het standstill-principe, waarbij een eventuele verslechtering van de waterhuishouding gecompenseerd moet worden.

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:

Het college onderschrijft de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland dat een verslechtering van de waterhuishouding als gevolg van nieuwe ontwikkelingen ongewenst is. In die gevallen dient compensatie plaats te vinden. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.057 Indieners zienswijze raadsadres 2013.057

De indieners van raadsadres 2013.057 hebben de volgende zienswijze (geciteerd):

“Hierbij willen wij als omwonenden onze zienswijze indienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Renbaankwartier. Het betreft de locatie/bestemming Neptunusstraat 2. Deze bestemming was voorheen aangeduid als "E/M3G" (woning met "toegestane afwijkende bestemming horeca") en is nu veranderd naar "h≤3": horeca t/m categorie 3. Dit betekent categorie "zwaar": een café of zelfs discotheek! Dit is absoluut onacceptabel.

Mede vanwege de ernstige hinder die wij reeds ondervinden, willen wij u dringend verzoeken de bestemming te wijzigen van categorie 3 naar categorie 1 zodat hinder na 23:00 uur vermeden kan worden.

Een andere optie is maatwerk te leveren voor categorie 2 met beperkte openingstijden tot 23:00 uur. Desnoods vragen wij u om de bestemming "horeca" volledig te verwijderen en te wijzigen naar "wonen" of "winkel", dat in het verleden van toepassing was.

De bestemming bevindt zich middenin een rustige woonwijk waar gezinnen wonen en bewoners wegens werk hun nachtrust nodig hebben, zeker na 23:00 uur. Door de plaatsing van een horecagelegenheid in dit gebied is er sprake van een ernstige nadelige beïnvloeding van de woon- en leefomgeving. De omgeving en bebouwing zijn niet geschikt voor horecaontwikkeling; er bevinden zich voornamelijk oudere, vooroorlogse woningen die zeer gehorig zijn. Door de geluidshinder wordt regelmatig de nachtrust verstoord van verschillende omwonenden. Dit is reeds tientallen jaren, met tussenpozen, aan de gang. Daarnaast draagt horeca niet bij aan het karakter van het gebied dat tevens Rijksbeschermd Stadsgezicht is.

Het laatste jaar is er sprake van zeer ernstige overlast van onder andere geluid, bedrijfsafval en parkeerproblemen. De horecagelegenheid die er nu is gevestigd is verantwoordelijk voor diverse overtredingen; er lopen dwangsommen, er zijn verschillende waarschuwingen door de gemeente afgegeven en de politie moest meerdere keren langs komen. Dit vergt onnodig veel werk voor betrokkenen.

Ook de Toekomstvisie Horeca 2010-2015, de Horecavisie en het ontwerp-bestemmingsplan spreken toewijzing van "h≤3" tegen.

In de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 wordt het volgende vermeld:

Artikel 3.1 pagina 15: "Conform de lijn in het Centrum geldt voor de straten grenzend aan de uitgaanskern (met name Zeekant) dat geen uitbreiding van avond-/nachthoreca mogelijk is en daar waar mogelijk wordt teruggedrongen." ... "Gezien de direct bovengelegen bewoning is vestiging van avond-/nachthoreca niet gewenst."

Artikel 3.2 pag. 15: "Gezien de bewoning rondom dit gebied wordt uitbreiding met nachthoreca (Categorie Zwaar) niet toegestaan. Het kleinschalige karakter van Scheveningen Dorp moet zo veel mogelijk behouden blijven."

Artikel 6.3 pagina 17: "Waar passend en zonder dat de leefbaarheid in 't nauw komt, zijn er mogelijkheden voor kleinschalige horecalocaties met een wijkverzorgend karakter en ruimte voor terrassen. Toevoeging van horeca is mogelijk tot en met categorie Middelzwaar. Grote voorkeur gaat uit naar concepten die ook gedurende de dag geopend zijn."

Pagina 8: "Overig, Woongebieden: Horeca tot en met categorie Middelzwaar" => niet "zwaar" dus!

Pagina 8: "Deze grotere vrijheid komt wel met een verzwaarde verantwoordelijkheid. De openbare orde en veiligheid mogen immers niet in het geding komen en het woon- en leefklimaat mag niet worden aangetast. Ieder gebied, of deel van het gebied, heeft een eigen regime met betrekking tot mogelijke uitbreiding van horeca."

Artikel 1.1: Categorie zwaar: "de ervaring heeft geleerd dat deze categorie horeca de grootste invloed heeft op het woon- en leefklimaat wordt deze categorie horeca maar op een beperkt aantal plekken in de stad toegestaan."

Artikel 3.2: "Gezien de bewoning rondom dit gebied wordt uitbreiding met nachthoreca (Categorie Zwaar) niet toegestaan. Het kleinschalige karakter van Scheveningen Dorp moet zo veel mogelijk behouden blijven."

In de Horecavisie Den Haag wordt het volgende vermeld:

"Woongebieden en verblijfspleinen: hier is kleinschalige horeca mogelijk met ruimte voor terrassen, op voorwaarde dat de leefbaarheid in de directe woonomgeving niet in het nauw komt. Toevoeging gewenst in de categorie Licht".

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt het volgende vermeld:

Artikel 3.3.5: "In het kader van gebiedsgericht beleid is voor het plangebied bepaald dat een verdere toename van nachthoreca niet wenselijk is. Voor toevoeging van horeca in de wijken ligt de focus op winkelgebieden/winkelstraten en kleinschalige verblijfspleinen.

Waar passend en zonder dat de leefbaarheid in 't nauw komt, zijn er mogelijkheden voor kleinschalige horecalocaties met een wijkverzorgend karakter en ruimte voor terrassen. Toevoeging van wijkverzorgende horeca in woongebieden bij voorkeur in de categorie 'licht' (openingstijden tot 23.00 uur). "

Artikel 4. 10 Gebiedsgericht Milieubeleid: "Thema Ambitie Gebiedstype Wonen; Geluid: maximale ambitie".

Artikel 5.2.1 : "De locaties die op basis van het vigerende bestemmingsplan een bedrijvenbestemming hadden, hebben thans of de bestemming bedrijf of een gemengde doeleinden bestemming gekregen (GD-4)." => De betreffende bestemming was aangeduid als "woning" (E/M3G) en niet als "bedrijf".

Tot slot wil ik melden dat ik tot heden geen bericht (via e-mailservice bekendmakingen) heb ontvangen dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt. Alleen bij toeval las ik dit op de website. Dit hoort volgens de wet gepubliceerd te worden zodat iedere bewoner op de hoogte gehouden kan worden wat er veranderd gaat worden in de wijk.

Graag zien wij dat het ontwerp-bestemmingsplan aangepast wordt en gaan ervan uit dat deze brief vertrouwelijk behandeld wordt."

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

Zoals door de indieners van de zienswijze ook is aangegeven heeft het pand Neptunusstraat 2 op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming als 'E/M3G'. Op de plankaart is aangeduid dat ter plaatse de afwijkende bestemming 'horecabedrijf' is toegestaan. In de regels van dit vigerende plan is opgenomen dat op deze gronden tevens gebouwen ten behoeve van restaurants en cafe's zijn toegestaan. In dit plan zijn geen nadere (gebruiks)regelingen of beperkingen ten aanzien van deze horecafunctie opgenomen.

Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Horeca vastgesteld. Deze toekomstvisie wordt in bestemmingsplannen vertaald door een indeling in horeca-categorieën (licht, middelzwaar en zwaar). In de regels (in art. 1.51 en in de bijlage Staat van Horeca-categorieën) is nader ingegaan op de gehanteerde indeling. Een café valt volgens deze definitie in beginsel onder de categorie zwaar (de zwaarste categorie).

Een combinatie van factoren heeft geleid tot de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' in het ontwerpbestemmingsplan. De regeling in het huidige bestemmingsplan was ruim. Ook uit de gebruikelijke informatiebronnen voor afwijkende functies (WOZ/Kernregistratie Gebouwen en Adressen) is voor deze locatie een bar/café opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijze is echter nogmaals expliciet naar deze locatie gekeken. Feitelijk wordt het pand op dit moment gebruikt als restaurant en dit gebruik vindt al sinds 1998 onafgebroken plaats. In oktober 2006 heeft de toetsingscommissie Horeca een negatief advies uitgebracht op een verzoek om ter plaatse een café te vestigen. Gelet op het voorstaande is het college dan ook van mening dat de aanduiding 'horeca zwaar' voor deze locatie niet meer passend is. Een restaurant valt in de categorie middelzwaar. De aanduiding op de plankaart zal daarom gewijzigd worden in 'horeca tot en met categorie 2'. Het wegbestemmen van een dergelijke feitelijke aanwezige functie zou een (verdere) beperking van bestaande rechten betekenen en is daarom niet aan de orde. De openingstijden van het restaurant worden gereguleerd door de verleende exploitatievergunning. De in de begripsbepalingen opgenomen openingstijden in de definitie van horeca-inrichtingen zijn hiervan afgeleid.

Door de samenloop van GD-bestemmingen is op de analoge plankaart voor deze locatie minder goed zichtbaar binnen welke GD-bestemming onderhavige locatie valt. Deze locatie valt niet binnen de GD-4 bestemming maar binnen de GD-1 bestemming die voor de gehele Neptunusstraat geldt.

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is zowel in het (digitale) gemeenteblad als in de (digitale) Staatscourant gepubliceerd. De publicatie heeft op 13 februari 2013 plaatsgevonden. Deze publicatie is ook terug te vinden via de website www.denhaag.nl/gemeenteberichten (trefwoord: Renbaankwartier). De publicatie is voorts opgenomen in het digitale gemeenteblad (nummer 8, d.d. 20 februari 2013). Tot slot is ook op de website www.overheid.nl, die de bekendmakingen via e-mailservice aan burgers publiceert, de bekendmaking terug te vinden.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze:

- *gegrond ten aanzien van de opgenomen functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' op het pand Neptunusstraat 2 en*
- *voor het overige ongegrond.*

Ra 2013.069 HTM Planning

Namens HTM Planning heeft mevrouw N.C. Groenhof de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Naar aanleiding van de door u geboden mogelijkheid tot het geven van commentaar op het ontwerpbestemmingsplan Renbaankwartier, ex art. 3.8 Wro, deel ik u het volgende mee.

Door het plangebied rijden tram 9 en bus 21, in resp. de bestemmingen Hoofdverkeersweg (art. 16) en Straat (art. 17).

In art. 16.1.b is de bestemming 'openbaar vervoerstroken' vermeld en in art. 17.1.b de bestemming 'openbaar vervoersbanen'. Niet duidelijk is wat het verschil tussen beide formuleringen is. En indien er geen verschil is, dan ligt het voor de hand om in beide artikelen dezelfde formulering te hanteren. Daarnaast wordt in art. 17.2.2 als voorbeeld van bouwwerken geen gebouwen zijnde bovenleidingen met bijbehorende draagconstructies genoemd. Dit zou logischer zijn in art. 16.2.2 omdat in deze bestemming de tram rijdt en in de bestemming Straat alleen de bus.

Verder geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.”

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

De gehanteerde bestemmingsomschrijving in de bestemming “Verkeer- Hoofdverkeersweg” en “Verkeer- Straat” zijn inderdaad niet eenduidig. Dit is aangepast, in beide artikelen wordt de term openbaar vervoerstroken gebruik. De voorbeelden in de bestemming “Verkeer- Straat” zijn inderdaad uitgebreider dan in de bestemming “Verkeer- Hoofdverkeersweg”. De ruime opsomming van voorbeelden van de bestemming “Verkeer- Straat” zijn echter ook van toepassing op de bestemming “Verkeer-Hoofdverkeersweg” en zijn derhalve ook in dit artikel opgenomen. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.070 De Haagse Scholen

Namens het De Haagse Scholen heeft ir. R.W. Jongenotter de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Wij hebben kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Renbaankwartier en deze beschouwd met betrekking tot de toekomstplannen van onze school Het Volle Leven gelegen aan de Rijslag 17-21 te Den Haag.

Met deze brief willen wij een zienswijze indienen waarmee wij hopen dat het bestemmingsplan nog kan worden aangepast, zodat wij onze toekomstplannen met betrekking tot de uitbreiding van deze school op de locatie Rijslag kunnen realiseren.

Hieronder motiveren wij onze zienswijze.

Motivatie

Reeds vanaf 2009 is ons schoolbestuur bezig om (ver)nieuwbouwplannen uit te werken voor onze school Het Volle Leven. De school is nu gevestigd op twee locaties: aan de Rijslag 17-21 en aan de 2e Messtraat 31. De beide schoolgebouwen van deze school voldoen in relatie tot de visie van de school en het bestuur in een aantal opzichten niet meer:

- 1) De school wil zich ontwikkelen naar een Integraal Kindcentrum (IKC). Dit houdt in dat de school het onderwijs, de buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf wil integreren op één vestigingslocatie. Voor de school en ouders is dit inhoudelijk en organisatorisch de meest wenselijke situatie, maar ook voor de exploitatie is dit het financieel meest gunstige scenario.
- 2) De huidige gebouwen van beide locaties voldoen niet meer aan de onderwijshuisvesting eisen van deze tijd en daarbij vormt de (technische)structuur en indeling van de gebouwen een beperkende factor voor mogelijke aanpassingen ervan. Door onze school Het Volle Leven opnieuw vorm te geven aan de Rijslag kan de onderwijsvisie van de school worden gerealiseerd. De verdeling van de school over twee vestigingen is daardoor niet meer wenselijk.
- 3) Door de toenemende vraag voor primair onderwijs in het voedingsgebied van deze school kan de school groeien. De school wil de mogelijkheid hebben om een beperkte groei met 2 groepen mogelijk te maken op één locatie aan de Rijslag.

Om te kunnen bepalen of onze ambitie kan worden gerealiseerd op de locatie Rijslag 17-21 hebben wij recent een volumestudie laten uitvoeren. De studie wijst uit dat het mogelijk is om een school met 18 groepen, gymzaal, buiten- en naschoolse opvang en kinderopvang op de locatie Rijslag 17-21 te huisvesten. De voorwaarde is echter dat er deels een 3 laags schoolgebouw nodig is.

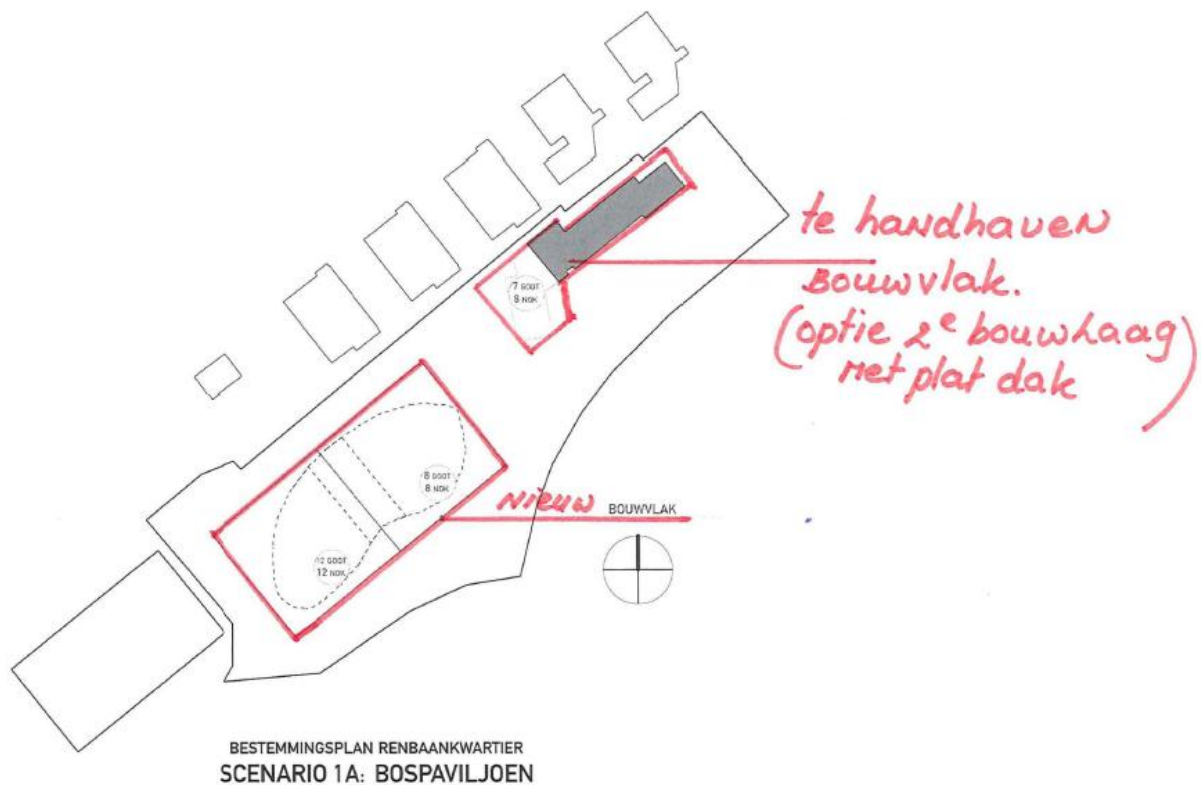
Alhoewel het ontwerp-bestemmingsplan al in grote lijnen voorziet in de onze mogelijkheden is er nog de beperking van de goot- en dakhoogte en de dakvorm. Het huidige ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een goothoogte van 7m en dakhoogte van 8m. Tevens worden er schuine daken verlangd. Indien er binnen het huidige bouwoppervlak (zie tekening in de bijlage) een goothoogte van 12m en een plat dak toegepast kan worden, volstaat het aangepaste bestemmingsplan om onze plannen te kunnen realiseren.

Resumé zienswijze

Bij deze verzoeken wij de Raad het bestemmingsplan Renbaankwartier aan te passen met ter plaatse het nieuwbouwoppervlak een toegestane nok- en goothoogte van 12m en het mogen toepassen van een plat dak ter plaatse van het optionele nieuwbouwvlak en bij de bestaande (nu) blijvende bouwvlak een platdak toe te staan waardoor ook daar 2 bouwlagen mogelijk zijn. (zie bijlage tekening)

Wij hopen dat de Raad zijn medewerking kan en wil verlenen om de toekomstplannen van onze school Het Volle Leven te kunnen realiseren.

Wij zien uw antwoord met belangstelling tegemoet.”



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

In het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van een uitbreiding ten behoeve van Het Volle Leven. In de tussengelegen periode zijn de plannen voor deze locatie gewijzigd. In de zienswijze wordt gevraagd om een aanpassing van deze uitbreiding.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan mag, gelet op de omvang van het bouwvlak, het bestemmingsvlak voor 52% worden bebouwd. Indien de gevraagde aanpassing wordt gehoneerd, zal het bestemmingsvlak voor 54% kunnen worden bebouwd. Dit betreft derhalve een beperkte uitbreiding van het bouwoppervlak.

De gevraagde aanpassing zal daarnaast op delen van de locatie leiden tot een verhoging van de goot- en nokhoogte. Op de locatie was in het ontwerp bestemmingsplan al 2-laagse bebouwing mogelijk met een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 8 meter. De aanpassing gaat uit van een bouwhoogte van 8 meter en voor het westelijk gelegen deel van 12 meter. Gelet op de al toegestane bouwhoogte van 8 meter, is hier feitelijk grotendeels sprake van een verhoging van de goothoogte met 1 meter. Dit betreft een beperkte uitbreiding. Zeker omdat de bouwhoogte van 8 meter al mogelijk was (door middel van een korte schuine kap). Voor het westelijk gelegen deel van de locatie gaat het om een forsere uitbreiding, de bouwhoogte gaat van 8 meter naar 12 meter. Deze hogere bouwhoogte is gesitueerd op het gedeelte van het terrein dat op de grootste afstand van de naastgelegen appartementen is gelegen.

Gelet op de al mogelijke bebouwing van 8 meter en de hoogte van de naastgelegen bebouwing (appartementengebouwen aan het Seinpostduin, 12 meter) is een dergelijke hoogte op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar. Door de gunstige ligging ten opzichte van de omliggende woningen zal het effect op de bezonning, indien er al sprake van zou zijn, slechts beperkt van aard zijn.

De voor deze locatie uitgevoerde onderzoeken (Eco-effect scan en het akoestisch onderzoek) zijn voor dit moment voldoende om de uitbreiding in het bestemmingsplan mogelijk te maken. De maatregelen zoals opgenomen in de eco-effectscan zijn onverkort van toepassing op de uitbreiding. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn dusdanig dat de uitbreiding er niet voor zal zorgen dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe gevels zal worden overschreden.

Gelet op het bovenstaande is de omvang van het bestemmingsvlak in overeenstemming gebracht met de situatie zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen (met name rechte trekken van het bestemmingsvlak), is de locatie waarbinnen de bouwhoogte van 12 meter gerealiseerd kan worden vastgelegd door middel van een maatvoeringsvlak, is het bebouwingspercentage van 54 opgenomen en is de door middel van maatvoeringsvlakken de afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen appartementengebouwen geborgd. Er is gekozen voor een bouwpercentage omdat dit nog een schetsplan betreft. Bij uitwerking is dan nog enige flexibiliteit in locatie van de bebouwing mogelijk, de totale oppervlakte van de bebouwing wordt wel geborgd door het bouwpercentage. Dit gedeelte van de plankaart komt er dan als volgt uit te zien:



Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.097 J.P.M. Meijer namens K.H. Smit Stamrecht B.V.

Namens K.H. Smit Stamrecht B.V. heeft J.P.M. Meijer de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan Renbaankwartier, wil ik hierbij graag namens Converse DC onze zienswijze kenbaar maken,

Aanleiding

K.H. Stamrecht B.V. heeft onder haar handelsnaam Converse DC, op 18 mei 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Badhuisweg 11 te Scheveningen. Deze aanvraag behelst de nieuwbouw van een hotel ter plaatse van het bestaande kantoorpand. Voorafgaand aan dit initiatief is een positieve beginseluitspraak gedaan, afgegeven op 28 december 2011, volgend op toetsing door de commissie Welstand en Monumenten, en ambtelijk vooroverleg over onder meer de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de functiebeschrijving. De uitwerking van de plannen is binnen die context gebeurd, waarbij er nauwgezette afstemming heeft plaatsgevonden met en via de projectregisseur, de heer O. Rijdsdijk. In overeenstemming met dit vooroverleg is het bestemmingsplan voor deze locatie dan ook gewijzigd, zowel in functieaanduiding als afmetingen van de bebouwing.

Ons commentaar in deze zienswijze richt zich op de maatvoering van het bebouwingsoppervlak en de bouwhoogten, hieronder puntsgewijs opgesomd. Deze wijken op punten af van het bouwplan zoals beschreven in de beginselgoedkeuring.

Commentaar van deze strekking is eerder op 14 december 2011 per e-mail gedeeld, naar aanleiding van het concept ontwerp-bestemmingsplan Renbaankwartier van 03 november 2011.

Opmerkingen

1. De maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan stroken niet met het bouwplan. De bouwhoogte van het hoofdvolume bedraagt namelijk 16,475m boven het aansluitend maaiveldniveau. Waarbij er vooral twee hoogteaccenten zijn van 17,675m en 19,575m boven het aansluitend maaiveldniveau. Deze bevinden zich zijkanten van het gebouwen niet in het midden.
2. De tweede opmerking in relatie tot het gebouwontwerp betreft art. 25 Algemene bouwregels. Het ontwerp is van meet af aan voorzien van twee veranda's, aan de voor- en achterzijde. Deze kunnen gekwalificeerd worden als 'ondergeschikte bouwdelen', gelet op het open karakter. Ze komen echter verder dan lm buiten de opgaande constructie en het ontwerp-bestemmingsplan lijkt daar niet in te voorzien.

Verzoek

Gelet op de positieve beginseluitspraak, en verwijzend naar het genoemde vooroverleg, verzoek ik u het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het bouwplan. Of zulke aanpassingen door te voeren dat er voldoende marge is opgenomen voor het ingediende bouwplan. Hoewel het ontwerp-bestemmingsplan voor deze locatie een majeure wijziging heeft opgenomen, ten faveure van deze ontwikkeling, vinden wij het voor lopende en toekomstige procedures van belang dat de ogenschijnlijk relatief kleine afwijkingen in overeenstemming worden gebracht met de goedgekeurde plannen. Ik vertrouw erop dat een en ander hiermee voldoende is toegelicht en onderbouwd, en verneem graag het verdere verloop van de procedure."

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

De door reclamant aangegeven bouwhoogten van 16,47m en de positie van de twee hoogteaccenten van 17,67m en 19.57 m zijn inderdaad niet juist op de plankaart weergegeven. De hoogte van 16 meter is gewijzigd naar 17 meter. Het hoogteaccent van 17,67 m valt binnen de marges van de algemene afwijkingsregel van art 27.1. Het hoogteaccent van 19.57 meter is op de plankaart aangepast. Ook is het bouwvlak op de plankaart aangepast. De naastgelegen bestemmingsvlakken 'Horeca' en 'Tuin' zijn om deze reden ook aangepast. Ten behoeve van de veranda's zal in art. 11.2.3 lid d worden toegevoegd die aan de achterzijde van het pand veranda's tot een diepte van 4 meter mogelijk maakt. Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.101 Bewonersvereniging Noordelijk Scheveningen

Bewonersvereniging Noordelijk Scheveningen heeft de volgende zienswijzen ingediend (geciteerd).

"Op dit moment ligt bovengenoemd concept-bestemmingsplan tot 4 april aanstaande ter visie. Er blijken intussen bij Respect ernstige twijfels over de haalbaarheid betreffende financiering en toekomstige zekerheden te zijn gerezen. Pas na het ter visie leggen is ons meegedeeld dat Respect het programma van eisen opnieuw tegen het licht wil houden, waardoor het project wellicht anders ingevuld moet worden. Een apotheek, misen en het thuiszorgbureau zijn inmiddels al gevestigd in een nabijgelegen en onlangs geopend Gezondheidscentrum aan de Badhuisweg. Daardoor is ook de behoefte aan een (uitgebreide) zorgplint wellicht achterhaald. Gezien de mogelijk ingrijpende veranderingen die Respect in het zorg- en huurprogramma wil aanbrengen, is er een situatie ontstaan waarin het na voorafgaand overleg overeengekomen gebruik van zorgruimte en de verhouding tussen de zorgcomponent en de commerciële component anders gaan uitvallen. Ook de parkeerbehoefte staat daarmee weer ter discussie. Anders gezegd: de haalbaarheid en invulling van de in het bestemmingsplan gespecificeerde 'gemengde bestemming' zullen opnieuw gedefinieerd moeten worden, voordat een visie hierop mogelijk zal kunnen zijn. Wij zouden op zijn vroegst eind april, wanneer de nu vastgestelde inspraaktermijn al verstreken is, door Respect worden geïnformeerd om een nieuwe overlegronde te kunnen opstarten. Het is dus niet meer dan logisch en rechtmatig dat de inspraaktermijn voor het bestemmingsplan onder deze omstandigheden verlengd dan wel geschorst zou moeten worden totdat duidelijk is hoe de plannen er nu voorstaan. Juist vanwege de invulling van dit bestemmingsplan had de BNS eerder met betrokkenen bij wethouder De Jong een convenant getekend, dat nu door nieuwe ontwikkelingen als feitelijk onhaalbaar en achterhaald kan worden bestempeld. Men wil het bestemmingsplan nog voor de zomervakantie door de Raad bekrachtigd zien, maar ook de gemeenteraad zal, alvorens een besluit te kunnen nemen, eerst willen weten welke consequenties een veranderd zorgbeleid voor het huidige bouwplan heeft. Wij verzoeken U dan ook, ons beroepend op zorgvuldig en transparant beleid waarop wij ter zake moeten kunnen reageren, om de eerder vastgestelde inspraak- en behandeltermijnen te schorsen of te verlengen."

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

Naar aanleiding van deze brief heeft op 3 april (ambtelijk) overleg plaatsgevonden met de BNS. Omdat de termijn van de terinzagelegging termijn een wettelijk vastgestelde termijn is, is het niet mogelijk deze te schorsen of te verlengen. Dit is zowel telefonisch als schriftelijk aan de BNS medegedeeld. Hierbij is wel aangegeven dat het college begrip heeft voor de zorgen voor de BNS. In dit verband is afgesproken dat als volgt zou worden gehandeld:

- deze brief als zienswijze op het bestemmingsplan zal worden behandeld;
- contact wordt opgenomen met Respect Zorggroep om hen in de gelegenheid te stellen een verder uitgewerkt plan voor Deo Gratias te presenteren en te bespreken met de BNS.

De nieuwe regelgeving inzake de AWBZ, waarbij de lagere ZZP's (zorgzwaartepakketten) alleen nog middels thuiszorg mogen worden geleverd is voor Respectzorg aanleiding geweest om aanpassingen te maken in het zorggebouw van het nieuw te bouwen Deo Gratias. De eerder gemaakte afspraken blijven daarbij vrijwel gehandhaafd. Het aantal appartementen van het zorggebouw zal verlaagd worden naar ca. 100 in plaats van 119. Er zullen minder groepswoningen en kamers kortdurend verblijf gerealiseerd worden. Hiervoor in de plaats komen een aantal reguliere appartementen met een oppervlakte van circa 55 m². Op 22 april jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen de BNS, Respect Zorggroep, Weboma en de gemeente. In dit overleg zijn onder meer de volgende punten besproken: het programma, nieuwe wetgeving en de financiële haalbaarheid van het plan in relatie tot de eerder gemaakte afspraken. De BNS heeft aangegeven in beginsel te kunnen instemmen met de tijdens dit overleg geformuleerde uitgangspunten. Wel willen zij in overleg blijven met Respect Zorggroep over de verdere fasen van deze ontwikkeling.

Ra 2013.107 Bewonersvereniging Noordelijk Scheveningen

“De BNS geeft onderstaand haar visie op het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan af onder uitdrukkelijk voorbehoud deze te kunnen herzien na toetsing van de uitkomst van nog volgend overleg. Pas na het ter visie leggen is ons namelijk informeel meegedeeld dat Respect het programma van eisen opnieuw tegen het licht wil houden. Nadat de nu lopende inspraaktermijn reeds verstreken is, zullen wij daarover pas door Respect nader worden geïnformeerd. In verband met deze uitzonderlijke en onvoorziene omstandigheden hebben wij gemeend aan B&W een verzoek tot uitstel of schorsing van de inspraakprocedure voor te leggen. Een copie van onze brief aan B&W is als bijlage toegevoegd.

Toch willen wij ten aanzien van Deo Gratias de onderstaande punten onder Uw aandacht brengen.

1) Ontsluiting: is nog niet duidelijk aangegeven aan de Nieuwe Parklaan. De werkgroep had aangegeven dat de in- en uitritten zo veel mogelijk beperkt en gecombineerd moeten worden en om het aantal kruisende verkeersbewegingen te beperken. In verband hiermee, én om de bouw te verlevendigen, is tevens de suggestie gedaan de hoofdentree van het woongebouw gecombineerd met een in- uitstapzone aan de Badhuisweg te situeren. De mogelijkheid daartoe dient dus wel aangegeven te worden.

2) De tussenzone en de randen van het perceel zijn op de plankaart niet als beplante tuin (groen) aangegeven. Dat zou de mogelijkheid open laten het geheel ook te bestraten. De ecologisch belangrijke groene corridor wordt dus niet in kaart gebracht. De bijbehorende kaderomschrijving is op dit punt ook te vaag.

3) Economische uitvoerbaarheid: Er blijken bij Respect ernstige twijfels over de haalbaarheid inzake financiering en toekomstige zekerheden te zijn gerezen. De invulling van de in het conceptbestemmingsplan gespecificeerde 'gemengde bestemming' zal mogelijk opnieuw gedefinieerd moeten worden. Hiermee ontbreekt een belangrijke eis die aan invoering van plannen in een bestemmingsplan wordt gesteld.

4) Goot- en nokhoogten: Er staan voor Deo Gratias alleen maximale bouwhoogten vermeld. Weliswaar staat in de toelichting dat de twee bovenste lagen 'enigszins terugliggend' moeten zijn, doch niet hoe veel en onder welke helling. Onder verwijzing naar de reactie van DSO op het Haags Monumentenplatform aangaande de nadere omschrijving van bouwwerken, repliceert DSO nadrukkelijk dat 'de systematiek van het uitsluitend vermelden van het aantal bouwlagen is vervangen door de vermelding van goot- en nokhoogten'. (zie #1)

Dit in stedenbouwkundig opzicht bijzonder relevante en maatgevende element moet als consequentie daarvan ook voor Deo Gratias nader worden ingevuld. De veronderstelling dat 'goothoogte' ook daadwerkelijk een aanwezige dakgoot zou moeten impliceren, is in dit verband onjuist: stedenbouwkundig gezien wordt daarmee de horizontale breeklijn in het verticale (gevel)vlak bedoeld.

Ook voor het bezonningsonderzoek speelt deze definitie een belangrijke rol die wij niet in het rapport ten aanzien van belendingen konden terugzien.

5) Toegevoegde bestemmingen: De vigerende bestemming voor het perceel Deo Gratias is 'zorgwonen'. Behalve een nieuwe bestemming 'wonen' wordt kennelijk een derde en nieuwe bestemming 'Horeca middelzwaar' toegevoegd. Dit zou het mogelijk maken dat er in tegenstelling tot de bestaande situatie een publiek en commercieel restaurant zou mogen worden gevestigd. Het beleid van de BNS en de MKB-koepel is om bedrijfsmatige activiteiten en horeca vanaf de kust gezien niet voorbij de lijn Stevinstraat te situeren. (zie #2, 3, 4)

Voor de bewoners en hun bezoek of bij bijzondere gelegenheden is een gastenrestaurant als onderdeel van een zorg-woon/wijkcentrum natuurlijk geen beletsel, maar een tot nu toe niet aan de orde geweest zijnde gelegenheid tot vrije of zelfstandige vestiging van een horeca-onderneming beschouwt de BNS op deze lokatie als ongewenst. (zie toelichting onder #5) De horecabestemming moet dus gekoppeld blijven aan de zorgwoonfunctie terwijl verzelfstanding via uitbreiding van de bestemming met een component 'horeca' ongewenst is.

6) Algemeen: Vergroting afwijkingsbevoegdheid van 10% naar 15%: Ofschoon de motivatie hiervoor begrijpelijk is, zou dit een inperking van de inspraakbevoegdheid van belanghebbenden zijn. Er zal bij 'bevoegde besluitvorming' door B&W immers geen zicht op en transparantie zijn ten aanzien van de gehanteerde criteria en belangen. Eenzijdige besluitvorming 'per geval' druist zonder duidelijk kader in tegen het openbare karakter dat met de WRO wordt beoogd.

Tekstueel:

7) Ten aanzien van de historische paragraaf is besproken dat relevante verbeteringen kunnen worden aangebracht. Een nader uitgewerkte voorbeeldtekst zal nog volgen.

8) Een aantal malen komt de straatnaam 'Neptunusstraat' voor waar Neptunusstraat is bedoeld (#6)

Notities:

1) Zie ontwerp-bestemmingsplan onder reacties, nr. 16

2) zie hiervoor ook in dit bestemmingsplan onder Horeca 3.3.5, 2e alinea, waarbij tevens is toegelicht dat hooguit de categorie 'licht' van toepassing zou mogen zijn.

3) Zie eveneens het gemeentelijk concentratie-beleid voor winkels en horeca en eveneens bestemmingsplan onder par 3.3.6). Het MKB beleid voor Scheveningen-Bad (concentratie) geldt voor winkels en horeca, en heeft onder meer tot doel het beschermd stadsgezicht van ontsierende aanbouwen reclames te onthouden, en om het woonkarakter niet te verstoren.

4) Zie ook onder reacties, nr. 29 van de BNS, waarin het horeca-beleid in de badplaats eveneens aan de orde is gesteld

5) Toelichting: Instellingen of bedrijven kunnen een intern restaurant of kantine hebben die onder strikt bepaalde voorwaarden gesteld niet gerekend worden tot de commerciële horeca, maar waarvoor tot nu toe alleen voor de Drankwet een kleine of grote vergunning nodig was. De horeca activiteiten zijn in het geval van Deo Gratias ondergeschikt aan de hoofdbestemming 'zorgwonen'. Tegenwoordig worden bestemming en vergunning samengevoegd in een totaalbeleid waarbij naar uniformiteit wordt gestreefd die niet voor alle situaties gewenst zal zijn.

6) zie onder 5.2.2.2"

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

Hieronder wordt puntsgewijs op deze zienswijze ingegaan:

Ad. 1) In de toelichting is in paragraaf 5.2.1. onder het kopje Deo Gratias nader ingegaan op het programma, het stedenbouwkundig concept en de stedenbouwkundige inpassing van deze ontwikkeling. Hierbij is aangegeven dat de entrees voor het zorgcomplex en de woningen aan de Nieuwe Parklaan komen te liggen. Ook de ondergrondse parkeergarage zal uitsluitend bereikbaar zijn via de Nieuwe Parklaan. De wijze van ontsluiten en de exacte ligging hiervan zal echter pas op bouwplanniveau nader worden ingevuld. Op basis van het bestemmingsplan is het in ieder geval wel mogelijk om te zijner tijd een **entree en een** in- en uitstapzone aan de Badhuisweg te situeren.

Ad. 2) In de tussenzone tussen de gebouwen is een verbinding tussen de twee afzonderlijke gebouwen voorzien. Ook op de 'achterzijde' (Badhuiswegzijde) en de randen is bebouwing toegestaan tot een maximale hoogte van 4 meter. Vanwege het hoogteverschil tussen de Nieuwe Parklaan en de Badhuisweg gaat dit om maximaal één bouwlaag. De verbinding en de openbare ruimte worden voorzien van een groene representatieve inrichting. De nadere invulling van dit gebied (inclusief ontsluitingen van de parkeergarage en de gebouwen) zal echter plaatsvinden op bouwplanniveau. **Naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Ruimte d.d. 12 juni is voor de gronden van Deo Gratias deels een tuinbestemming opgenomen. Door deze tuinbestemming in combinatie met de groene en representatieve inrichting van de verbindingslaag (zoals ook in paragraaf 5.2.1 van de toelichting is aangegeven) is een groene, landschappelijke inrichting mogelijk gemaakt.**

Ad. 3) Zoals in de beantwoording hiervoor is aangegeven, is de aanpassing het gevolg van nieuwe regelgeving inzake de AWBZ. Het programma zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, blijft in hoofdlijnen overeind en de afspraken uit het convenant blijven gehandhaafd. Ook wordt het aangepaste plan door Respect Zorggroep en Weboma financieel haalbaar geacht.

Ad.4) In de beantwoording op de vooroverlegreactie van het Haags Monumentenplatform is inderdaad aangegeven dat thans gewerkt wordt met de systematiek van goot- en nokhoogten. Om die reden is een maximale nokhoogte op de plankaart opgenomen. Uitgangspunt voor het plan Deo Gratias zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het maximaal aantal bouwlagen is daarom in de toelichting opgenomen. In het convenant dat afgelopen jaar is gesloten met BNS, Respect Zorggroep en de gemeente is afgesproken dat de bovenste twee bouwlagen terugliggend worden gerealiseerd. De invulling hiervan vindt echter plaats op bouwplanniveau.

Ad. 5)Uitgangspunt voor de horeca-inrichting in de categorie middelzwaar is dat dit geen zelfstandige horeca betreft. De regels van de bestemming Gemengd – 3 zijn daarom aangepast. In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat één horeca-inrichting mogelijk is in de categorie middelzwaar die gerelateerd is aan de zorg- en welzijnsvoorzieningen (zoals opgenomen in het eerste lid), met dien verstande dat de uitstraling van de hoofdfunctie zorg- en welzijnsvoorziening gehandhaafd dient te blijven. Op deze wijze is geborgd dat ter plaatse geen zelfstandige horeca-inrichting kan worden gesitueerd.

Ad.6)In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot maximaal 10%. In de reactie op het Haags Monumentenplatform wordt inderdaad gesproken over 15% . Dit is echter niet juist. Deze algemene afwijkingsbevoegdheid wordt standaard opgenomen en is bedoeld voor geringe afwijkingen van het bestemmingsplan.

Ad. 7)De historische paragraaf is onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de aanwijzing, de kaart en de toelichting als bijlage van de regels in het bestemmingsplan opgenomen.

Ad. 8) Deze tekstuele opmerking is verwerkt.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze

- gegrond ten aanzien het opnemen van voorwaarden voor de horeca-inrichting en de tekstuele opmerking,
- voor het overige ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een aantal concrete ontwikkelingen. Voor die ontwikkelingen is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

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

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

Bron: Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.12 Wro 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 bestemmingsplan zijn de volgende bouwplannen opgenomen waarvoor kostenverhaal dient te worden verzekerd op basis van art. 6.12 Wro.

OBS Het Volle Leven

Vanwege de tussen de gemeente (dienst OCW) en de scholenstichting gebruikelijke grondeigendomsconstructie is kostenverhaal verzekerd.

Badhuisweg 11

Kostenverhaal is verzekerd door middel van een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar.

Deo Gratias

Het kostenverhaal zal plaatsvinden middels heruitgifte c.q. aanpassing van het recht van erfpacht. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Binnenterreinen Renbaanbuurt

Het gaat hier om de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren. Gelet op de omvang van de bebouwing is de realisatie van ten minste 10 woningen uitgesloten.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- *De plaatsgebonden risicocontour van het aardgasmeet- en regelstation aan de Nieuwe Duinweg is gelegen op de garage van de woning Nieuwe Duinweg 16. De Veiligheidsregio heeft dit opgemerkt in haar reactie op het concept ontwerp bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is als reactie daarop opgenomen dat de plankaart de aanduiding 'garage' en de veiligheidszone zal worden opgenomen. In de regels wordt bepaald dat deze gronden uitsluitend voor bergingen of garages mogen worden gebruikt zodat wonen binnen dit gedeelte van de bebouwing niet is toegestaan. De aanduiding 'garage' en de veiligheidszone zijn op de plankaart en in de regels verwerkt;*
- *In de stedenbouwkundige randvoorwaarden ten behoeve van Deo Gratias is opgenomen dat de hoogte van de verbindingslaag op de begane grond tussen de twee gebouwen maximaal 4 meter mag bedragen. ~~Op de plankaart is voor deze verbindingslaag maximaal 3 m opgenomen. De plankaart wordt in overeenstemming gebracht met de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze 4 meter is echter niet direct 'bij recht' mogelijk gemaakt. Op de verbeelding is een maximale hoogte van 3 meter opgenomen. De laatste meter is door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de regels opgenomen. Op deze wijze is deze 'laatste meter' niet direct bij recht mogelijk maar zal hiervoor eerst een afweging van belangen plaatsvinden.~~*
- *De bestemming Maatschappelijk is deels vervangen door de bestemming Tuin. Binnen deze bestemming is bebouwing mogelijk ten behoeve van onder meer de parkeergarage. Voor dit deel van de gronden is daarom de functieaanduiding 'parkeergarage' op de verbeelding opgenomen en in de regels zijn de daarbij behorende bouwregels en gebruiksregels opgenomen (conform de regeling voor de hierboven vermelde verbindingslaag). Een fragment van de verbeelding is hieronder opgenomen.*



- In paragraaf 5.2.2.2. is opgenomen op welke percelen dakopbouwen zijn toegestaan. Deze zijn op de plankaart weergegeven met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw'. Op de plankaart is echter ten onrechte ter plaatse van de Maaswijkstraat 90 t/m 100a en Maaswijkstraat 120 t/m 140 ook deze bouwaanduiding opgenomen. Vanuit de stedenbouwkundige aspecten 'ensemblewaarde, dakvormen en dakprofielen' zijn dakopbouwen op deze locatie echter niet verantwoord. Door de realisatie van dakopbouwen zullen grote verschillen in de toegestane hoogten van deze straatwand optreden. Ook zal hierdoor een straatprofiel ontstaan met aan weerszijden aanzienlijke hoogteverschillen. Om deze reden zijn de dakopbouwen op deze locatie geschrapt.
- In het ontwerp is op de plankaart gebruik gemaakt van een onderscheid in specifieke bouwaanduiding – dakopbouw, specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 1 en specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 2. Dit onderscheid is echter niet opgenomen in de regels. Hierbij is uitsluitend gebruik gemaakt van 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw'. De specifieke bouwaanduidingen – dakopbouw 1 en 2 zijn daarom vervangen door de specifieke bouwaanduiding – dakopbouw;
- Ter hoogte van de bedrijfsbestemming bij de Neptunusstraat 94 is de aanduiding bedrijfswoning per abuis niet op de plankaart opgenomen, deze is op basis van het vigerende plan reeds toegestaan;

Regels

- Ten behoeve van de plaatsgebonden risicocontour van het aardgasmeet- en regelstation aan de Nieuwe Duinweg is de aanduiding 'garage' in de regels opgenomen;
- Ten behoeve van de algemene aanduiding 'Veiligheidszone' is een artikel toegevoegd aan de regels;
- In de bestemming Sport wordt horeca mogelijk gemaakt onder de voorwaarde dat deze slechts is toegestaan ten dienste van de hoofdfunctie;
- Het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en het Besluit geluidhinder spoorwegen zijn vervangen door het Besluit geluidhinder. De begrippen 'geluidgevoelige functies', 'geluidgevoelige gebouwen' en 'hogere grenswaarde' in hoofdstuk 1 van de regels zijn hierop aangepast;
- Op de plankaart is een functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen die niet in art. 11 is opgenomen. Deze aanduiding is alsnog in de regels opgenomen;
- In art. 3 wordt voor de bedrijfswoning bij de Neptunusstraat 94 nadere bouwregels opgenomen;
- ~~In art. 8 wordt verwezen naar de hoogte van de verbindingslaag, deze wordt aangepast van 3~~

~~meter naar 4 meter~~’;

- In art. 8 is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het verhogen van de ‘verbindingslaag’ tot 4 meter;
- In art. 8.2.1. onder c is verduidelijkt dat de terugligging (van de bovenste twee bouwlagen) geldt ten opzichte van de direct daaronder gelegen bouwlaag. Dit betekent dus dat de 8e bouwlaag ten opzichte van de 7e bouwlaag wordt teruggelegd en de 9e bouwlaag ten opzichte van de 8e bouwlaag wordt teruggelegd;
- De in art. 8.2.2. opgenomen regeling voor aan- en bijgebouwen valt nu door het wijzigen van de bestemming Gemengd in de bestemming Tuin. Om deze reden is deze regeling in art. 8 geschrapt en verplaatst naar art. 15. Ter verduidelijking wordt hierbij nog opgemerkt dat de verbindingslaag onderdeel is van het hoofdgebouw en daarom geen onderdeel uitmaakt van de aan- en bijgebouwenregeling;
- In art. 8 is de bestaande ‘luchtbrug’ opgenomen;
- In art. 11.2.3. is 2x a opgenomen;
- In art. 15 is de functieaanduiding ‘parkeergarage’ opgenomen met de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels. Uitgangspunt in de tuinbestemming was dat hier geen gebouwen zijn toegestaan. Vanwege o.a. de gebouwde parkeergarage en de mogelijkheid van aan- en bijgebouwen zijn sub c t/m e in art. 15.2.1. toegevoegd. Sub c geeft aan dat de smalle strook tussen de Badhuisweg en de hoofdgebouwen niet hoger bebouwd mag worden dan 3 meter ten opzichte van het peil van de Nieuwe Parklaan (vergelijkbare regel als voor de verbindingslaag). Sub d geeft aan dat ondergronds bouwen in maximaal twee lagen beneden peil ten opzichte van de Nieuwe Parklaan is toegestaan. Sub e is de aan- en bijgebouwenregeling die al in art. 8 was opgenomen (8.2.2.). Omdat de gronden waar deze regeling betrekking op had nu een tuinbestemming hebben gekregen, is deze regeling verplaatst van art. 8 naar art. 15, hierbij is voor de hoogte ook een maximum van 3 meter ten opzichte van het peil van de Nieuwe Parklaan opgenomen. Tot slot is hier dezelfde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen als de verbindingslaag en is het gebruik van bijvoorbeeld algemene ruimten in de bebouwing met de aanduiding ‘parkeergarage’ ten behoeve van de bestemming Gemengd-3 mogelijk gemaakt.

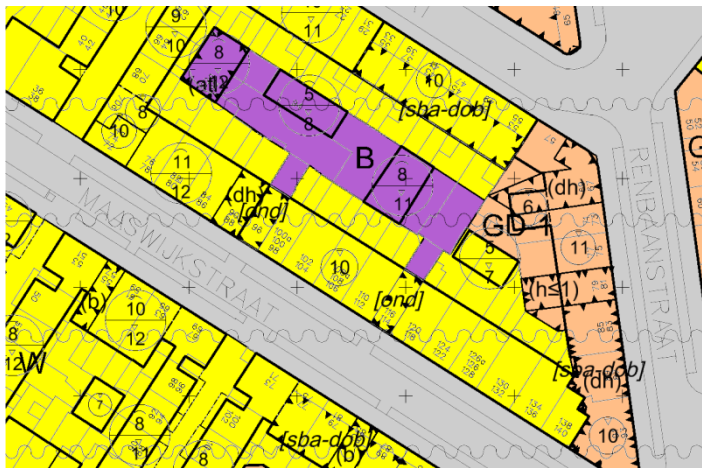
Toelichting

- Tekstuele aanpassing 2.3.6 4^e alinea; Seinpoststraat;
- In paragraaf 2.3.6 wordt de volgende zin toegevoegd: ‘In paragraaf 4.9 wordt toegelicht hoe de archeologische waarden in het bestemmingsplan worden beschermd’;
- Na paragraaf 3.1 wordt een nieuwe paragraaf ‘cultureel erfgoed’ opgenomen waarin nader in wordt gegaan op het rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van cultureel erfgoed;
- In paragraaf 3.3.1. wordt de Badhuisweg toegevoegd als straatwand van de 1^e orde;
- In paragraaf 3.3.4.1. wordt een tekstuele aanpassing opgenomen;
- In paragraaf 3.3.5. onder het kopje ‘hotelbeleid’ is een tekstuele aanpassing opgenomen;
- In paragraaf 4.8 is de daarin opgenomen tekst aangepast en uitgebreid (drie in plaats van twee gevallen van bodemverontreiniging);
- In paragraaf 4.4 en 5.2.1. onder het kopje ‘Binnenterreinen Renbaanbuurt’ is opgenomen dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd waarvan de resultaten bij vaststelling worden meegenomen. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 11 bij de toelichting toegevoegd en is een bijlage bij dit raadsvoorstel. De teksten in paragraaf 4.4 en 5.2.1. zijn aangepast op de resultaten van dit onderzoek.
- In bijlage 3 van de toelichting zijn kaartjes opgenomen om de ligging van de dubbelbestemmingen te verduidelijken. Op het kaartje van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is in de legenda per abuis ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

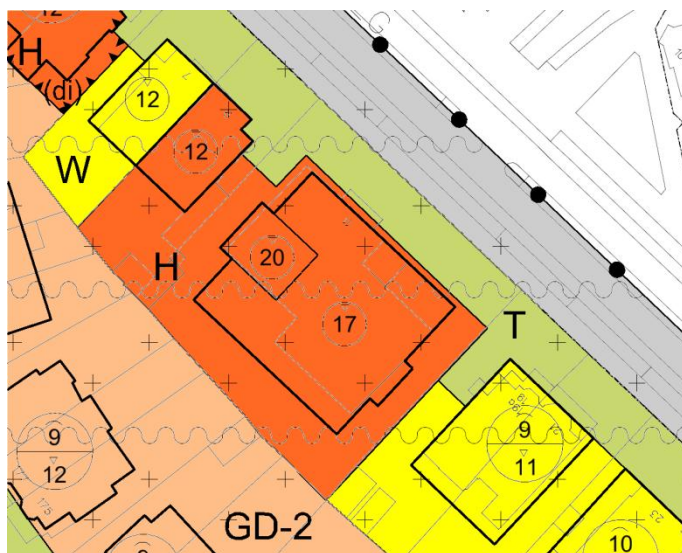
- aanduiding ‘garage’ opnemen ter plaatse van de Nieuwe Duinweg 16;
- schrappen van de specifieke bouwaanduiding – dakopbouw ter plaatse van de Maaswijkstraat 90 t/m 100a en Maaswijkstraat 120 t/m 140;



- wijzigen van de specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 1 en 2 in specifieke bouwaanduiding dakopbouw;
- wijzigen van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' in 'horeca tot en met categorie 2' op het pand Neptunusstraat 2;
- opnemen veiligheidszone rondom gasmeet- en regelstation Nieuwe Duinweg;
- ~~de hoogte ter plaatse van GD-3 wijzigen van 3m naar 4m;~~
- **De bestemming Maatschappelijk ter plaatse van Deo Gratias is deels vervangen door de bestemming Tuin, deels voorzien van een functieaanduiding 'parkeergarage';**



- **aanpassen van de bestemmingsvlakken Hotel en Groen, aanpassen van de maximale bouwhoogten en aanpassen van het bouwvlak ter plaatse van het pand Badhuisweg 11;**



- opnemen aanduiding 'bedrijfswoning' binnen de bestemming 'Bedrijf' bij de Neptunusstraat 94;
- aanpassen van de plankaart zoals is aangegeven bij de beantwoording van de zienswijze ter plaatse van de locatie 'Het Volle Leven'



Regels

- In art. 1.41 wordt de tekst 'functies zoals bedoeld ... spoorwegen' vervangen door 'functies zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder';
- In art. 1.42 wordt de tekst 'gebouwen welke dienen ... spoorwegen' vervangen door 'gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit geluidhinder';
- In art. 1.48 wordt de tekst 'een maximale waarde ... spoorwegen' vervangen door 'een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder';
- In art. 3.2.1. wordt sub e toegevoegd met de volgende tekst 'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bij de Neptunusstraat 94 is één bedrijfswoning toegestaan met dien verstande dat de inhoud niet meer dan 350 m² en de goothoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen';
- Art. 6.1.j. (horeca tot en met categorie 3) wordt geschrapt onder doornummering van de overige subleden;
- **In art. 8.2.1. onder c wordt na 'terugliggend' de volgende tekst toegevoegd ' , ten opzichte van de direct daaronder gelegen bouwlaag, ';**
- **In art. 8.2.2.e wordt '3' vervangen door '4'; Art. 8.2.2 wordt geschrapt onder doornummering van de volgende leden;**
- In art. 8.2.1. wordt aan 8.2.1. lid g toegevoegd met daarin de tekst 'overkragende bebouwing is toegestaan met dien verstande dat:
 1. deze uitsluitend tussen het meest westelijk gelegen hoofdgebouw en de naastgelegen bestemming 'Maatschappelijk' gerealiseerd mag worden;
 2. deze bouwdelen zich op een minimale hoogte van 4,5 meter boven maaiveld bevinden;

- 3. deze overkragende bebouwing mag gerekend vanaf de onderzijde van de bebouwing een maximale hoogte mag hebben van 4 meter.
- **In art. 8 wordt een nieuw lid toegevoegd onder doornummering van de overige leden;**
8.3 Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.1. onder b voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven maximale hoogte van 3 meter tot een maximum van 4 meter ten opzichte van het peil van de Nieuwe Parklaan.
- In art. 8.3.d. wordt 'binnen het bestemmingsvlak is één horeca-inrichting toegestaan in de categorie middelzwaar' vervangen door 'binnen het bestemmingsvlak is één horeca-inrichting in de categorie middelzwaar toegestaan met dien verstande dat deze is gerelateerd aan de zorg- en welzijnsvoorzieningen (zoals opgenomen in het eerste lid) en de uitstraling van deze hoofdfunctie gehandhaafd dient te blijven.';
- In art. 11.1. toevoegen onder f. 'horeca tot en met categorie 3' tevens voor horeca in de categorie 'Zwaar' onder doornummering van de overige subleden;
- In art. 11.2.3 de subleden op juiste wijze doornummeren;
- In art. 11.2.3. sub d toevoegen met de volgende tekst 'uitsluitend ter plaatse van de Badhuisweg 11 zijn op de begane grondlaag veranda's aan de achterzijde van het pand toegestaan tot een diepte van 4 meter gemeten vanaf de grens van het bouwvlak';
- In art. 13.2.1. wordt de volgende tekst toegevoegd onder doornummering van de overige subleden 'b. indien op de verbeelding een bouwpercentage is aangegeven, wordt dit berekend over het bestemmingsvlak maar dient de bebouwing binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd';
 - In art. 14.1 wordt na 'overige voorzieningen' toegevoegd 'alsmede horeca zoals nader omschreven in lid 3';
 - In art. 14.3 worden sub a en b toegevoegd. De tekst 'aanvullend op de in ... verenigingsleven toegestaan' valt onder sub a. De tekst 'horeca is slechts toegestaan ten dienste van de hoofdfunctie' wordt toegevoegd onder sub b;
- **In art. 15.1 wordt na 'in- en uitritten,' de volgende tekst toegevoegd 'en ter plaatse van de aanduiding**
c. 'parkeergarage' tevens voor een parkeergarage,
- **In art. 15.2.1 wordt na sub b de volgende subleden ingevoegd;**
 - c. in uitzondering op het gestelde in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', direct grenzend aan de Badhuisweg, gebouwen toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter ten opzichte van het peil van de Nieuwe Parklaan.
 - d. ter plaatse van deze bestemming rondom de bestemming Maatschappelijk tussen de Badhuisweg en de Nieuwe Parklaan (Deo Gratias) mag in twee lagen beneden peil ten opzichte van de Nieuwe Parklaan worden gebouwd.
 - e. in uitzondering op het gestelde in sub a zijn ter plaatse van deze bestemming rondom de bestemming Maatschappelijk tussen de Badhuisweg en de Nieuwe Parklaan (Deo Gratias) aan- en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. aan- en bijgebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,3 m, tot een maximum van 3 meter boven het peil van de Nieuwe Parklaan;
 - 3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 4. de diepte van aanbouwen vanaf de gevel van het hoofdgebouw waaraan ze gebouwd worden mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
 - 5. de maximum oppervlakte aan aan- en bijgebouwen niet meer dan 30 m² bedragen.
- **In art. 15 wordt twee nieuwe leden ingevoegd:**
15.3 Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het tweede lid onder c voor het overschrijden van de maximale hoogte van 3 meter tot een maximum van 4 meter ten opzichte van het peil van de Nieuwe Parklaan.
15.4 Specifieke gebruiksregels
Ter plaatse van deze bestemming rondom de bestemming Maatschappelijk tussen de Badhuisweg en de Nieuwe Parklaan (Deo Gratias) is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Gemengd – 3' toegestaan.
- In art. 16.2.2. wordt 'op de gronden zijn... toegestaan' vervangen door 'Op de gronden zijn

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeersgeleiders, bouwwerken voor de wegaanduiding, bovenleidingen met bijbehorende draagconstructies en seinpalen ten dienste van de bestemming toegestaan’;

- In art. 17.1.b wordt ‘openbaar vervoersbanen’ vervangen door ‘openbaar vervoerstroken’;
- In art. 20.1.g toevoegen ‘garage’ uitsluitend voor een garage of berging’ onder doornummering van de overige subleden;
- Na art. 26 (Algemene gebruiksregels) zal het volgende artikel worden ingevoegd onder doornummering van de volgende artikelen;
Artikel 27 Algemene aanduidingsregels
27.1 Veiligheidszone
Ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone’ is het verboden om nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te bouwen.

Toelichting

- In paragraaf 2.3.6. 4^e alinea ‘Seinposstraat’ vervangen door ‘Seinpoststraat’;
- In paragraaf 2.3.6. toevoegen na ‘In de algemene bijlage...op het plangebied.’ toevoegen ‘In paragraaf 4.9 wordt toegelicht hoe de archeologische waarden in het bestemmingsplan worden beschermd’;
- Na paragraaf 3.1 wordt de nieuwe paragraaf ‘cultureel erfgoed’ toegevoegd met daarin de hierna volgende tekst en onder doornummering van de overige paragrafen in dit hoofdstuk:
3.2. Cultureel Erfgoed

Rijksbeleid

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de moderniseringsplannen voor de monumentenzorg van de minister van OC&W (MoMo). Een van de drie grote veranderingen is het meewegen van de cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening. Per 1 januari 2012 is daarom het Bro gewijzigd en is de gemeente verplicht in een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Doel hiervan is het meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Dat betekent een analyse moet worden verricht naar de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en dat daar conclusies aan moeten worden verbonden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken. In paragraaf 2.3 is de ruimtelijke structuur van het plangebied, de beschermde stadsgezichten en de monumentale en beeldbepalende bebouwing beschreven. Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van deze elementen.

Een tweede verandering is herbestemming. In het architectuurbeleid 2009-2012 beschouwt het rijk het als een van de drie speerpunten dat waardevolle gebouwen en gebieden die hun functie verliezen een nieuwe functie krijgen. De laatste verandering is het vereenvoudigen van de procedures. In het nieuwe Bor is een deel van de bouwwerkzaamheden in een beschermd stadsgezicht vergunningsvrij.

Het betreft hier een verruiming om in een beschermd stads- of dorpsgezicht vergunningvrij bouwwerken te kunnen oprichten op erfdelen die niet zichtbaar zijn vanuit het openbare domein. In beschermde stadsgezichten blijven echter bouwwerkzaamheden die van invloed zijn op het openbare gebied en dus op het beschermde stadsgezicht vergunningsplichtig, zoals het bouwen aan de voorkant en zijkant van een gebouw.

Nota Regels voor Ruimte

Voor de provincie is het cultureel erfgoed van grote betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving. Instandhouding hiervan draagt bij aan versterking van deze kwaliteit. De inpassing en het gebruiken van cultureel erfgoed als uitgangspunt bij planvorming en ontwerp voor ruimtelijke plannen staat daarbij voorop. Het provinciale beleid is vooral gericht op het beschermen van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Deze is door de provincie Zuid-Holland in 2005 vastgesteld. In de CHS zijn de kenmerken en waarden van landschap, nederzettingen en archeologie aangegeven. Het plangebied is in de CHS aangemerkt als landschap met een zeer hoge waarde. In de Nota is verder bepaald dat voor beschermde stads- en dorpsgezichten in het bestemmingsplan de bescherming en zonodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden geregeld. Ook monumentale en karakteristieke objecten, waaronder MIP-objecten gelegen in deze gebieden dienen te worden beschermd. Als een uitwerking van de CHS heeft de provincie in april 2010 de Regioprofielen Cultuurhistorie vastgesteld. De Provinciale Structuurvisie vormt samen met de Regioprofielen Cultuurhistorie het kader waarbinnen de provincie stuurt op cultuurhistorie en ruimtelijke ordening. De zestien ‘Topgebieden Cultureel Erfgoed Zuid-Holland’ zijn

gebieden waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate én in onderlinge samenhangvoorkomen. Het cultureel erfgoed is hier nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit. In de topgebieden is de continuïteit van het karakter van het gebied het uitgangspunt. Het plangebied behoort evenals de overige Haagse beschermde stadsgezichten tot een van de zestien topgebieden.'

- In paragraaf 3.3.1. wordt de tekst 'Badhuisweg' toegevoegd als straatwand van de 1^e orde;
- In paragraaf 3.3.4.1. laatste alinea de tekst 'Daarin wordt de ambitie... veel te bieden heeft' vervangen door 'Daarin wordt de ambitie verwoord voor een verdere versterking van de grootste badplaats van Nederland, die het hele jaar voor bezoekers veel te bieden heeft'.
- In paragraaf 3.3.4.1. laatste alinea na 'Het is meer ... kleinschalige hotelaccommodaties' toevoegen 'Wel zal aan de rand van het plangebied een kantoor omgezet worden naar een hotel en is er in het plangebied een museum (Muzee) gevestigd.';
- In paragraaf 3.3.5 onder het kopje 'hotelbeleid' de tekst 'Het hotelbeleid van de gemeente Den Haag ...aan de markt overgelaten' vervangen door de tekst 'Het hotelbeleid van de gemeente Den Haag is globaal geformuleerd en geeft ruimte voor een op de marktsituatie aangepaste strategie bij de uitwerking. De nieuwe hotelstrategie schept duidelijkheid naar marktpartijen. De strategie is gericht op een mix van het actief en stimulerend optreden van de gemeente op kansrijke strategische locaties in de in de economische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen, het faciliteren van initiatiefnemers op andere locaties binnen de economische kerngebieden en het terughoudend optreden bij initiatieven buiten de economische kerngebieden. De gemeente zal buiten de economische kerngebieden geen medewerking verlenen aan noodzakelijke bestemmingswijzigingen tenzij een initiatief aantoonbaar een toegevoegde waarde geeft aan de economie van de stad. De gemeente zal waar mogelijk belemmeringen wegnemen bij de exploitatie van de bestaande hotels. Substantiële uitbreiding van het aantal hotelkamers wordt alleen actief ondersteund indien er marktruimte bestaat voor het betreffende hotelinitiatief of het initiatief zorgt voor extra (aanvullende) marktvraag. Speerpuntgebieden in het hotelbeleid zijn de Binnenstad en Scheveningen. Het hotelbeleid wijst geen locaties aan en de strategie geeft slechts aan waar ruimte voor bestaat, met name in kwalitatieve zin. Het bieden van ruimte aan bijzondere, kleinschalige formules vormt één van de elementen in deze strategie. Initiatieven zullen altijd beoordeeld worden op basis van de specifieke kenmerken van de initiatiefnemer, het plan, de exploitant en de locatie. Hierbij wordt veel aan de markt overgelaten.'
- In paragraaf 4.4 onder het kopje Binnenterreinen Renbaanbuurt wordt de tekst 'Hoewel de locaties...bij recht in stand kan worden gelaten' vervangen door 'In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op het ruimer bestemmen van een aantal binnenterreinen in de Renbaanbuurt. Om te beoordelen of deze ruimere bestemming leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is als Bijlage 11 van de toelichting bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat slechts één van de locaties onderzocht behoefde te worden en dat de geluidsbelasting ter plaatse binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Aangezien er geen overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde zijn bron- of overdrachtsmaatregelen niet nodig';
- In paragraaf 4.7.2. onder het kopje Waterkwantiteit wordt na de tekst 'Op basis van de Watervisie ...te worden opgenomen.' de volgende tekst toegevoegd 'Bij nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op de waterhuishouding dient aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland te worden voldaan. Het Hoogheemraadschap van Delfland gaat uit van het standstill-principe, waarbij een eventuele verslechtering van de waterhuishouding gecompenseerd moet worden.';
- In paragraaf 4.8 na 'De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht.' de volgende tekst toevoegen 'Vroeger moesten alle functies van de bodem worden hersteld maar dit bleek in de praktijk lastig haalbaar. Hoge kosten en langdurige saneringen zorgden voor stagnatie.';
- In paragraaf 4.8 wordt de tekst 'In de directe omgeving ... momenteel gesaneerd' vervangen door de volgende tekst 'In de directe omgeving van het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met aangetroffen verontreinigingen, herinrichting en/of bouwplannen. In het plangebied zijn drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Hiervan is sprake bij een gemiddelde overschrijding van de interventiewaarde in meer dan 25 m³ vaste bodem en/of 100 m³ grondwater (bodembolume). In alle drie gevallen gaat het om een verontreiniging in de grond- en het grondwater die ontstaan is door lekkage van een of meerdere ondergrondse olietanks. Twee van de gevallen (Havenkade, locatiecode 2730033 en Seinpoststraat, locatiecode 2710035) zijn reeds gesaneerd. Bij de Seinpoststraat is er een sterke restverontreiniging achtergebleven waardoor op de locatie gebruikbeperkingen gelden. De sanering van het derde geval (Nieuwe Duinweg, locatie 2710021) is nog in uitvoering.
- In paragraaf 5.2.1. onder het kopje Binnenterreinen Renbaanbuurt wordt de tekst 'Door het toevoegen van wonen ... benodigd is' worden geschrapt;
- In paragraaf 5.2.2.2. wordt 'Neptunisstraat' vervangen door 'Neptunusstraat' (2x);
- In paragraaf 5.4 wordt onder het kopje Algemene Regels en Overgangs- en slotregels de nummering van de artikelen aangepast;
- In bijlage 3 van de toelichting van het kaartje Waterstaat – Waterkering is in de legenda 'Waarde – Archeologie' gewijzigd in 'Waterstaat – Waterkering';

- *In de bijlagen van de toelichting is bijlage 11 'Akoestisch onderzoek tbv bestemming Gemengd 4' toegevoegd.*

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 28 mei 2013,

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 zienswijze, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen met het registratienummer Ra 2013.233, niet ontvankelijk te verklaren;
- II. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, van Ra 2013.056, Ra 2013.069, Ra 2013.070 en Ra 2013.097 gegrond te verklaren, de zienswijzen Ra 2013.057, Ra 2013.101 en Ra 2013.107 gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor wat betreft het overige ongegrond te verklaren;
- IV. tot herziening van de op het plangebied Renbaankwartier betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Renbaankwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 88, d.d. 05-02-1979;
 - Bestemmingsplan Renbaankwartier, 2^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 287, d.d. 08-11-2001;
 - Bestemmingsplan Scheveningen Dorp-Oost, vastgesteld bij raadsbesluit 627, d.d. 15-12-1980;
 - Bestemmingsplan Witte Vlekken, Seinpoststraat, vastgesteld bij raadsbesluit 228, d.d. 27-11-2008;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010;
- V. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Renbaankwartier, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0185DRenbaankwrt -40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO. 0185DRenbaankwrt -ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- VI. dat bij het bestemmingsplan voor Renbaankwartier geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2013.

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan Renbaankwartier ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.18 (map no. 25).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Renbaankwartier wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0185DRenbaankwrt -40ON in NL.IMRO.0518.BP0185DRenbaankwrt -50VA.