

Raadsbesluit 100

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 22 september 2015,

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

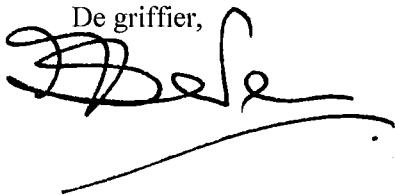
Besluit:

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 zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijze" opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2015.87 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijze" opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het onderdeel 'Mixx Inn, Vijverzicht 103 / Vrederustlaan 100' en voor het overige ongegrond te verklaren.
- III. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Bestemmingsplan Parkzicht, vastgesteld bij raadsbesluit 159, d.d. 21 april 1975;
 - Uitbreidingsplan Berestein, vastgesteld bij raadsbesluit 16 A en B, d.d. 5 november 1956;
 - Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld bij raadsbesluit 784, d.d. 28 mei 1956;
 - Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld bij raadsbesluit 509, d.d. 25 augustus 1958;
 - Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld bij raadsbesluit 490, d.d. 28 september 1959;
 - Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 6 maart 1961;
 - Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, vastgesteld bij raadsbesluit 584, d.d. 30 september 1963.
 - 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 Bouwlust, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0189BBouwlust-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0189BBouwlust-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 Bouwlust geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 oktober 2015.

De griffier,



de voorzitter,



Gemeente Den Haag

Rv
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
DSO/2015.394
RIS 283143

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Bouwlust.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 24 maart 2015 (rm 2015.105-RIS 281560) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Bouwlust toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt in het stadsdeel Escamp van de gemeente Den Haag. De begrenzing van het gebied is als volgt: de Melis Stokelaan, de Lozerlaan, het bedrijventerrein Kerketuinen en Zichtenburg en de Dedemsvaartweg.

- *Aanleiding*

De gemeente Den Haag stelt in het kader van het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Bouwlust op. Artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad in het belang van een goede ruimtelijke ordening om voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Daarnaast bepaalt het tweede lid van artikel 3.1 dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld. De vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn allen ouder dan tien jaar.

- *Doel*

Het doel van bestemmingsplan Bouwlust is drieledig:

1. het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
2. het mogelijk maken van twee ontwikkelingen:
 - a. de bouw van een multifunctioneel centrum en gebedsruimte aan Vredeoord 4;
 - b. de vervanging van enkele bestaande vierlaagse portiekflats door eengezinswoningen op het perceel gelegen tussen de Bouwlustlaan, Marterrade, Wezelrade en Vossenrade.
3. ontwikkelingen in het plangebied die met toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een projectbesluitprocedure of afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn vergund, worden in de planvorming meegenomen.

- *Geldende planologische regelingen*

Het bestemmingsplan Bouwlust vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Parkzicht, vastgesteld d.d. 21 april 1975;
- Uitbreidingsplan Berestein, vastgesteld d.d. 5 november 1956;
- Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld 28 mei 1956;
- Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld 25 augustus 1958;
- Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld 28 september 1959;
- Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld 6 maart 1961;
- Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, vastgesteld d.d. 30 september 1963.

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluperzoningen die op het gehele gemeentelijk grondgebied van toepassing zijn 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. Parapluherziening Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- c. Parapluherziening Archeologie. De parapluherziening heeft betrekking op gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of archeologische verwachting. In dit plan is ter bescherming van archeologische waardevolle gebieden de dubbelbestemming 'Waarde (archeologie)' toegevoegd en zijn regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan bouwvergunning.

PROCEDURE

- *Inpraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 24 maart 2015, RIS 281559, 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 30 maart 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 2 april tot en met 13 mei 2015 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0189BBouwlust-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZE

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
1.	2015.87	Haag Wonen

Ontvankelijkheid zienswijze

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

Behandeling zienswijze

1. Ra 2015.87 Haag Wonen

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Haag Wonen, sedert vele jaren een grote Haagse woningcorporatie, wenst haar zienswijze in te dienen in het kader van het ontwerpbestemmingplan 'Bouwlust' dat op 2 april 2015 ter inzage is gelegd.

Zienswijze

De zienswijze van Haag Wonen betreft het gebouw gelegen aan het Vijverzicht/Vrederustlaan, bekend onder de naam Mixx Inn (Vijverzicht 103/ Vrederustlaan 100) en acht bedrijfspanden gelegen aan De Rade (De Rade 8 - 18, De Rade 124 en De Rade 138).

Zienswijze inzake de Mixx Inn, Vijverzicht 103/ Vrederustlaan 100

De bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan, 'Uitbreidingsplan Bouwlust', wordt aangeduid met de letter P. 50%. Dit terrein is bestemd voor 'Openbare en Bijzondere gebouwen'.

Vanaf 1973 is het gebouw in gebruik geweest als verzorgingstehuis. In 2008/2009 is dit complex gerenoveerd tot een multifunctioneel woon- en werkgebouw voor met name jong volwassenen. Deze worden begeleid door onder meer Gemiva-SVG Groep, Leger des Heils en Stichting Anton Constandse. Er zijn nu 115 gemeubileerde shortstay-woonunits en twintig hotelkamers. Beneden in de plint is ruimte

voor een restaurant, een kinderopvang en diverse kantoorruimtes, die gebruikt worden door onder andere Gemiva en Stichting Anton Constandse. Op dit moment is een groot deel van de shortstaywoon units verhuurd aan arbeidsmigranten.

In het ontwerpbestemmingsplan is als bestemming voor het perceel opgenomen "Enkelbestemming Wonen - 1", zonder nadere functieaanduiding. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven.

Deze bestemming staat het gebruik als multifunctioneel woongebouw met bedrijvigheid niet toe.

Ernstige beperking

Om twee redenen is deze nieuwe bestemming een ernstige beperking van de mogelijkheden die dit gebouw biedt.

Op de eerste plaats omdat het gebruik als woongebouw/multifunctionele ruimte voor speciale doelgroepen op grond van die bestemming niet langer mogelijk is. Daarnaast is het niet langer meer mogelijk om een restaurant, kinderdagverblijf en/of andere bedrijvigheid te vestigen.

Op de tweede plaats is recent het gehele gebouw getransformeerd naar de huidige vorm. Met de enkelbestemming 'Wonen-1' is de huidige indeling niet geschikt en zou wederom het gehele complex getransformeerd moeten worden om te kunnen voldoen aan de bestemming.

Haag Wonen verzoekt Uw Raad dan ook om aan de nieuwe bestemming 'Wonen - 1' toe te voegen dat het perceel (te weten een gebouw bestaande uit een begane grond verdieping van ca. 1687 m² welke onderverdeeld is in circa 335 m² algemene ruimte, circa 480 m² restaurant, circa 390 m² dagbestedingsruimte en kantoor, circa 370 m² bedrijfsruimte ten behoeve van een kinderdagverblijf en 112 m² kelderruimte, met daarboven 6 etages bestaande uit in totaal 135 woonunits waarvan 20 in gebruik waren als hotelkamers) gebruikt mag worden als multifunctioneel gebouw ten behoeve van een kinderdagverblijf, dagbestedingsruimte, kantoorruimte, restaurant, maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen, woonunits voor short-stay, voor het huisvesten van speciale doelgroepen welke onder begeleiding staan, voor het huisvesten van arbeidsmigranten en woonunits welke gebruikt kunnen worden als hotelkamers. Haag Wonen verzoekt Uw Raad om dat positief te bestemmen.

Zienswijze inzake De Rade 8 - 18

De bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan, 'Uitbreidingsplan Bouwlust', wordt aangeduid met de letter D en is voorzien van zwarte stippen. Dit terrein is bestemd voor "winkels in begane grond". De plint aan De Rade is ontwikkeld als een buurtwinkel-functie. In de loop der jaren zijn hier verschillende functies gevestigd geweest, van detailhandel en horeca tot dienstverlening.

In het ontwerpbestemmingsplan is als bestemming voor het perceel opgenomen "Enkelbestemming Gemengd - 2". De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn uitsluitend op de begane grond laag bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijven bij functiemenging' als opgenomen in bijlage 2 van de regels met uitzondering van garagebedrijven tenzij in dit artikel anders is bepaald;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijk, waaronder wordt begrepen:
 - o 1. bibliotheek;
 - o 2. medische en paramedische voorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan functies die niet kunnen worden aangemerkt als 'andere geluidgevoelige gebouwen' als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
 - o 3. openbare dienstverlening;
 - o 4. religie;
 - o 5. verenigingsleven;
 - o 6. welzijnsvoorzieningen;

Deze bestemming beperkt het gebruik en de mogelijkheid tot verhuur in ernstige mate.

Ernstige beperking

De aanpassing van winkels in begane grond naar 'Gemengd - 2' is een grote beperking van de bestemming. Hierdoor wordt Haag Wonen beperkt in haar verhuurmogelijkheden.

Haag Wonen is bekend met het beleid van de Gemeente om de winkelgebieden te concentreren en dat voor de buurtwinkelstripjes een uitsterfbeleid geldt. Echter in de huidige markt is niet voldoende vraag

naar maatschappelijke functies en dienstverlening.

Haag Wonen verzoekt Uw Raad dan ook om aan de nieuwe bestemming 'Gemengd - 2' de functieaanduiding detailhandel toe te voegen. Dit biedt meer mogelijkheden om te zoeken naar een meer gedifferentieerd en geschikte invulling voor deze winkelstrip. Haag Wonen verzoekt Uw Raad om dat positief te bestemmen.

Zienswijze inzake De Rade 124 en 138

De bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan, 'Uitbreidingsplan Bouwlust', wordt aangeduid met de letter D en is voorzien van zwarte stippen. Dit terrein is bestemd voor "winkels in begane grond".

De plint aan De Rade is ontwikkeld als een buurtwinkel-functie. In de loop der jaren zijn hier verschillende functies gevestigd geweest, van detailhandel en horeca tot dienstverlening. Een groot deel van deze plint is in de laatste jaren omgebouwd naar atelierwoningen. Als gevolg van het gewijzigde Bouwbesluit is dit niet meer mogelijk voor de resterende twee panden vanwege de bouwkundige situatie van die twee panden. Op dit moment zit hier een kapsalon op nr. 138 gevestigd en een kantoorruimte/ werkplaats op nr. 124.

In het ontwerpbestemmingsplan is als bestemming voor het perceel opgenomen "Enkelbestemming Wonen – 1", met functieaanduiding 'gemengd' voor De Rade 124 en functieaanduiding 'dienstverlening' voor De Rade 138.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen en erven;
- en ter plaatse van de functieaanduiding:
- d. "gemengd" (gd) uitsluitend op de begane grondlaag tevens voor:
 - o 1. ateliers;
 - o 2. welzijnsvoorzieningen;
 - o 3. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in categorie A van de bij dit bestemmingsplan behorende "Staat van bedrijven bij functiemenging" als opgenomen in bijlage 2. van de regels;
 - o 4. medische en paramedische voorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan functies die niet kunnen worden aangemerkt als 'andere geluidgevoelige gebouwen' als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

Deze bestemming beperkt het gebruik en mogelijkheid tot verhuur in ernstige mate.

Ernstige beperking

De aanpassing van winkels in begane grond naar Wonen -1 is een grote beperking van de bestemming. Hierdoor wordt Haag Wonen beperkt in haar verhuur mogelijkheden.

Haag Wonen is bekend met het beleid van de Gemeente om de winkelgebieden te concentreren en dat voor de buurtwinkelstripjes een uitsterfbeleid geldt. Echter met het gewijzigde Bouwbesluit is het niet meer mogelijk om deze laatste twee panden te transformeren naar atelierwoningen vanwege de bouwkundige situatie van die twee panden. Daarnaast geeft de nieuwe bestemming Wonen-1 met de functies 'gemengd' en 'dienstverlening' weinig ruimte om in de toekomst deze 2 bedrijfspanden weer te verhuren, wanneer deze leeg zouden komen.

Haag Wonen verzoekt Uw Raad dan ook om aan de nieuwe bestemming Wonen -1 toe te voegen, dat ten aanzien van de bestemming van de beide bedrijfsruimten horeca en detailhandel is uitgesloten. Toegestaan zijn ateliers, maatschappelijke en welzijnsvoorzieningen en het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder begrepen publiekgerichte dienstverlening, al of niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, kleinschalige kantoren, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto- ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen. Onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub.)

Dit biedt meer mogelijkheden om te zoeken naar een meer gedifferentieerd en geschikte invulling voor deze winkelstrip. Haag Wonen verzoekt Uw Raad om dat positief te bestemmen."

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

Mixx Inn, Vijverzicht 103 / Vrederustlaan 100

Zoals Haag Wonen aangeeft is voor Mixx Inn abusievelijk een onjuiste bestemming opgenomen.

Voor deze locatie wordt de bestemming Gemengd-4 opgenomen, waarmee de bestaande functies positief worden bestemd. Woonunits voor short-stay voor arbeidsmigranten worden daarbij aangemerkt als woonfunctie.

Binnen deze bestemming worden de volgende functies toegestaan:

- wonen
- medische en paramedische voorzieningen;
- jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
- peuterspeelzalen;
- verenigingsleven;
- welzijnsvoorzieningen,
- horeca in de categorie licht en middelzwaar (maximaal 500 m² bruto-vloeroppervlak)
- niet-zelfstandige kantoren ten behoeve van overige toegestane functies.
- een hotel met maximaal 20 kamers

Voor de volledige formulering van de bestemming Gemengd-4 wordt verwezen naar de Staat van Wijzigingen.

De Rade 8-18

In het Uitbreidingsplan Bouwlust, vastgesteld in 1956 waren inderdaad winkels op de begane grondlaag toegestaan, zoals op heel veel locaties in Den Haag Zuidwest winkels waren toegestaan. Met de Nota Detailhandel en de Detailhandelsmonitor (2009 en 2013) zet de gemeente al jaren in op het terugbrengen van de verspreide bewinkeling om zo leegstand tegen te gaan en zorg te dragen voor een gezonde hoofdwinkelstructuur. Binnen het plangebied zijn alleen winkelcentrum De Stede en de winkelstrip aan de Bouwlustlaan aangewezen als hoofdwinkelstructuur. Bestaande detailhandel buiten de hoofdwinkelstructuur behoudt een detailhandelsbestemming, maar krijgt daarnaast een ruimere bestemming om transformatie naar andere functies mogelijk te maken. Voor panden buiten de hoofdwinkelstructuur waar geen detailhandel meer gevestigd is, wordt een ruime gemengde bestemming opgenomen.

Op onderhavige locatie is al geruime tijd geen detailhandel meer aanwezig. Omdat deze locatie niet als (onderdeel van de) hoofdwinkelstructuur is aangewezen, is geen detailhandelsbestemming opgenomen, maar is gekozen om een brede bestemming op te nemen. Behalve een groot aantal maatschappelijke functies en dienstverlening is op deze locatie ook kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Het college deelt de mening niet dat de mogelijkheden tot verhuur in ernstige mate worden beperkt. In tegendeel, de mogelijkheden tot verhuur worden met het bestemmingsplan verbeterd. Niet voor niets was immers al geruime tijd geen detailhandel op deze locatie aanwezig, terwijl dit op basis van het vigerend bestemmingsplan wel was toegestaan.

Bovendien biedt ook de provinciale Verordening Ruimte geen mogelijkheid om op de genoemde percelen detailhandel toe te staan.

De Rade 124 en 138

De Rade 124 is bestemd als Wonen-1 met de functieaanduiding 'gemengd'. Ter plaatse zijn naast wonen ook de volgende functies toegestaan:

1. ateliers;
2. welzijnsvoorzieningen;
3. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in categorie A van de bij dit bestemmingsplan behorende "Staat van bedrijven bij functiemenging" als opgenomen in bijlage 2 van de regels;
4. medische en paramedische voorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan functies die niet kunnen worden aangemerkt als 'andere geluidgevoelige gebouwen' als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Voor De Rade 138 is eveneens de bestemming Wonen-1 opgenomen met de functieaanduiding 'dienstverlening'. Naast wonen is op deze locatie ook dienstverlening toegestaan.

Haag Wonen verzoekt om toe te voegen dat horeca en detailhandel op deze locaties is uitgesloten.

Vervolgens geeft Haag Wonen aan dat dit meer mogelijkheden biedt om te zoeken naar een gedifferentieerde en geschikte invulling voor deze winkelstrip.

Op basis van de formulering van artikel 21.1 zijn detailhandel en horeca reeds uitgesloten. Het verzoek van Haag Wonen om aan te geven dat deze functies zijn uitgesloten heeft dan ook geen toegevoegde waarde en zou bovendien de vraag kunnen oproepen of overige niet genoemde functies dan wel zijn toegestaan.

Het college vermoedt echter dat Haag Wonen, anders dan vermeld, beoogd heeft te verzoeken om horeca en detailhandel voor de percelen De Rade 124 en 138 juist mogelijk te maken. Voor het verzoek om op deze locatie detailhandel toe te staan wordt verwezen naar de beantwoording onder het kopje 'De Rade 8-18). Ten aanzien van horeca merkt het college het volgende op. De Toekomstvisie Horeca 2010-2015 is op 4 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De toekomstvisie geeft de gewenste ontwikkeling van het horeca-aanbod en een nieuwe horecastructuur aan. Centrum en Scheveningen zijn én blijven de belangrijkste horecagebieden. Hier zijn ook de vijf uitgaanskernen gelegen waar vrije openingstijden gelden. Daarnaast kent Den Haag van oudsher een aantal gebieden waar relatief veel horeca gevestigd is, de zgn. horecaconcentratiegebieden. Daarnaast wordt er ook elders in de stad op zeer beperkte schaal ruimte geboden voor nieuwe horecavestigingen, bij voorkeur in de winkelgebieden en aan kleinschalige verblijfspleinen. Binnen het plangebied wordt in winkelcentrum De Stede ruimte gegeven voor nieuwe horecavestigingen. Elders binnen de wijk is de bestaande horeca positief bestemd, maar worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden. Op deze wijze behoudt Den Haag een sterke horecastructuur en wordt tevens de leefbaarheid in een relatief kwetsbare wijk als Bouwlust, gewaarborgd.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond ten aanzien van het onderdeel 'Mixx Inn, Vijverzicht 103 / Vrederustlaan 100' en voor wat betreft het overige ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe planologisch-juridische regeling voor een bestaande situatie. Deze regeling gaat uit van consolidering van deze situatie, met uitzondering van twee ontwikkelingen.

Voor zowel het perceel aan Vredeoord 4 als het perceel gelegen tussen de Bouwlustlaan, Marterrade, Wezelrade en Vossenrade gaat het om een private ontwikkeling, waarbij alle kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Voor het overige zijn er geen plannen die nog dienen te worden verwezenlijkt, zodat het aspect van de economische uitvoerbaarheid in die zin niet van toepassing is.

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan maakt een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk. Het gaat om de ontwikkeling op de locatie tussen de Bouwlustlaan, Marterrade, Wezelrade en Vossenrade. Het gaat hier om gronden in gemeentelijk eigendom, waarbij het kostenverhaal geregeld kan worden via de gemeentelijke gronduitgifte dan wel via erfpacht. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

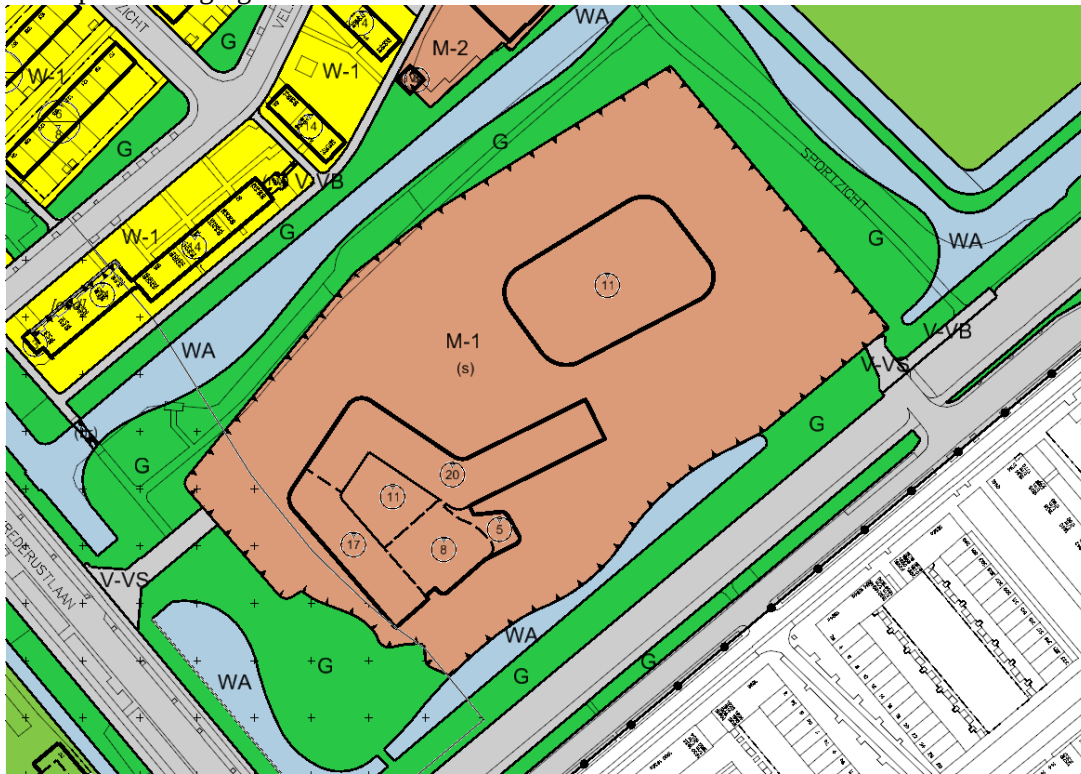
STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Plankaart

Voor Sophia Revalidatie, Vrederustlaan 180 wordt, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven, de aanduiding "sport" opgenomen, omdat diverse ruimtes van de revalidatiekliniek ook gebruikt worden

door sportverenigingen.



Regels

- In artikel 4.2.2.b wordt 'de naastgelegen gebouwen' vervangen door 'het aangrenzende gebouw'.
- Artikel 5.3 d wordt vervangen door 'binnen een bouwvlak mag in twee lagen beneden peil worden gebouwd'.
- In artikel 7.1 vervallen:
 - 'uitsluitend op de begane grondlaag en eerste verdieping:' ,
 - 'uitsluitend vanaf de tweede verdieping:
wonen,'
- In artikel 7.1 wordt aan sub d toegevoegd: 'uitsluitend op de begane grondlaag'.
- Artikel 11.2.1 onder c wordt gewijzigd in: 'in uitzondering op het bepaalde onder b mag, indien een bebouwingspercentage op de verbeelding is opgenomen, het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat bebouwing uitsluitend mag worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;'.
- Artikel 11.2.1. sub g wordt toegevoegd: 'in uitzondering op het bepaalde onder a is buiten het bouwvlak een loopbrug toegestaan, met dien verstande dat, indien de brug gelegen is boven een (openbare) weg, de brug zich ten minste 4,5 meter boven de (openbare) weg moet bevinden;'.
- **Naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning is recent gebleken dat de regeling die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor het volkstuintencomplex aan de Meppelweg 882 niet voldoet. Op basis van het tuinreglement voor het tuincomplex Meppelweg 882 is er per tuin een tuinhuisje toegestaan van iets minder dan 18 m² en een kweekkasje van iets minder dan 14 m². In het bestemmingsplan is een totaal van 15 m² per tuin opgenomen. Zonder aanpassing van het bestemmingsplan dienen aanvragers een bedrag van 570 euro aan leges te betalen om bebouwing conform het tuinreglement te kunnen realiseren. Daarom wordt het bestemmingsplan aangepast door:**
 - **In artikel 13.2.1 wordt in sub d de maat van 15m² gewijzigd in 18 m² en wordt na 'gebouwen' toegevoegd: 'niet zijnde kassen'**
 - **In artikel 13.2.1 wordt sub e toegevoegd: 'Aanvullend op het bepaalde onder d mag de oppervlakte van kassen per (tuin)perceel niet meer bedragen dan 14 m².'**
- In artikel 20.1 onder g wordt na "ontsluiting" '(os)' toegevoegd.
- In artikel 20.1 onder h wordt na "parkeergarage" '(pg)' toegevoegd.
- Artikel 28.2 sub f vervalt (onder vernummering van de overige leden).
- In artikel 28.2 wordt na het laatste lid toegevoegd: 'Met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

g. het bepaalde in artikel 11 onder a, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.'

Toelichting

- In paragraaf 4.6.2 wordt de derde alinea gewijzigd in: 'Voor de ontwikkeling op het perceel gelegen tussen de Bouwlustlaan, Marterrade, Wezelrade en Vossenrade is een Natuurtoets Flora en Fauna uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er behalve onbeschermd en licht beschermd soorten van tabel 1 AMvB, in het plangebied als juridisch zwaar beschermd soorten broedvogels (categorie Vogels) te verwachten zijn en is er in een te slopen bouwblok een paarverblijf van Gewone dwergvleermuis aanwezig (tabel 3 AMvB). Voor het paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis is bij sloop een ontheffing nodig, waarbij mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Tijdelijke mitigerende maatregelen zijn in 2011/2012 getroffen door het plaatsen van vleermuiskasten in de omgeving. Deze kasten zijn nog steeds aanwezig. In de nieuwbouw worden permanente maatregelen getroffen om vleermuizen een verblijfplaats te bieden.'
- In paragraaf 5.3.1 wordt onder het kopje 'Perceel Vredeoord 4' toegevoegd: 'De minaretten zullen niet gebruikt worden om door middel van geluid op te roepen tot gebed'.
- Tijdens de informatieavond die is georganiseerd zijn er diverse vragen gesteld over het parkeren rondom de ontwikkeling aan Vredeoord 4. Daarom wordt aanvullend onderstaande tekst opgenomen in paragraaf 5.3.1 onder het kopje 'Perceel Vredeoord 4':

Parkeren

Het beleid van de gemeente is dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Uitgaande van het beginselplan voor Vredeoord 4 bedraagt de parkeereis 65 parkeerplaatsen. Stedenbouwkundig is het mogelijk om 6 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dat zou betekenen dat voor de overige 59 parkeerplaatsen ontheffing moet worden gevraagd om te parkeren in de openbare ruimte. Deze mogelijkheid wordt geboden in artikel 29.2 onder e van de bestemmingsplanregels.

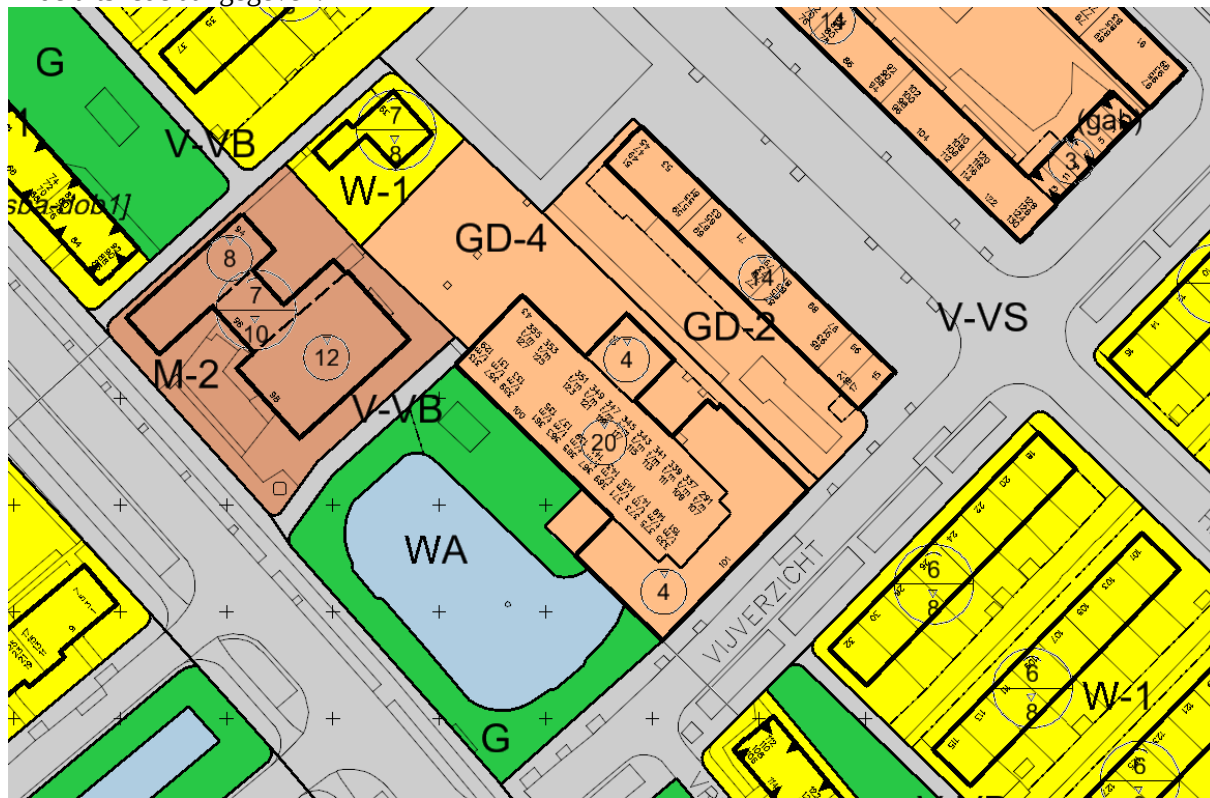
Bij de beoordeling van het beginselplan is ook bekeken of het verlenen van deze ontheffing mogelijk is. In dat kader is onderzoek gedaan. Maatgevend voor het bezoek aan de moskee is de middagperiode. Uit het genoemde onderzoek komt naar voren dat de parkeergelegenheid in een straal van 300 meter rond de locatie de parkeerdruk 78% is waardoor het volgens de regels van het parkeerbeleid acceptabel is om (een deel van) de parkeerbehoefte op de openbare straat op te lossen als het niet mogelijk is om op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. De relatief hoge parkeerdruk in de avond- en nachtperiode wordt vooral veroorzaakt omdat in de omgeving van de moskeelocatie bijna alle straten een tweerichtingsregime hebben. Indien eenrichtingsverkeer wordt ingesteld, dan stijgt de –legale- parkeergelegenheid zodanig, dat zowel tijdens het piekmoment voor het moskeebezoek als in de avond/nachtperiode de parkeerdruk onder de 80% uitkomt. Het instellen van eenrichtingsverkeer blijkt in de praktijk nauwelijks tot niet tot een verminderde bereikbaarheid te leiden. Na een gewenningsperiode blijken automobilisten hun route zodanig aan te passen dat zeker op de wat langere afstanden er geen sprake is van extra rijtijd en/of kilometers.

In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure voor de ontwikkeling aan Vredeoord 4 zal ook het parkeren nader worden uitgewerkt. Op voorhand kan al wel worden aangegeven dat de parkeerbehoefte van de moskee oplosbaar is.

Naar aanleiding van de zienswijze

Plankaart

- Mixx Inn gelegen aan Vijverzicht 103 / Vrederustlaan 100 wordt bestemd als Gemengd-4, zoals hieronder in de uitsnede aangegeven.



Regels

De bestemming Gemengd-4 wordt (onder vernummering van de overige artikelen) als artikel 8 toegevoegd en luidt als volgt:

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

uitsluitend op de begane grondlaag

- a. maatschappelijk, waaronder wordt begrepen:
 1. medische en paramedische voorzieningen;
 2. jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
 3. peuterspeelzalen;
 4. verenigingsleven;
 5. welzijnsvoorzieningen;
- b. horeca in de categorieën licht en middelzwaar van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van de regels;
- c. niet zelfstandige kantoren ten behoeve van de onder a genoemde functies.

uitsluitend vanaf de eerste verdieping:

- d. wonen;
- e. maatschappelijk, waaronder wordt begrepen:
 1. medische en paramedische voorzieningen;
 2. welzijnsvoorzieningen;
- f. hotel, met dien verstande dat niet meer dan 20 hotelkamers aanwezig mogen zijn, een en ander zoals nader bepaald in artikel 8.3 en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van lichte en middelzware horeca mag niet meer bedragen dan 500 m².

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 22 september 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 zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijze” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze Ra 2015.87 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijze” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het onderdeel ‘Mixx Inn, Vijverzicht 103 / Vrederustlaan 100’ en voor het overige ongegrond te verklaren.
- III. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Bestemmingsplan Parkzicht, vastgesteld bij raadsbesluit 159, d.d. 21 april 1975;
 - Uitbreidingsplan Berestein, vastgesteld bij raadsbesluit 16 A en B, d.d. 5 november 1956;
 - Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld bij raadsbesluit 784, d.d. 28 mei 1956;
 - Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld bij raadsbesluit 509, d.d. 25 augustus 1958;
 - Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld bij raadsbesluit 490, d.d. 28 september 1959;
 - Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, d.d. vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 6 maart 1961;
 - Herziening Uitbreidingsplan Bouwlust, vastgesteld bij raadsbesluit 584, d.d. 30 september 1963.
 - 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 Bouwlust, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0189BBouwlust-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0189BBouwlust-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 Bouwlust geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

de voorzitter,

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Bouwlust wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0189BBouwlust-40ON in NL.IMRO.0518.BP0189BBouwlust-50VA