

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Bomenbuurt 2012.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 4 september 2012 (rm 2012.206 - RIS 251597) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 toegezonden.

- Begrenzing van het plangebied

Het plangebied waar het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 betrekking op heeft, ligt in het stadsdeel Segbroek. Het plangebied omvat het gebied dat globaal begrensd wordt door de Laan van Meerdervoort, Valkenboskade, Hanenburglaan, Fahrenheitstraat, Sportlaan, Houtrustweg, Conradkade, Afvoerkanaal, Groot Hertoginnelaan, Beeklaan en Valkenbosplein.

- Aanleiding en doel

Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 op.

In de Nota "Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020" (2006, rv 211, ris 142194), welke op 14 december 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld, is vastgelegd dat de komende jaren een actualisering plaatsvindt van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen. De actualiseringsslag vloeit voort uit de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde actualiseringsverplichting. In de Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vaststelt. Tevens is bepaald dat deze bestemmingsplannen eens in de tien jaar moeten worden geactualiseerd.

Op het plangebied is met name het bestemmingsplan Bomenbuurt (1989) van toepassing. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 wordt aan de wettelijke verplichtingen voldaan.

Doel

Met het oog op een verantwoord beheer van de ruimtelijke structuur heeft het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 tot doel:

1. Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader. De bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied is over het algemeen goed: de openbare ruimte, de ruimtelijke samenhang en differentiatie, de relatie tussen openbaar en privé-gebied, de bouwkundige staat van woningen en voorzieningen en de kwaliteit van de architectuur. In het plangebied zijn voldoende voorzieningen. Het plan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan waarin de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied, 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 plan biedt de planologisch-juridische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst en voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen.
2. Een gedeelte van het plangebied -globaal gelegen tussen Groot Hertoginnelaan en Beeklaan- is als onderdeel van de wijk Duinoord, op 29 juli 1996 aangewezen tot Rijksbeschermd stadsgezicht (Bijlage 4 bij de regels van dit plan). Daarnaast heeft de gemeenteraad op 4 november 2004 op grond van artikel 14 van de monumentenverordening Den Haag besloten de wederopbouwstrook langs de Sportlaan-Segbroeklaan aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. De waarden die daar aan ten grondslag liggen worden met dit bestemmingsplan beschermd.
3. Het bestemmingsplan is qua gebruiksmogelijkheden flexibel ingericht en biedt bewoners en gebruikers ruimte voor uitbreiding (uitbouwen, bijgebouwen en dakopbouwen).

Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woon- en gebruikswensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds.

4. Er wordt tevens gestreefd naar het versterken en concentratie van de detailhandelsfunctie in de Fahrenheitstraat en directe omgeving overeenkomstig de Detailhandelsnota Den Haag.

5. Versterking van de groene hoofdstructuur, het stroomgebied van de Haagse Beek, is een van de ambities uit de nota "Groen kleurt de stad". De bescherming van de stedelijke groene hoofdstructuur is in het bestemmingsplan geregeld.

- *Financiële consequenties*

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Omdat het kostenverhaal voor de ontwikkelingen anderszins is verzekerd (de gemeente heeft alle te ontwikkelen gronden volledig in eigendom) en aanvullende eisen niet noodzakelijk zijn wordt er - op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro - geen exploitatieplan vastgesteld. De ontwikkelingen vallen binnen gemeentelijke grondexploitaties en zijn economisch uitvoerbaar.

- *Overige juridisch-planologische aspecten*

Binnen het plangebied gelden tot het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende regelingen:

1. Bestemmingsplan Bomenbuurt (vastgesteld 26 oktober 1989)
2. Bestemmingsplan Duinoord (vastgesteld 26 oktober 1981)
3. Bestemmingsplan Vogelwijk (vastgesteld 28 maart 1996)
4. Bestemmingsplan Bloemenbuurt (vastgesteld 27 november 2008)

Met het in werking treden van dit bestemmingsplan komen genoemde bestemmingsplannen te vervallen voor zover ze betrekking hebben op het plangebied van het bestemmingsplan Bomenbuurt 2012. Voor wat betreft de onder 2, 3 en 4 genoemde bestemmingsplannen ziet dit slechts op een deel van de verkeerswegen Sportlaan, Groot Hertoginnelaan, Beeklaan en Valkenboskade, waarbij het hart van de weg, in plaats van de gevelrooilijn, de plangrens gaat vormen in het bestemmingsplan. De reden is dat op deze wijze beter rekening gehouden kan worden met verspringende rooilijnen, overkragingen, erkers, etc.

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag drie parapluperzieningen die op het gehele grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

a. Parapluperziening Detailhandel Vuurwerk (2004). Hierin 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. Parapluperziening seksinrichtingen. Met dit bestemmingsplan is de gemeente beschermd tegen ongebreidelde vestiging van seksinrichtingen (prostitutiebedrijven, seksclubs en escortbedrijven) via het bestemmingsplan Parapluperziening Seksinrichtingen (2003).

c. Paraplubestemmingsplan Archeologie: De gemeente Den Haag zorgt er voor dat de archeologische belangen in voldoende mate in bestemmingsplannen opgenomen zijn. Dat betekent dat bestemmingsplannen zijn voorzien van een archeologieparagraaf, regels en de plankaart (verbeelding). Vooruitlopend daarop wordt tijdelijk gebruik gemaakt van een paraplubestemmingsplan waarin de archeologische waarden zijn opgenomen voor de gebieden waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan is gemaakt. Dit paraplubestemmingsplan is in 2010 vastgesteld. De wijze waarop dit bestemmingsplan het beleid in het paraplubestemmingsplan Archeologie vervangt, is beschreven in paragraaf 4.12.

Beschermd stadsgezicht

Op 29 juli 1996 is een deel van het plangebied (omgeving Groot Hertoginnelaan) als onderdeel van de aangrenzende wijk Duinoord aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied in 2004 aangewezen tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het betreft de z.g. wederopbouwstrook langs de Sportlaan-Segbroeklaan. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan is een beschermend bestemmingsplan zoals bedoeld in de Monumentenwet en de Monumentenverordening.

PROCEDURE

- *Inspiraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 18 september 2012, kenmerk DSO/2012.1075, 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 september 2012 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 14 september t/m 25 oktober 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 11 oktober 2012 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0207CBomenbuurt-40ON 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 2012.572	██████████
Ra 2012.574	████████████████████
Ra 2012.583	IVC Invest I B.V.
DSO_SO/2012.7396	Hoogheemraadschap van Delfland

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Instemmende reactie

Ra 2012.572 ██████████
██████████ is aangegeven, dat in het plangebied geen eigendommen aanwezig zijn. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

DSO_SO/2012.7396 Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft schriftelijk aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Behandeling zienswijzen

Ra 2012.574 ██████████

██████████ (hierna: reclamante) heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

“Sinds 14 september ligt het ontwerpbestemmingsplan Bomenbuurt ter inzage. Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Ik ben woonachtig op de Thomsonlaan (...). Mijn zienswijze richt zich tegen het toekennen van de bestemming Gemengd-2 aan de percelen Thomsonlaan 40 en 42 en Eikstraat 2 (hoek Thomsonlaan).

Op basis van deze bestemming is behalve welzijnsvoorzieningen, detailhandel, kantoren, lichte bedrijvigheid (categorie A) en dienstverlening ook lichte horeca mogelijk. Naar mijn mening is lichte horeca niet passend direct naast een woonbestemming buiten winkelgebieden.

Volgens de toelichting op uw Staat van Horeca – categorieën ziet u als lichte vorm van horeca met name winkelondersteunende horeca of horeca verwant aan detailhandel zoals take away of maaltijdbezorgdiensten. De betreffende panden waar ik hiervoor op wijs bevinden zich niet in een winkelgebied zoals de nabijgelegen Fahrenheitstraat of het deel van de Thomsonlaan ten westen van het Thomsonplein. De panden worden op dit moment ook niet gebruikt voor horeca; er bevinden zich kantoren en een opticien.

Mijn bezwaar tegen de bestemming Gemengd-2 is vooral gericht tegen de mogelijkheid dat lichte horeca zich vestigt. Een maaltijdbezorgdienst (met bijbehorende brommers), traiteur, snackbar/cafeteria (openingstijden tot 23 uur) horen wat mij betreft thuis in het winkelgebied, namelijk de Fahrenheitstraat en niet op het eerste deel van de Thomsonlaan of in de omliggende straten.

Voor andere panden op het eerste deel van de Thomsonlaan waar detailhandel of kantoren zijn gevestigd, zoals Thomsonlaan 21-23 (kledingzaak) en Thomsonlaan 27-43 (enkele kantoren) is gekozen voor de bestemming Wonen -1 met een functieaanduiding gemengd of detailhandel. Ik verzoek u een dergelijke bestemming Wonen -1 met functieaanduiding ook op te nemen ter plaatse van de Thomsonlaan 40 en 42 en Eikstraat 2. Materieel kan dan overwegend hetzelfde worden bereikt als met de bestemming Gemengd-2 maar horeca is uitgesloten. Binnen de bestemming Wonen -1 ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn namelijk kantoor, dienstverlening en welzijnsvoorzieningen, met uitsluiting van kindercentra, mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' zijn winkels mogelijk, maar onder detailhandel wordt op grond van de begripsbepalingen niet begrepen het 'het verkopen en/of leveren van goederen voor het gebruik ter plaatse'. Daarmee is lichte horeca uitgesloten."

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

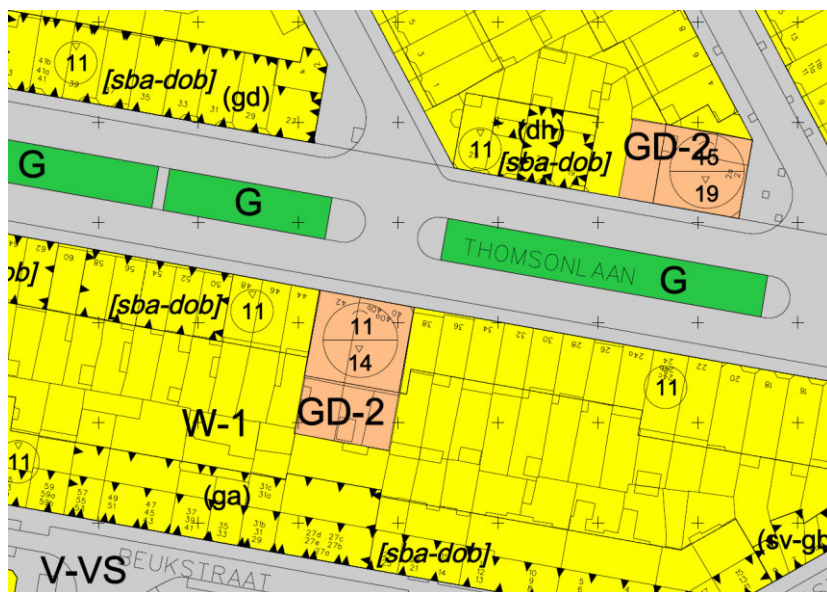
De zienswijze van reclamante richt zich met name tegen het opnemen van horecamogelijkheden bij de adressen Thomsonlaan 40 en 42, alsmede Eikstraat 2.

Het bestemmingsplan voor de Bomenbuurt is in hoofdzaak een conserverend plan voor een buurt welke van oudsher op delen van de Thomsonlaan een vermenging tussen wonen en winkelen kent.

In het pand Thomsonlaan 40 is al vele jaren op de begane grond een opticien en brillenwinkel gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit winkelpand de bestemming Woondoeleinden met een aanduiding "winkels".

Het pand Thomsonlaan 42 heeft daarentegen van oudsher een woonbestemming en is ook als zodanig in gebruik. Beide panden bezitten een zeer authentieke uitstraling, zijn hoger en groter dan de naastgelegen panden en bevindt zich op een zichtlocatie tegenover de Berkstraat. Aan deze zijde heeft de Thomsonlaan van oudsher een duidelijke overwegende woonfunctie.

Het pand Eikstraat 2 (hoek Thomsonlaan) is een even verderop, aan de overzijde, gelegen pand, eveneens met een bijzondere uitstraling door de hoogte en een torentje. Dit pand heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Gemengde doeleinden II, wat overeenkomt met de in het voorliggende bestemmingsplan gegeven bestemming Gemengd-2. Aan deze oneven zijde van de Thomsonlaan zijn van oudsher bij bepaalde blokken enige detailhandelszaken en kantoren aanwezig, welke ook in het voorliggende plan positief zijn aangeduid op de plankaart. De aanwezige horecagelegenheden bevinden zich evenwel meer in de richting van en op het Valkenbosplein en zijn van oudsher niet aanwezig in het blok van Eikstraat 2.



Zoals aangegeven in de plantoelichting is het gemeentelijk economisch beleid, voor zover het betreft de hoeken van doorgaande wegen en uitlopers van de hoofdwinkelstructuur, gericht op behoud van de economische functies. De hoofdwinkelstructuur heeft een bestemming Gemengd-1 gekregen. De uitlopers van de hoofdwinkelstructuur (met name Valkenbosplein en Thomsonplein) hebben een bestemming Gemengd-2 gekregen. Binnen de bestemming Gemengd-2 zijn maximaal 10 vestigingen van lichte horeca toegestaan. Buiten de hoofdwinkelstructuur, waar de woonfunctie leidend is, zijn ook gemengde panden en blokken te vinden. De Thomsonlaan is daarvan een voorbeeld. Het zwaartepunt van het beleid ligt daar bij ambachtelijke bedrijfjes, kantoren, dienstverlening en dienstverlenende maatschappelijke functies zoals een tandartsenpraktijk.

Detailhandel en horeca worden in principe niet wenselijk geacht. Reeds aanwezige detailhandel en horecazaken binnen een woonbestemming zijn door middel van een aanduiding (maatbestemming) positief bestemd.

Tegen voornoemde achtergrond wordt het volgende overwogen.

Reclamante constateert terecht, dat de aan de drie adressen gegeven bestemming Gemengd-2 ook het gebruik voor lichte horeca mogelijk maakt. Uitbreiding van horeca wordt volgens het gemeentelijk beleid niet voorgestaan voor die delen van een wijk waar de woonbestemming leidend is. Alhoewel dit deel van de Thomsonlaan van origine een vermenging tussen wonen en winkelen kent, is er bij geen van de genoemde panden ooit sprake geweest van het gebruik als horecagelegenheid.

De nabijgelegen horecavestigingen, waaronder cafés en restaurants bevinden zich in het blok tussen Eikstraat en Iepalaan richting het Valkenbosplein en op dat plein. Anders dan horeca, waar overlastgevend situaties voor de directe woonomgeving uit zouden kunnen volgen, zijn functies als detailhandel en dienstverlening goed verenigbaar met een woonfunctie, welke in dit middendeel van de Thomsonlaan leidend en consistent is. In lijn met het hiervoor uiteengezette economisch beleid, wordt overwogen dat het bieden van meer horecamogelijkheden in de directe omgeving van de adressen niet wenselijk is, of nodig is nu elders binnen de bestemming Gemengd-2 genoeg vestigingsmogelijkheden beschikbaar blijven en het maximale aantal van 10 vestigingen lichte horeca binnen de bestemming niet wordt benut.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze gegrond en wordt de bestemming van de adressen Thomsonlaan 40 en 42 en Eikstraat 2 gewijzigd op de plankaart in een bestemming Wonen-1. De huidige detailhandels- en kantooractiviteiten dienen daarbij positief te worden bestemd door middel van een functieaanduiding. Ter plaatse van het adres Thomsonlaan 40 wordt in verband met de aanwezigheid van detailhandelsactiviteiten de functieaanduiding "detailhandel" toegevoegd. Ter plaatse van het adres Eikstraat 2 wordt in verband met de aanwezigheid van kantooractiviteiten de functieaanduiding "gemengd" toegevoegd.

Ra 2012.583

IVC Invest I B.V.

IVC Invest I B.V. heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

"In het kader van het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Bomenbuurt wil ik hiermee mijn zienswijze voorleggen voor het pand Wilgstraat 14. Dit pand staat al geruime tijd leeg en te koop. Om kraken te voorkomen is het tijdelijk bewoond.

De oude bestemming van de Wilgstraat 14 was bedrijfsmatig en tot mijn grote verbazing is dit in het Ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd. Het pand ligt in een woonbuurt en dit pand in het bijzonder ligt tussen de achtereindtuinen van meerdere woningen. Dit zou toch aanleiding zijn om hier een woonbestemming aan te geven.

Mijn zienswijze en verzoek voor de Wilgstraat 14 is dan ook om hier een woonbestemming aan te geven. Ik zou graag een plan willen maken om in de bestaande bebouwing 2 moderne ruime woningen te realiseren. Alles zou uitgevoerd kunnen worden binnen de huidige 1-laags-bebouwing, zodat de aangrenzende tuinen geen last van inkijk krijgen.

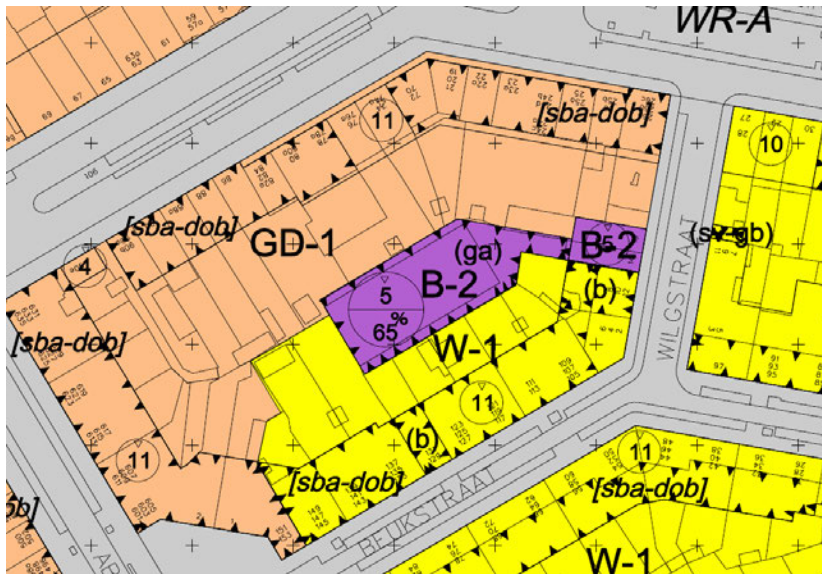
Graag verneem ik uw reactie hierop."

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

Allereerst wordt geconstateerd dat reclamant geen eigenaar is van het adres Wilgstraat 14 en uit de zienswijze niet blijkt of er anderszins zakelijke rechten bestaan met betrekking tot deze gronden, anders dan die van mogelijke koper/ontwikkelaar. De door reclamant geuite wens is ook niet eerder tijdens het opstellen van het bestemmingsplan naar voren gekomen.

In de zienswijze verzoekt reclamant feitelijk om ter plaatse van Wilgstraat 14 en het daarachter gelegen binnenterrein een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken door een omzetting van een vigerende bestemming garagebedrijven/bedrijfsdoeleinden naar een bestemming wonen in het nu voorliggende plan. Vastgesteld wordt dat, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, in elk geval een deel van het bestemde gebied nog in gebruik is, of in elk geval recent nog was voor bedrijfsmatige activiteiten, namelijk als autowerkplaats/lasserij. De verbazing bij reclamant, dat de bestemming ongewijzigd is, is dan ook onterecht. Het bestemmingsplan voor de Bomenbuurt heeft een actualiserend karakter en is in hoofdzaak conserverend van aard waarbij de bestaande functies en bebouwing zijn vastgelegd, met respect voor bestaande rechten. Om die reden heeft Wilgstraat 14, met de daarachter gelegen gronden, wederom een bedrijfsbestemming gekregen, waarbij een voortzetting van een garagebedrijf, dan wel andere bedrijfsdoeleinden met een zelfde of lagere milieubelasting, mogelijk is. Het zomaar veranderen van deze bestemming kan immers ook aanleiding geven tot een vordering van planschade omdat de bedrijfsfunctie wordt wegbestemd.

De vraag of het terrein te koop staat, dan wel het feit dat er kennelijk belangstelling bestaat bij eventuele kopers voor een andere invulling van het terrein, doet, hoe interessant een dergelijke mogelijkheid ook mag klinken, niet af aan de juistheid van de bestemmingslegging die ter beoordeling voorligt.



Nieuwe ontwikkelingen, zoals door reclamant bedoeld, kunnen slechts onder de voorwaarde dat de economische uitvoerbaarheid verzekerd is, in een bestemmingsplan worden meegenomen. Verwezen wordt daarbij naar hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) van de plantoelichting. Los van het feit dat in dit geval geen sprake is van het op enigerlei wijze verzekerd zijn van het kostenverhaal, moet ook worden geconstateerd dat er voor zover ons bekend niet is onderzocht of het binnenterrein geschikt zou zijn voor een gevoelige bestemming als woningbouw. Zonder verzekerd te zijn van de economische uitvoerbaarheid en zonder onderzoek naar de feitelijke geschiktheid van het terrein uit oogpunt van geluid en stedenbouwkundige inpasbaarheid (bijvoorbeeld lichttoetreding en uitzicht op naburige erven), past een dergelijke nieuwe woonontwikkeling niet binnen de integrale herziening van het bestemmingsplan voor de Bomenbuurt. Reclamant heeft uiteraard wel de mogelijkheid om te zijner tijd, wanneer sprake is van een uitgewerkt plan, hiervoor een afzonderlijke procedure te doorlopen, waarbij beoordeeld kan worden of woningbouw op deze locatie mogelijk zou zijn. Enkel en alleen op basis van deze zienswijze moet worden vastgesteld dat een dergelijk plan onvoldoende is onderbouwd om in dit bestemmingsplanplan te kunnen worden meegenomen.

Op grond van vorenstaande overwegingen acht het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie. Deze regeling gaat in hoofdzaak uit van consolidering van deze situatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een paar mogelijke ontwikkelingen. Hiervoor 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 aanengesloten 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:

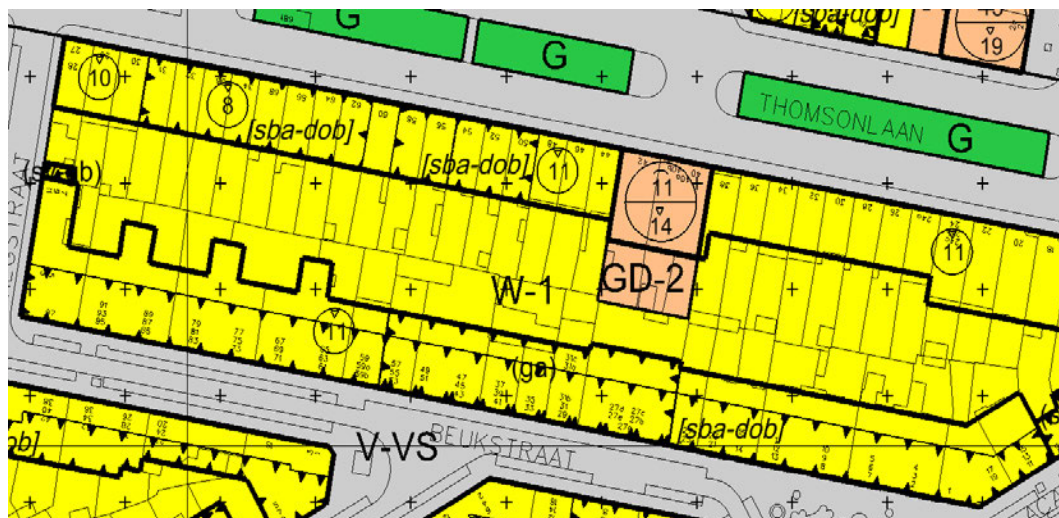
1. een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
2. meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
3. een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

De in het plan te voorziene ontwikkelingen zien alleen op de mogelijkheid van dakopbouwen. In relatie tot bovengenoemde wetgeving wordt opgemerkt, dat er in dat geval geen verplichting bestaat tot kostenverhaal omdat een dergelijke ontwikkeling niet wordt aangemerkt als bouwplan als omschreven in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit voorgaande overwegingen volgt, dat afdeling 6.4 van de Wro niet aan de orde is en dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in principe is verzekerd.

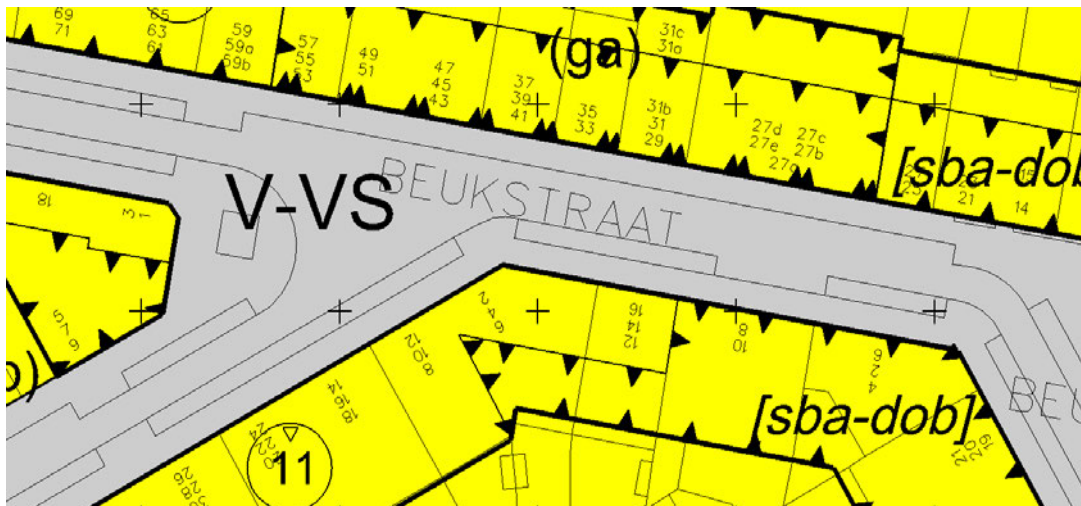
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- Ter plaatse van de bestemming Bedrijf-2 in de Wilgstraat en in de Populierstraat zijn (boven)woningen aanwezig, welke per abuis nog geen functieaanduiding “wonen” hebben gekregen. Deze functieaanduiding wordt alsnog ter plaatse ingetekend en wordt overeenkomstig verwoord in de regels.
- Ter plaatse van het adres Thomsonlaan 60 de aangegeven bouwhoogte van 8 meter corrigeren en 11 meter aangeven op de plankaart.
- Ter plaatse van het adres Acaciastraat 178B-180 de aangegeven bouwhoogte van 10 meter corrigeren en 13 meter aangeven op de plankaart.
- Ter plaatse van de Segbroeklaan overlappen ten onrechte de bestemming Waterstaat-Waterkering en de gebiedsaanduiding Waterstaat-beschermingszone elkaar. De bestemming en de gebiedsaanduiding worden nu op juiste wijze naast elkaar op de plankaart weergegeven.
- Ter plaatse van Beukstraat 1 t/m 97 waren bij het uitgevoerde bezonningsonderzoek de uitbouwen als opbouw meegenomen. Er is een aanvullend bezonningsonderzoek verricht, welke als bijlage 4 van de toelichting wordt opgenomen, waarmee wordt aangetoond dat de dakopbouw over de gehele lengte met 4.90 meter terug gelegd wordt in plaats van de eerder vastgestelde 7.00m. De dakopbouwen worden nu op juiste wijze op de plankaart aangegeven.



- Ter plaatse van Beukstraat 12 t/m 16, alsmede het hoekpand Elsstraat 2 t/m 6 dient de dakopbouw 7.00 meter uit de (aan de Beukstraat grenzende) voorgevel te liggen om belemmering van bezonning op Beukstraat 29 t/m 41 te voorkomen. Dit is abusievelijk verkeerd vermeld in het rapport dat als bijlage 3 van de toelichting is opgenomen. De dakopbouwen worden nu op juiste wijze op de plankaart aangegeven.



Regels

- Artikel 1.30 bevattend het begrip dakopbouw is geactualiseerd. Het begrip luidt nu “een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt”;
- Artikel 1.40 bevattend het begrip detailhandel is vernieuwd in die zin dat een verwijzing naar het begrip ondergeschikte horeca (artikel 1:61) is toegevoegd;
- Artikel 1:42 bevattend het begrip dienstverlening is vernieuwd in die zin dat een verwijzing naar het begrip ondergeschikte horeca (artikel 1:61) is toegevoegd;
- Artikel 1.61 bevattende het begrip ondergeschikte horeca is toegevoegd onder doornummering van de overige begrippen;
- In artikel 4.1 (Bedrijf-2) wordt onder sub f een aanduiding toegevoegd met de volgende woorden “f. “wonen” is wonen op de verdiepingen toegestaan”. Met deze toevoeging, welke tevens op de plankaart als aanduiding wordt toegevoegd, wordt recht gedaan aan het feit dat op 2 locaties (aan de Wilgstraat en de Populierstraat) boven de bedrijfsbestemming bovenwoningen aanwezig zijn;
- Artikel 15.1 (Wonen-1) sub d (“specifieke bouwaanduiding - dakopbouw” is een extra bouwlaag toegestaan;) schrappen onder doornummering van de overige subleden; de reden is dat de bouwaanduiding met betrekking tot dakopbouwen in de bouwregels (artikel 15.2) nader wordt uitgewerkt, overeenkomstig de regeling van dakopbouwen in de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-1 (artikelen 5 en 6);
- In artikel 15.2 sub d als slot de volgende woorden toevoegen: “, uitsluitend ter uitbreiding van de woonfunctie”. Met deze verduidelijking worden de voorwaarden waaronder een dakopbouw kan worden toegestaan gelijk aan de formulering in de overige bestemmingen waar een “specifieke bouwaanduiding-dakopbouw” is opgenomen in de bouwregels;
- **Naar aanleiding van de behandeling van raadsvoorstel van het bestemmingsplan in de Commissie Ruimte blijft Bijlage 3 (voorbeelden van dakopbouwen) van de regels gehandhaafd. Aan de titel van de bijlage worden de woorden “ter illustratie” toegevoegd;**
- Bijlage 5 bij de regels inzake parkeernormen wordt vervangen door een actuelere versie.

Toelichting

- In hoofdstuk 4.8 (Archeologie) wordt de zin “Provincie Zuid-Holland toetst bestemmingsplannen op het gebied van archeologie aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland en, voor zover van toepassing, lokale waardenkaarten” als zijnde niet (meer) juist weggehaald.
- Naar aanleiding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van een dakopbouw op Beukstraat 67 is een aanvullende optimalisatie van het maximale volume van meerdere dakopbouwen in de Beukstraat uitgevoerd. Dit erratum op het als bijlage 3 van de toelichting opgenomen bezonningsonderzoek wordt als bijlage 4 van de toelichting opgenomen.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- Ter plaatse van de bestemming Bedrijf-2 in de Wilgstraat en in de Populierstraat zijn (boven)woningen aanwezig, welke per abuis nog geen functieaanduiding “wonen” hebben gekregen. Deze functieaanduiding wordt alsnog ter plaatse ingetekend en wordt overeenkomstig verwoord in de regels;

- Ter plaatse van het adres Thomsonlaan 60 de aangegeven bouwhoogte van 8 meter corrigeren en 11 eter aangeven op de plankaart;
- Ter plaatse van het adres Acaciastraat 178B-180 de bouwhoogte van 10 meter corrigeren en 13 meter aangeven op de plankaart.
- Ter plaatse van de Segbroeklaan overlappen ten onrechte de bestemming Waterstaat-Waterkering en de gebiedsaanduiding Waterstaat-beschermingszone elkaar. De bestemming en de gebiedsaanduiding worden nu op juiste wijze naast elkaar op de plankaart weergegeven.
- Ter plaatse van Beukstraat 1 t/m 97 waren bij het uitgevoerde bezonningsonderzoek de uitbouwen als opbouw meegenomen. Er is een aanvullend bezonningsonderzoek verricht, welke als bijlage 4 van de toelichting wordt opgenomen, waarmee wordt aangetoond dat de dakopbouw over de gehele lengte met 4.90 meter terug gelegd wordt in plaats van de eerder vastgestelde 7.00m. De dakopbouwen worden nu op juiste wijze op de plankaart aangegeven.
- Ter plaatse van Beukstraat 12 t/m 16, alsmede het hoekpand Elsstraat 2 t/m 6 dient de dakopbouw 7.00 meter uit de (aan de Beukstraat grenzende) voorgevel te liggen om belemmering van bezonning op Beukstraat 29 t/m 41 te voorkomen. Dit is abusievelijk verkeerd vermeld in het rapport dat als bijlage 3 van de toelichting is opgenomen. De dakopbouwen worden nu op juiste wijze op de plankaart aangegeven.
- Ter plaatse van de adressen Thomsonlaan 40, Thomsonlaan 42 en Eikstraat 2 wordt de bestemming Gemengd-2 gewijzigd in een bestemming Wonen-1;
- Ter plaatse van het adres Thomsonlaan 40 wordt in verband met de aanwezigheid van detailhandelsactiviteiten de functieaanduiding “detailhandel” toegevoegd;
- Ter plaatse van het adres Eikstraat 2 wordt in verband met de aanwezigheid van kantooractiviteiten de functieaanduiding “gemengd” toegevoegd.

Regels

- Artikel 1.30 bevattend het begrip dakopbouw is geactualiseerd. Het begrip luidt nu “een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt”;
- Artikel 1.40 bevattend het begrip detailhandel is vernieuwd in die zin dat een verwijzing naar het begrip ondergeschikte horeca (artikel 1:61) is toegevoegd;
- Artikel 1:42 bevattend het begrip dienstverlening is vernieuwd in die zin dat een verwijzing naar het begrip ondergeschikte horeca (artikel 1:61) is toegevoegd;
- Artikel 1.61 bevattende het begrip ondergeschikte horeca is toegevoegd onder doornummering van de overige begrippen;
- In artikel 4.1 (Bedrijf-2) wordt onder sub f een aanduiding toegevoegd met de volgende woorden “f. “wonen” is wonen op de verdiepingen toegestaan”. Met deze toevoeging, welke tevens op de plankaart als aanduiding wordt toegevoegd, wordt recht gedaan aan het feit dat op 2 locaties (aan de Wilgstraat en de Populierstraat) boven de bedrijfsbestemming bovenwoningen aanwezig zijn;
- Artikel 15.1 (Wonen-1) sub d (“specifieke bouwaanduiding - dakopbouw” is een extra bouwlaag toegestaan;) schrappen onder doornummering van de overige subleden; de reden is dat de bouwaanduiding met betrekking tot dakopbouwen in de bouwregels (artikel 15.2) nader wordt uitgewerkt, overeenkomstig de regeling van dakopbouwen in de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-1 (artikelen 5 en 6);
- In artikel 15.2 sub d als slot de volgende woorden toevoegen: “, uitsluitend ter uitbreiding van de woonfunctie”. Met deze verduidelijking worden de voorwaarden waaronder een dakopbouw kan worden toegestaan gelijk aan de formulering in de overige bestemmingen waar een “specifieke bouwaanduiding-dakopbouw” is opgenomen in de bouwregels;
- ***Naar aanleiding van de behandeling van raadsvoorstel van het bestemmingsplan in de Commissie Ruimte blijft Bijlage 3 (voorbeelden van dakopbouwen) van de regels gehandhaafd. Aan de titel van de bijlage worden de woorden “ter illustratie” toegevoegd;***
- Bijlage 5 bij de regels inzake parkeernormen wordt vervangen door een actuelere versie.

Toelichting

- In hoofdstuk 4.8 (Archeologie) wordt de zin “Provincie Zuid-Holland toetst bestemmingsplannen op het gebied van archeologie aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland en, voor zover van toepassing, lokale waardenkaarten” als zijnde niet (meer) juist weggehaald.
- Naar aanleiding van een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van een dakopbouw op Beukstraat 67 is een aanvullende optimalisatie van het maximale volume van meerdere dakopbouwen in de Beukstraat uitgevoerd. Dit erratum op het als bijlage 3 van de toelichting opgenomen bezonningsonderzoek wordt als bijlage 4 van de toelichting opgenomen.

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 16 april 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 zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- II. de zienswijze [REDACTED] (Ra 2012.572) voor kennisgeving aan te nemen.
- III. de zienswijze [REDACTED] (Ra 2012.574) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- IV. de zienswijze van IVC Invest I B.V. (Ra 2012.583), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- V. de zienswijze van Hoogheemraadschap van Delfland (DSO_SO/2012.7396) voor kennisgeving aan te nemen.
- VI. tot herziening van de op het plangebied Bomenbuurt 2012 betrekking hebbende regelingen:
 - Bestemmingsplan Bomenbuurt, vastgesteld bij raadsbesluit 381, d.d. 26-10-1989;
 - Bestemmingsplan Duinoord, vastgesteld bij raadsbesluit 519, d.d. 26-10-1981;
 - Bestemmingsplan Vogelwijk, vastgesteld bij raadsbesluit 86, d.d. 28-3-1996
 - Bestemmingsplan Bloemenbuurt, vastgesteld bij raadsbesluit 227, 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.
- VII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Bomenbuurt 2012, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0207CBomenbuurt-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0207CBomenbuurt-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VIII. dat bij het bestemmingsplan voor Bomenbuurt 2012 geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2013.

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Bomenbuurt 2012, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.17 (map no. 14).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Bomenbuurt 2012 wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0207CBomenbuurt-40ON in NL.IMRO.0518.BP0207CBomenbuurt-50VA.