

Raadsbesluit 84

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 17 mei 2011,

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, met uitzondering van de zienswijze van E. Klingens, A.A.M. Donker en J. Keuning, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijze van E. Klingens, A.A.M. Donker en J. Keuning niet-ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland voor kennisgeving aan te nemen;
- IV. de zienswijzen van de VROM-inspectie, Zeestraat Holding NV, Th.J.A.W.M. Dreesmann, B.V. Exploitatie Maatschappij Zoma, E.C. van Ham, E. Verheij, J.C. van Beek, J. Miggels, L. Schepens en A. Westerhof, G.A.C.M. van Ballegooij en C. Fernández Sáez, La Voliere Vastgoed B.V., J.G. Meelis, Haag Wonen, Vastcon BV en Stichting Pensioen Vastcon (Ra 42/2011), R.P. Lochmans, A.D. Ganga, en W.S. Sardar, gegrond te verklaren;
- V. de zienswijzen van M.H.A. van Nes en P.J. Reinders met betrekking tot de kiosk op het Prins Hendrikplein, Kriga Real Estate B.V. met betrekking tot het perceel Zoutmanstraat 75a, Vastcon Vastgoed BV, Stichting Vastcon Pensioen, Stichting Historisch Erfgoed Zeestraat, M.A. Broos-Geubels en C.G.A.M. Broos met betrekking tot de bouwhoogten, de bestemming detailhandel en de bestemming "Tuin", Bewonersorganisatie De Groene Eland met betrekking tot de kiosk op het Prins Hendrikplein en de bestemming "Tuin", J.J. Duns met betrekking tot de bestemming "Tuin", H.G. Boenders met betrekking tot de tekst van paragraaf 1.1 van de toelichting en de kiosk op het Prins Hendrikplein, H. Pieters met betrekking tot de tekst van paragraaf 5.2.5 van de toelichting, Royal Castle BV met betrekking tot de categorie van de aanduiding 'horeca' en met betrekking tot de aanduiding 'seksinrichting', E. Nikkels met betrekking tot de bestemming "Tuin", en M. Beije met betrekking tot de bestemming "Tuin", gegrond te verklaren, en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VI. de overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren;
- VII. tot herziening van de op het plangebied Zeeheldenkwartier 2010 betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Bestemmingsplan Rond 't Veentje, vastgesteld bij raadsbesluit 325 d.d. 30 juni 1980;
 - Bestemmingsplan Willemspark I, vastgesteld bij raadsbesluit 249 d.d. 21 juni 1982;
 - Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 285 d.d. 6 juli 1982;
 - Bestemmingsplan Sint Jacobskerk e.o., vastgesteld bij raadsbesluit 104 d.d. 9 maart 1987;
 - Uitwerkingsplan Zeeheldenkwartier-Midden, vastgesteld d.d. 24 juli 1990;
 - Uitwerkingsplan Elandstraat 123/125, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2004.1363 d.d. 4 mei 2004;
 - Uitwerkingsplan Elandstraat 127, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2004.3680 d.d. 15 februari 2005;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
- VIII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.BP0227EZeeheldenkw-44ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0227EZeeheldenkw-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

- IX. dat bij het bestemmingsplan voor Zeeheldenkwartier 2010 geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 september 2011.

De griffier, wvd
H.R. Lingen

De voorzitter,
J.J. van Aartsen



rv 84

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2011.14

RIS 180458_110830

Gemeente Den Haag**GEWIJZIGD VOORSTEL****Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010.****INLEIDING**

Bij raadsmededeling van 7 december 2010 (rm 2010.276 - RIS 177372, DSO/2010.2207) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 toegezonden.

- *begrenzing plangebied*

Het bestemmingsplangebied Zeeheldenkwartier ligt direct ten westen van de binnenstad van Den Haag in de oksel van de grachtengordel. Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door de Laan van Meerdervoort, Carnegielaan tot aan het Vredespaleis, perceelsgrenzen achterzijden van de bebouwingsstrook tussen de Laan van Meerdervoort en het Vredespaleis, Anna Paulownastraat, Scheveningseweg, Zeestraat, Kortenaerkade, Piet Heinplein, Toussaintkade, Veenkade, Koningin Emmaplein en Waldeck Pyrmontkade. De bebouwingsstrook tussen de Laan van Meerdervoort en het Vredespaleis is onderdeel van het bestemmingsplan, het terrein van het Vredespaleis zelf niet.

- *Aanleiding en doel*

Er zijn meerdere redenen om een nieuw bestemmingsplan voor het Zeeheldenkwartier op te stellen. Zo zijn er de twee 'vigerende' bestemmingsplannen voor het plangebied: het plan 'Zeeheldenkwartier' en het plan 'Rond 't Veentje'. De bestaande plannen zijn ouder dan tien jaar en daarom (op grond van de wettelijke verplichting tot herziening van bestemmingsplannen) toe aan vernieuwing. Aan een deel van het plan 'Rond 't Veentje' is indertijd goedkeuring onthouden. Vanwege de samenhang tussen de plangebieden van de bestaande bestemmingsplannen is ervoor gekozen één vervangend bestemmingsplan voor het Zeeheldenkwartier op te stellen. Om te komen tot een logisch begrensd plangebied, overschrijft het nieuwe bestemmingsplan ook delen van de aangrenzende bestemmingsplannen 'Sint Jacobskerk e.o.' en 'Willemspark I'. Ook in het kader van de handhaving is het wenselijk dat er voor het betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan komt. Tot slot moet er voor de beschermde stadsgezichten in het plangebied middels het bestemmingsplan een beschermende regeling worden opgesteld.

Dit bestemmingsplan omvat het gehele bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier', vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 1982, en bestemmingsplan 'Rond 't Veentje', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 1980. Op 12 juli 1990 is het Uitwerkingsplan Zeeheldenkwartier-Midden (bestemmingsplan Rond het Veentje) (Rv 236) door de Raad behandeld. Ook voor de Elandstraat 123/125 en 127 zijn binnen het huidige bestemmingsplan Rond 't Veentje twee uitwerkingsplannen gemaakt (Uitwerkingsplan Elandstraat 123/125, onherroepelijk sinds 26 augustus 2004, en Uitwerkingsplan Elandstraat naast 127, onherroepelijk sinds 26 mei 2005). Aan de zuidoost zijde overschrijft het nieuwe bestemmingsplan delen van de aangrenzende bestemmingsplannen 'Sint Jacobskerk e.o.' (raad 9 maart 1987) en 'Willemspark I' (raad 21 juni 1982). Aan de noordwest zijde wordt het plangebied begrensd door de bestemmingsplannen Archipel/Willemspark II, Zorgvliet, Duinoord, Regentesse / Valkenboskwartier Noord, Weimarstraat / Koningsplein, en Westeinde e.o.

- *Juridisch-planologische aspecten*

Dit plan vervangt, voor wat betreft het plangebied, het beleid in de Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a. In het bestemmingsplan Parapluherziening 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. Dit plan en de Parapluherziening Seksinrichtingen zijn in dit bestemmingsplan geïntegreerd en worden voor wat betreft het plangebied, door dit plan vervangen.

PROCEDURE**- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan***

Op 13 december 2010 is het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, VROM Inspectie, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Stadsgebied Haaglanden, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties.

Tegelijkertijd is aan de overlegpartners de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2010 tot en met 27 januari 2011 ter inzage gelegen in het Den Haag Informatiecentrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was tegelijkertijd in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit een plankaart NL.IMRO.0518.BP0227EZeeheldenk-44ON met ondergrond L.IMRO.0518.BP0227EZeeheldenk-44ON.dgn, en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het plan, de raad bij raadsmededeling d.d. 7 december 2010 (rm 2010.276 – RIS 177372) reeds toegezonden, niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Naam</u>
1. JZ/2011.	VROM-inspectie (mondeling zienswijze)
2. Ra 3/2011	Zeestraat Holding NV
3. Ra 10/2011	De heer L. Oorschot
4. Ra 11/2011	Th.J.A.W.M. Dreesmann
5. Ra 18/2001	B.V. Exploitatie Maatschappij Zoma
6. Ra 19/2011	De heer R. Willemsen
7. Ra 20/2011	Vasco Da Silva Architecten namens E.C. van Ham
8. Ra 21/2011	Mevrouw E. Verheij
9. Ra 22/2011	H.L.M. de Groot
10. Ra 23/2011	J.C. van Beek
11. Ra 24/2011	De heer J. Miggels
12. Ra 26/2011	L. Schepens en A. Westerhof
13. Ra 27/2011	Drs. M.H.A. van Nes en Drs. P.J. Reinders
14. Ra 28/2011	Kriga Real Estate B.V.
15. Ra 29/2011	Ondernemers vereniging De Zeehelden
16. Ra 30/2011	ARAG Rechtsbijstand namens de heer G.A.C.M. van Ballegooij en de heer C. Fernández Sáez
17. Ra 31/2011	Simmons&Simmons namens La Voliere Vastgoed B.V.
18. Ra 32/2011	Houthoff Buruma namens de heer J.G. Meelis
19. Ra 33/2011	Vastcon Vastgoed BV, Stichting Vastcon Pensioen, Stichting Historisch, Erfgoed Zeestraat, M.A. Broos-Geubels, C.G.A.M. Broos
20. Ra 34/2011	Bewonersorganisatie De Groene Eland
21. Ra 35/2011	J.J. Duns
22. Ra 36/2011	Haag Wonen
23. Ra 37/2011	J.D. Bronsgeest
24. Ra 38/2011	A.F. Hendriks en S.R. Hendriks-de Lange
25. Ra 39/2011	Omwonenden en bedrijven van de Trompstraat en Laan van Meerdervoort
26. Ra 40/2011	mr. H.G. Boenders
27. Ra 41/2011	Mevrouw H. Pieters
28. Ra 42/2011	Vastcon BV en Stichting Pensioen Vastcon
29. Ra 43/2011	Mr. P. Garretsen
30. Ra 44/2011	R.P. Lochmans
31. Ra 45/2011	E. Nikkels
32. Ra 46/2011	M. Beije
33. Ra 47/2011	A.D. Ganga
34. Ra 48/2011	Mevrouw mr. W.S. Sardar
35. Ra 49/2011	E. Klingens, A.A.M. Donker en ir. J. Keuning
36. DSO/2011.167	Hoogheemraadschap van Delfland
37. Ra 62/2011	VROM-inspectie

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze onder nummer 35, Ra 49/2011, is niet tijdig ingekomen en derhalve niet ontvankelijk. De overige zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

Van de 34 in behandeling genomen zienswijzen

JZ/2011.17 VROM Inspectie (mondeling zienswijze)

De zienswijze van de VROM-inspectie is samengevat als volgt:

1. Het ontwerpbestemmingsplan geeft nog geen duidelijkheid over de vraag of als gevolg van de aan de Zoutmanstraat 57 gevestigde wapenhandel met munitie- en kruitopslag er sprake is van een saneringssituatie of dat deze inrichting (met al dan niet benodigde aanpassingen) gecontinueerd kan blijven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient die duidelijkheid aanwezig te zijn.
2. Indien duidelijk is dat de veiligheid voldoende geborgd kan worden en dus geen sprake (meer) is van een saneringssituatie, dan zal de inrichting in het bestemmingsplan voorzien moeten worden van een passende bestemming. De opslag van kruit- en munitie en de reparatie-inrichting voor vuurwapens passen niet binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming gemengde doeleinden¹. Bij voorkeur is het aan te bevelen om voor deze inrichting met een maatbestemming op te nemen in het bestemmingsplan.

Ra 62/2011 VROM Inspectie (schriftelijke zienswijze)

“Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Zeeheldenkwartier 2010” tot 27 januari 2011 ter inzage ligt.

Over het voorontwerp heb ik uw college met mijn brief van 10 augustus 2010 geadviseerd. Mijn advies is echter onvoldoende verwerkt in het ontwerp zoals dat nu ter inzage ligt. Op 25 januari 2011 is door de heren Bartels en Van der Ark van mijn Inspectie mondeling een zienswijze ingediend, die ik bij deze schriftelijk bevestig. Het ontwerp is niet in overeenstemming met de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007- 2008, 31500 nr. 1). In het navolgende geef ik aan welk nationale belang in het geding is. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

In mijn advies op het voorontwerpbestemmingsplan heb ik aandacht gevraagd voor de in de Zoutmanstraat 57 gevestigde wapenhandel met opslag voor kruit en munitie. Uit de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan kon opgemaakt worden dat er sprake is van een saneringssituatie. Het ontwerpbestemmingsplan geeft echter nog geen duidelijkheid over de vraag of deze inrichting (met al dan niet benodigde aanpassingen) gecontinueerd kan blijven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient die duidelijkheid aanwezig te zijn. Indien duidelijk is dat de veiligheid voldoende geborgd kan worden en dus geen sprake (meer) is van een saneringssituatie, dan zal de inrichting in het bestemmingsplan voorzien moeten worden van een passende bestemming. De opslag van kruit- en munitie en de reparatie-inrichting voor vuurwapens passen niet binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming gemengde doeleinden ¹. Bij voorkeur is het aan te bevelen om voor deze inrichting met een maatbestemming op te nemen in het bestemmingsplan.

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

De gemeente heeft TNO opdracht gegeven een onderzoek te doen naar de externe veiligheidsaspecten van het pand Zoutmanstraat 57 en de daarachter gelegen kruitopslag. Dit rapport zal u worden toegezonden. Uit het rapport blijkt dat de kluisruimte voor kruitopslag van zwart kruit, niet volledig aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Inmiddels zijn hierover met Artrade afspraken gemaakt. Aan de vergunninghouder is opgedragen de kluisruimte voor de opslag van zwart kruit bouwkundig aan te passen. Het bedrijf heeft aangegeven aan deze voorwaarde te zullen voldoen en conformeert zich aan de in het rapport neergelegde conclusie dat de opslag van zwart kruit niet voldoet. De opslag en verkoop van zwart kruit is daarom gestaakt totdat de opslagplaats voldoet aan de gestelde voorwaarden. Uit onderzoek is gebleken dat er momenteel ook geen opslag van zwart kruit plaatsvindt, zodat er op dit moment feitelijk geen sprake is van een saneringssituatie. Ten aanzien van het bestemmingsplan zullen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd: Op de plankaart wordt aan het perceel Zoutmanstraat 57 de aanduiding ‘munitiedepot’ [md] gegeven. In artikel 1, Begrippen, van de regels wordt de definitie van detailhandel zodanig aangepast dat binnen detailhandel de verkoop en opslag van munitie en kruit niet is toegestaan. In artikel 4, Gemengd-1, zal worden opgenomen dat daar waar een perceel de aanduiding ‘munitiedepot’ [md] heeft, de verkoop en opslag van munitie en kruit is toegestaan mits de plaatsgebonden 10⁻⁶-risicocontour niet raakt aan het bebouwde deel van de in de omgeving gelegen (beperkt) kwetsbare objecten.

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

Ra 3/2011

Zeestraat Holding NV

Zeestraat holding NV heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Wij zijn onaangenaam verrast door uw plannen om de Zeestraat even zijde te betrekken bij het Zeeheldenkwartier ipv bij het Willemspark. In een eerder stadium hebben wij hier bezwaar tegen aangetekend.

In 1996 is ons pand aangekocht van de gemeente Den Haag met de bestemming op de begane grond winkel/kantoor, op de eerste verdieping kantoor en de 2e verdieping wonen. Dit paste precies in het plaatje dat wij voor ogen hadden om op de begane grond en 1e etage een makelaarskantoor te vestigen welk een onderdeel is van de Zeestraat Holding, eigenaar van het gebouw. Voorts maakt dit gebouw een onderdeel uit van de pensioen vorming van de huidige directeur en aandeelhouder van de Holding. Bij een bestemming verandering daalt de waarde van dit object en dat veroorzaakt financieel nadeel. Een beroep op planschade wordt bij doorgang van het beoogde bestemmingsplan overwogen. Juist met de komst van het Hilton hotel aan de overzijde van de Zeestraat is het van belang dat de levendigheid in de Zeestraat blijft door middel van kleine winkels en kantoren. Bovendien moet worden opgemerkt dat wonen op deze plaats van de Zeestraat met al zijn verkeer intensiteit niet de ideale plek is om te toeven. Wij verzoek u vriendelijk om de beoogde bestemming niet te veranderen van het pand Zeestraat 38 of detailhandel toe te staan.”

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

Het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 is opgesteld in het kader van de wettelijk verplichte actualisatie, neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij het opstellen ervan is uitgegaan van de bestaande situatie, en de beleidslijnen die door de gemeenteraad op de diverse gebieden (economie, wonen, milieu e.d.) zijn uitgezet. Het is aan de gemeente om de grenzen van een bestemmingsplan te bepalen. Waarom de even zijde van de Zeestraat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010, is verantwoord in paragraaf 1.2 ‘Begrenzing plangebied’. Op grond van eerdere bezwaren van appellant in een eerdere fase van het plan is de bestemming van het perceel gewijzigd van “Wonen” naar ‘Gemengd 3’ (GD-3). Deze bestemming staat wonen, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kantoren en bedrijven toe. Het pand wordt momenteel gebruikt ten behoeve van een makelaardij, een vorm van dienstverlening, en heeft derhalve een passende bestemming. In het vigerende plan wordt ter plaatse tevens detailhandel toegestaan. Het verzoek om ter plaatse van de Zeestraat 38 tevens de bestemming detailhandel toe te voegen wordt daarom gehonoreerd. Het pand Zeestraat 38 krijgt de aanduiding ‘gemengd’ [gd].

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

Ra 10/2011

De heer L. Oorschot

De heer L. Oorschot heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Hiermee maak ik bezwaar tegen één bestemmingswijziging in het ontwerpbestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010. Op de Elandstraat 16-18 was voorheen de bestemming ‘wonen’. Daar heeft zich in het verleden een bedrijf gevestigd. Dat bedrijf veroorzaakt overlast voor de bewoners van de buurt, in het verleden is daar verschillende keren al melding gemaakt bij de politie. Het gemeentebestuur is dus bekend met deze problematiek. In het nieuwe bestemmingplan krijgt de Elandstraat 16-18 de bestemming ‘GD’. De gemeente legitimeert een illegale situatie met het nieuwe bestemmingsplan en schuift problemen en overlast naar de bewoners.

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

Het pand Elandstraat 16-18 had in het voorgaande plan “Willemspark I” de bestemming “Een- of Meergezinshuizen met erven” waarbij detailhandel en aanverwante diensverlening op de begane grond was toegestaan. De huidige bestemming van het pand is “Wonen”, het pand heeft een aanduiding gemengd [gd] waarmee op de begane grond detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen als bestemming zijn toegestaan. In het pand is momenteel een “coffeeshop” gevestigd. Een bestemmingsplan kent de bestemming ‘coffeeshop’ niet, en legaliseert het gebruik van een pand als zodanig dan ook niet. Slechts de hiervoor genoemde bestemmingen zijn toegestaan. Handel in softdrugs wordt gedoogd en gereguleerd op grond van het gemeentelijk coffeeshopbeleid. De gemeente Den Haag ontwikkelt beleid om het aantal coffeeshops terug te dringen. Zie hiervoor ook paragraaf 3.7.6 van de toelichting. Het bestemmingsplan staat de vestiging van een coffeeshops niet toe, zoals gezegd: van legaliseren is geen sprake. Het bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheid op te treden tegen overlastgevende situaties die een coffeeshop met zich mee brengt. Klachten betreffende overlast moeten bij de politie worden gemeld.

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

De heer Dreesmann heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"In augustus 2001 kocht ik de panden Veenkade 26-27 en 28-28a, alsmede de bedrijfsruimte, het appartementsrecht Vondelstraat 12a (begane grond), alhier van de heer en mevrouw Houtschild, die betreffende panden in gebruik hadden voor hun boekhandel/verzendhuis.

Op de begane grond van betreffende panden startte ik enkele jaren later een galerie. M.b.t. de diverse panden aan de Veenkade, die bedrijfsmatig worden gebruikt, zie ik in het ontwerp, dat een kader "gd" is geplaatst als uitzondering op de basisbestemming ter plaatse "gd3". Ook op het "Vondelpleintje" zie ik dergelijke kaders "gd" geplaatst, daar echter als uitzondering op de basisbestemming ter plaatse "w", Wonen. Echter niet bij het pand Vondelstraat 6-12a, waarvan mijn appartementsrecht deel uitmaakt. Ik verzoek u het ontwerp dusdanig aan te passen, dat betreffende kavel ook een uitzonderingskader "gd" krijgt, zodat het appartementsrecht Vondelstraat 12a t.z.t. zowel als woning als bedrijfsruimte zal kunnen worden gebruikt."

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

Het pand Vondelstraat 12a heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. Het gebruik van een woning voor een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf is op grond van paragraaf 16.3 onder voorwaarden toegestaan. Op 19 oktober 2010 heeft de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning tot het verbouwen van de bedrijfsruimte Vondelstraat 12a tot een woning ontvangen. De bestemming "Wonen" is daarmee in overeenstemming. Het pand is momenteel niet in gebruik. In het vigerende plan is gebruik als galerie toegestaan. Op grond daarvan wordt aan het pand Vondelstraat 12a tevens de aanduiding gemengd [gd] gegeven.

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

B.V. Exploitatie Maatschappij Zoma heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Blijkens een publicatie Gemeenteberichten in het weekblad De Posthoorn van woensdag 15 december 2010 waarin onderneer verwezen wordt naar het "Ontwerp-Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010" kan één ieder gedurende de termijn 17 december 2010 t/m 27 januari 2011 zijn of haar zienswijze tegen voornoemd ontwerp-Bestemmingsplan kenbaar maken aan uw Gemeenteraad. Om die reden wens ik in mijn hoedanigheid als bestuurder van de in het briefhoofd vermelde besloten vennootschap mijn zienswijze op een specifiek gedeelte van het ontwerp-bestemmingsplan onder uw aandacht te brengen. De voorgeschiedenis ter toelichting op de nog te verwoorden zienswijze: Op 26 november 2010 heb ik bij uw Gemeente een aanvraag ingediend voor het oprichten van een eengezinswoning ter plaatse van het adres Trompstraat ongenummerd naast 59. De publicatie van dat voornemen heeft gestaan in de Gemeenteberichten in het weekblad De Posthoorn van woensdag 8 december 2010. De ontvangstbevestiging voor de aanvraag werd mij verder op 1 december 2010 toegezonden, blijkens een brief gedagtekend 6 december 2010 is de aanvraag in behandeling bij de heer ing. F. Oudshoorn, het kenmerk van het dossier is 201011334. De vaststelling op de nog te verwoorden zienswijze;

- Vastgesteld kan dan ook worden dat de aanvraag dateert van een datum die gelegen is ruim voor de datum van het publiceren van het ontwerp -bestemmingsplan in de Gemeenteberichten in het weekblad De Posthoorn van 15 december 2010. De toelichting op de nog te verwoorden zienswijze: De aanvraag voor het oprichten van een eengezinswoning ter plaatse van het adres Trompstraat ongenummerd naast 59 voldoet aan de bestemmingseisen, de richtlijnen en overige voorwaarden zoals beschreven in het thans nog vigerende bestemmingsplan "Zeeheldenkwartier en Rond het Veentje". In het nu ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan is de locatie Trompstraat ongenummerd naast 59 niet meer opgenomen als locatie waar het oprichten van een eengezinswoning is toegestaan, de belendingen mogen voorts als daar wat nieuws gerealiseerd zal worden, wel de bestemming wonen krijgen, het volume van de dan toegestane bebouwing is echter veel kleiner dan wat in het huidige vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Algemeen belang contra het individueel belang op de nog te verwoorden zienswijze;

- In onze grondwet en Europese regels staat dat eigendom een van de sterkste beschermde rechten is. Van eigendom en de daarbij behorende rechten blijf je af. Slechts in bijzondere gevallen mag de overheid het algemeen belang zwaarder laten wegen.

De zienswijze:

1. In mijn zienswijze dient de aanvraag voor het bouwen van de eengezinswoning op de locatie Trompstraat ongenummerd naast 59 ongehinderd te worden afgedaan met het verlenen van de vergunning en wel onder de regels en voorwaarden zoals beschreven in het thans nog vigerende bestemmingsplan;

2. In het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 dient voor deze locatie te worden opgenomen dat aldaar de eengezinswoning met het huidige toegestane volume ten alle tijde mag worden gerealiseerd;
3. Bij het ontwerp-bestemmingsplan had de gemeente Den Haag richting de vennootschap welke ik vertegenwoordig in deze moeten motiveren waarom een beperking het eigendomsrecht gerechtvaardigd is.

Tenslotte, zo u de zienswijze zoals hierboven omschreven niet wil of kan volgen, dan wens ik gehoord te worden en bericht u verder dat ik zodra dat mogelijk zal zijn ook namens de vennootschap B.V. Exploitatie Maatschappij Zoma tegen het bestemmingsplan bezwaar zal maken en/of in beroep zal gaan. ”

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

Trompstraat ongenummerd naast 59 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen”, er is echter geen bouwvlak ingetekend. Het ontwerpbestemmingsplan is conserverend van aard en legt grotendeels de actuele situatie vast. Het perceel doet al geruime tijd dienst als toerit voor het achtergelegen parkeerterrein. Het uitsluitend toestaan van een bouwvlak en daarmee de mogelijkheid ter plaatse een woning te kunnen oprichten, zou ertoe kunnen leiden dat het achtergelegen terrein en de daar gelegen opstallen, niet meer bereikbaar zijn. Op 26 november 2010 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning. Daarbij is rekening gehouden met een onderdoorgang ter plaatse. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het plan. Op de plankaart wordt ter hoogte van Trompstraat ongenummerd naast 59 een bouwvlak, een onderdoorgang en een bouwhoogte van maximaal 13 meter ingetekend.

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

Ra 19/2011 *De heer R. Willemsen*

De heer R. Willemsen heeft de volgende zienswijze (geciteerd);

“Naar aanleiding van inzage in het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 en uw brief van 22 december 2010 zou ik het volgende willen opmerken: In het pand Hugo de Grootstraat 19/19A zat tot voor 4 à 5 jaar geleden een café. Sindsdien is het pand ongebruikt, inmiddels volledig gestript en is de woning boven het café al weer enkele jaren onbewoond. Ik zou graag zien dat die situatie (geen horecafunctie) in het bestemmingsplan wordt geformaliseerd en vastgelegd. Naar mijn mening is het pand dit wijkdeel met nauwe straten waarin geluiden sterk tussen de panden weerkaatsen, waarin bijna alle panden een woonfunctie hebben (in ieder geval geen horecafunctie), ongeschikt is om een horecagelegenheid te exploiteren. De overlast die een café in zo’n straat veroorzaakt is groot als bezoekers gedurende middag en met name de avond luidruchtig in en uit gaan, buiten bellen, roken en verzamelen etc. Dat is waarschijnlijk ook de reden dat de cafés die in dit pand waren gevestigd (althans de exploitanten) het elke keer maar kort volhielden. Horeca is niet (meer) levensvatbaar op deze plek. De horecafunctie van dit pand op deze plek zou mijn inziens volledig geschrapt moeten worden. Ik verzoek u vriendelijk zulks in het bestemmingsplan vast te leggen.”

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

Het pand Hugo de Grootstraat 19/19a heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen” met de aanduiding gemengd [gd]. Naast wonen zijn hier detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Een horeca-inrichting niet is toegestaan.

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

Ra 20/2011 *Vasco Da Silva Architecten*

Vasco Da Silva Architecten heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Namens onze opdrachtgever, de heer E.C. van Ham, eigenaar van de Zoutmanstraat 74 in Den Haag willen wij een zienswijze indienen op het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010. De Zoutmanstraat 74 is gelegen op de begane grond. Op de begane grond wordt in het ontwerpbestemmingsplan wonen uitgesloten. Uit archiefstukken van de laatst goedgekeurde bouwaanvraag voor de Zoutmanstraat 74 blijkt dat de begane grond voor zowel winkel als woonruimte gebruikt wordt; een winkel aan de straat en een woonkamer en slaapkamer achter aan de patio. Wij zijn van mening dat met het uitsluiten van de woonfunctie geen recht gedaan wordt aan deze bestaande situatie en flexibel gebruik in de toekomst onmogelijk maakt. Daarnaast is wonen gecombineerd met een winkel niet in strijd met visie van de Detailhandelsnota 2005, de winkelfunctie aan de straat blijft immers behouden. Gebaseerd op het huidige bestemmingsplan zou een flexibel gebruik, dus ook alleen wonen mogelijk moeten zijn. Wij verzoeken u derhalve het ontwerp bestemmingsplan voor de Zoutmanstraat 74 te heroverwegen en de woonfunctie weer toe te staan. ”

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

Het pand Zoutmanstraat 74 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd – 1 (GD-1).

In samenspraak met de beleidsafdeling 'Economie' is er uitdrukkelijk voor gekozen binnen deze bestemming de woonfunctie op de begane grond uit te sluiten.

Om te voorkomen dat bestaande woonfuncties op de begane grond hiermee illegaal worden, zal artikel 4.4, specifieke gebruiksregels bij de bestemming 'Wonen', van de regels bij het bestemmingsplan worden gewijzigd als volgt luiden: "Wonen is uitsluitend op de verdieping(en) toegestaan; dit geldt niet voor situaties waar, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, op de begane grond reeds een woonfunctie aanwezig was: daar is wonen op de begane grondlaag toegestaan;"

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

Ra 21/2011

Mevrouw E. Verheij

Mevrouw E. Verheij heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Met deze zienswijze maak ik bezwaar tegen het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010. Ik maak bezwaar tegen de hoogte van 9 meter van het perceel Elandstraat 123/125. Door de verandering van de bouwhoogte dreig ik mijn privacy, de privacy van de cliënten die ik in mijn woning ontvang, en mijn licht en uitzicht aan de achterzijde van mijn woning te verliezen. Ik verzoek u de huidige situatie (huidige bouwhoogte) te handhaven."

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

De percelen Elandstraat 123 en 125 kennen in het ontwerpbestemmingsplan Zeeheldenkwartier een maximum bouwhoogte van 9 meter. Aan de toekenning van deze bouwhoogte ligt ondermeer een bezonningsonderzoek ten grondslag. In het vigerende (thans geldende) bestemmingsplan "Rond 't Veentje" geldt voor het bouwblok gelegen tussen het Elandplein, de Elandstraat, de Zoutmanstraat en de Witte de Withstraat, de bestemming GB gl V, een bebouwingspercentage van 100 %, een maximale goothoogte van 16 meter en een maximale nokhoogte van 19 meter. Deze bouwhoogten gelden momenteel dus ook voor de percelen Elandstraat 123 en 125. Het gevelbeeld aan de Elandstraat is momenteel niet gesloten. Bebouwing met een hoogte van 3 meter wordt afgewisseld met gebouwen tot een hoogte van 17 meter. Dit gevelbeeld wordt als te onregelmatig ervaren. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het gevelbeeld een meer gesloten karakter moet krijgen. De bouwhoogten die op dit moment zijn toegestaan (16 meter goothoogte, 19 meter nokhoogte) worden echter als te fors beschouwd, mede gelet op het effect hiervan op de bezonning van de achtergelegen panden. Een tot 9 meter teruggebrachte bouwhoogte ter plaatse van Elandstraat 123 en 125 moet echter mogelijk blijven. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is in overleg met de afdeling 'Stedenbouw' besloten op de plankaart de bouwhoogte ter plaatse aan de straatzijde tot 5 meter uit de rooilijn te handhaven op 9 meter, en de bouwhoogte aan de achterzijde terug te brengen tot 6 meter.

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

Ra 22/2011

H.L.M. de Groot

H.L.M. de Groot heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Naar aanleiding van het door u gepubliceerde ontwerp-bestemmingsplan heb ik behoefte om in tweede termijn te reageren. Ik zeg bewust tweede termijn omdat ik direct na de eerste informatieavond een afspraak heb gemaakt met mr. J.F.M. Doove om mijn zienswijze op de in het ontwerp aanwezige tekortkomingen toe te lichten. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 28 juni 2010 om 9.00 uur, op het stadhuis. De onderstaande opmerkingen zijn door de heer Doove in mijn bijzijn aangetekend op de ontwerpkaart. In het gesprek heb ik aangegeven dat de Helmersstraat 13 een bedrijfsbestemming heeft en dat er geen tuin aanwezig is, dus het gehele perceel bebouwd is. Dit is niet terug te vinden op de plankaart. Deze wijziging dateert uit 1901. Voor wat betreft Helmersstraat 19 is dit ook zo. Ook hier is geen tuin meer aanwezig. Deze aanpassing is door woningbeheer uitgevoerd in begin jaren tachtig, en staat ook niet in het plan. Het perceel Helmersstraat 21 is gesitueerd achter de percelen 17/19 en 23/25 en is een bedrijfspand welke bereikbaar is via een poort(overkluizing) Deze overkluizing staat maar gedeeltelijk op de plankaart en eindigt in de tuin van nr.23. Dit is niet juist want deze loopt door tot aan het gebouw met nr.21. Dus de poort (overkluizing) behoort kadastraal bij nr.21 en dient als zodanig gemarkeerd te zijn. Dit alles heb ik doorgenomen maar vind ik niet terug in het ontwerp. Dat is een kwalijke zaak want dan heeft de afspraak om het mondeling toe te lichten ook geen nut gehad. Tevens dient in dat kader opgemerkt te worden dat ik niet vermeld staat in de lijst van diegene welke gereageerd hebben op het plan. Dat versterkt het vermoeden dat er geen verdere notitie is genomen van mijn bezoek en de daarbij aangegeven tekortkomingen.

Ik hoop dat dit alles op een vergissing berust en verwacht dan ook dat deze aanvullingen alsnog zullen worden toegevoegd . Ik zie uw reactie hierop met belangstelling tegemoet.”

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

De percelen Helmersstraat 13 en 15 hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen” en een aanduiding ‘gemengd’ [gd]. Het perceel Helmersstraat 21 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen” en naar aanleiding van reacties op het voorontwerp heeft het perceel een aanduiding ‘gemengd’ [gd] gekregen. Tevens is naar aanleiding daarvan ter plaatse van Helmersstraat 25 een onderdoorgang aangegeven. Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn slechts de bouwvlakken van hoofdgebouwen aangegeven. Ook aanduidingen zijn alleen aan hoofdgebouwen toegekend. Aan- en bijgebouwen staan niet als zodanig op de kaart aangegeven. In de planregels is ten aanzien aan- en bijgebouwen een beperking opgenomen van. Deze beperking geldt niet voor ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezige aan- en bijgebouwen: deze mogen gehandhaafd blijven. De bijgebouwen van appellant, de nrs 13 en 19, zijn derhalve niet wegbestemd. Ook in de door appellant aangegeven situaties is slechts het bouwvlak van het hoofdgebouw met daarop de aanduiding [gd] aangegeven. De aan- en bijgebouwen zijn niet als zodanig op de kaart aangegeven, maar mogen conform de aanduiding op het hoofdgebouw gebruikt worden. Ook de aanduiding van de onderdoorgang is slechts ter plaatse van het hoofdgebouw aangegeven. Een onderdoorgang ter plaatse van een bijgebouw wordt niet op de plankaart opgenomen. De mondelinge reactie van appellant op het voorontwerp is desgevraagd indertijd niet opgenomen in de lijst van reacties op het voorontwerp, maar is - zoals blijkt uit de gewijzigde plankaart - wel degelijk in het ontwerp verwerkt.

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

Ra 23/2011 J.C. van Beek
J.C. van Beek heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Wij zijn onaangenaam verrast door uw plannen om de Zeestraat even zijde te betrekken bij het Zeeheldenkwartier ipv bij het Willemspark. In een eerder stadium hebben wij hier bezwaar tegen aangetekend. In 1986 heb ik mijn pand bewust aangekocht met bestemming op de begane grond winkel/kantoor, op de eerste verdieping kantoor / wonen en de 2^e verdieping wonen. Voorst maakt dit gebouw een onderdeel van mijn pensioen vorming. . Bij een bestemming verandering daalt de waarde van dit object en dat veroorzaakt financieel nadeel. Een beroep op planschade wordt bij doorgang van het beoogde bestemmingsplan overwogen/ in gang gezet. Juist met de komst van het Hilton hotel aan de overzijde van de Zeestraat is het van belang dat de levendigheid in de Zeestraat blijft door kleine winkels en kantoren. Bovendien moet worden opgemerkt dat wonen op deze plaats van de Zeestraat met deze verkeer intensiteit niet de ideale plek is om te toeven, maar zoals u weet is er sprake van voor en achterhuis en dus pleit ik voor handhaven huidige bestemming. Wij verzoeken u vriendelijk om de beoogde bestemming niet te veranderen van het pand Zeestraat 50 of detailhandel/ kantoor bestemming toe te staan/ te handhaven.”

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

De bestemming van het perceel Zeestraat 50 is ‘Gemend 3’ (GD-3). Deze bestemming staat wonen, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kantoren en bedrijven toe. Het pand wordt momenteel gebruikt ten behoeve van een vorm van dienstverlening, en heeft derhalve een passende bestemming. Voor een nadere motivering van de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder Ra 3. Het verzoek om ter plaatse van de Zeestraat 50 tevens de bestemming detailhandel toe te voegen wordt op grond daarvan gehonoreerd. Het perceel krijgt de aanduiding ‘gemengd’ [gd].

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

Ra 24/2011 De heer J. Miggels
De heer J. Miggels heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“In reactie op uw brief d.d. 11-01-2011 onderkenmerk cr.nr.7341, en naar aanleiding van de bijeenkomst op 13 januari jl. in het Zeehelden theater onder leiding van de heren, Potter, Doove en Sakkee, vindt u onderstaande mijn zienswijze betreffende de bestemmingswijziging perceel Hugo de Grootstraat 98. Deze zienswijze is in goed overleg en goed nabuurschap met de burens afgestemd. Ik verzoek u de bestemmingswijziging van perceel Hugo de Grootstraat 98 naar garagebedrijf ongedaan te maken. Ik wil de bestemming van perceel Hugo de Grootstraat 98 te laten zoals deze was, te weten stallinggarage. Ik ben mij bewust dat door het behoud van de term stallinggarage ik onder het overgangsrecht dat maximaal 10 jaar duurt valt. Dit is mij uitgelegd en hierop is toelichting gegeven door de heren Doove, Potter en Sakkee tijdens de bijeenkomst van 13 januari jl.

Het is mijn hoop dat u mijn zienswijze, welke door de andere bewoner en eigenaren van de bocht Hugo de Grootstraat mede is ondertekend, zult onderschrijven als de best mogelijke zienswijze. Ik, ondertekenaar van deze brief, dhr. J. Miggels ben bewoner en eigenaar van het pand. ”

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

Op verzoek van appellant wordt de aanduiding ‘garage’ [ga] van het perceel Hugo de Grootstraat 98 verwijderd. Een en ander heeft wel de implicatie dat de activiteiten in het kader van het garagebedrijf tijdens de looptijd van het bestemmingsplan beëindigd dienen te worden.

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

Ra 26/2011

L. Schepens en A. Westerhof

L. Schepens en A. Westerhof hebben de volgende zienswijze (geciteerd).

“Graag dienen wij onze zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010.

Wij zijn de eigenaren van het woonhuis Toussaintkade 32-33, dat binnen het betreffende ontwerp-bestemmingsplan valt. Wij hebben het voornemen om het bestaande woonhuis te vervangen door een nieuw woonhuis. Voor dit plan is op 7 mei 2010 een verzoek om beginseluitspraak ingediend bij uw gemeente. In de beginseluitspraak d.d. 27 juli 2010 (met uw kenmerk 201004510/17) is gemeld dat de gemeente in beginsel bereid is aan het plan medewerking te verlenen. Het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 strookt echter niet met ons ingediende en positief beoordeelde plan. Graag verzoeken wij u daarom om het voorgelegde plan op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Zeeheldenkwartier.”

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

~~Bestemming en bouwvlak zijn conform de huidige situatie.~~ Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan waren geen bouwvergunningen voor het betreffende perceel afgegeven die in het ontwerp opgenomen konden worden. Eerst op 24 december 2010 is voor het perceel een bouwplan ingediend en een omgevings-vergunning aangevraagd. Aangezien het bouwplan in lijn is met het indertijd **in stedenbouwkundig opzicht en ook door de welstandscommissie** aanvaarde beginselplan, zullen het bouwvlak en de bouwhoogte van het pand Toussaintkade 32-33 worden gewijzigd en aan het ingediende ontwerp worden aangepast. **Het bouwplan voorziet onder meer in een aanbouw en een bijgebouw op een deel van het perceel dat ligt buiten de bebouwingscontouren van het thans nog geldende bestemmingsplan.** Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 1 juni jl. is door een van de reclamanten aangegeven dat ook voor dit betreffende deel van het perceel volgens een op basis van het privaatrecht tot stand gekomen notariële akte de verplichting geldt dat de grond alleen gebruikt mag worden als tuin. Uit bestudering van deze akte is gebleken dat vrijwel het gehele erf van Toussaintkade 32 en 33 in het jaar 1994 deel heeft uitgemaakt van de verkoop van gronden tussen de Toussaintkade en Bilderdijkstraat aan diverse bewoners. Het toekennen van een integrale tuinbestemming aan dit betreffende perceel zou er in tegenstelling tot bij de overige woningen tussen de Toussaintkade en Bilderdijkstraat toe leiden dat er aan de achterzijde van het onderhavige perceel geen eigenstandig erf meer voorhanden zou zijn. Dit is onwenselijk, temeer daar de woning op dit perceel over een aanmerkelijk lagere bouwhoogte beschikt dan de eromheen gesitueerde woningen. De privaatrechtelijke bepaling in de akte kan er niet toe leiden dat in publiekrechtelijk opzicht nooit meer medewerking kan worden verleend aan een in ruimtelijk opzicht aanvaardbare en toelaatbare ontwikkeling. Het privaatrechtelijke aspect is niet van een zodanige evidente betekenis dat het een belemmering is. De aanbouw en bijgebouw worden geplaatst op een perceel met een omvang van 230 m². Teneinde het tuinkarakter van ook deze binnentuin te benadrukken, zal aan het onbebouwde deel van het perceel een ‘Tuinbestemming’ worden toegekend. In dat opzicht krijgt dit perceel dan net als alle overige panden in dit gebied een mogelijkheid tot erfbouw en zal aan het overige deel van het perceel een tuinbestemming worden toegekend, teneinde ook hier het groene karakter van het binnengebied te waarborgen.

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

Ra 27/2011

Drs. M.H.A. van Nes en Drs. P.J. Reinders

Drs. M.H.A. van Nes en Drs. P.J. Reinders hebben de volgende zienswijze (geciteerd).

“Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een aantal zienswijzen aan u als raad voor te leggen. Dit mede ook n.a.v de door gemeente georganiseerde bijeenkomst rond dit plan op 13 januari jl., de discussie met leden van de bewonersorganisatie de Groene Eland en de reacties van de gemeente op de eerder ingediende zienswijzen zoals bijgevoegd bij deze decemberversie van het plan.

Speciaal punt waarover wij ons grote zorgen maken is het geven van een integrale horecabestemming aan de monumentale panden aan het Prins Hendrikplein, verpakt in de bestemming Gemengd 2 en 4. Wij voelen wij ons bepaald niet beschermd door de clausule dat een vergunning noodzakelijk is om ook daadwerkelijk horeca toe te staan (categorie III zelfs met openingstijden tot in de nachtelijke uren!!). Dat de gemeente, op basis van het horecabeleid, deze bestemmingen als onvermijdelijk presenteert is strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan en een misbruik van het plan. Het horecabeleid het bestemmingsplan te laten bepalen en zo op voorhand horeca rond het plein te legitimeren is dan ook onacceptabel. Het lijkt er overigens op dat veel zienswijzen door de gemeente nu al afgedaan worden door te verwijzen naar beleidsnotities als horecastrategie, hotelnota, nota samen spelen, beleidsplan het Haagse groen 2005-2015, nota Haagse bomen 2008-2017 etc. die “nu eenmaal zijn vastgesteld”. Dit ondermijnt een objectieve beoordeling van de bestemming van de wijk als geheel en is de verkeerde volgorde. Het is het omkeren van de discussie die bij een bestemmingsplan hoort. Bepaalt het beleid het bestemmingsplan, dan wordt een bestemmingplan een grote farce.

1. Kiosk Prins Hendrikplein

Verzoek om de plaatsing van een kiosk op het Prins Hendrikplein uit het bestemmingsplan te schrappen. Verzoek om in dit kader artikel 8.1, lid d. en artikel 8.3 te laten vervallen. Verlevendiging van het plein is prima, maar niet met een permanente commerciële inrichting van deze omvang die het huidige gebruik ondermijnt. De reacties vanuit de wijk horende zijn alle partijen het over een ding eens: het plein is de huiskamer van de wijk. Verlevendiging kan met incidentele en wisselende verkopen als jaarmarkten, bloem- en kerstboomverkoop etc. zoals dat nu al gebeurt. Als er aan die invulling vanuit de commercie geen behoefte is, is dat misschien ook een teken aan de wand. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een kiosk, zeker met de voorgestelde omvang, een bezwaar. Het gebouw zal het doorzicht over het plein en vanuit de op het plein uitkomende straten belemmeren. Niet in lijn met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

We maken overigens bezwaar tegen het “verstopen” van plannen voor de bouw van een kiosk in de Regels. Het heeft alle schijn van het er tussendoor frommelen.

2. Horeca en tappunt op het prins Hendrikplein

Het plein is het hele jaar door in gebruik door bewoners en bezoeker en het permanent claimen van het plein door de commercie is onacceptabel! Bij de plannen zoals die er nu liggen in het nieuwe bestemmingsplan zullen huidige gebruikers verjaagd worden terwijl de behoefte aan de broodnodige buitenruimte blijft. Argumenten dat meer terrassen en horeca noodzakelijk zijn op en om het plein om de wijk commercieel aantrekkelijker te maken, zijn arbitrair en niet in het belang van de huidige gebruikers. Het is voor het Zeeheldenkwartier de enige groenvoorziening en voor ouders met kinderen, scholieren en ouderen een plek om ongestoord (gratis) te verpozen. Het bestaande terras van Savanna past op zich goed in het huidige gebruik. De huidige terrasbezetting wijst overigens niet op de noodzaak tot uitbreiding en een permanent tappunt.

3. Horecabestemmingen in de monumentale panden Prins Hendrikplein/Prins Hendrikstraat

Verzoek om alle bestemmingen rond het plein die nu G2 en G4 (gemengd) zijn bestemd, inclusief het hoekpand Prins Hendrikplein 39, te verwijderen. In het vigerende bestemmingsplan wordt het woonkarakter onderstreept met verwijzing naar het beschermd stadsgezicht, daarbij een balans (evenwichtige verdeling) van wonen en detailhandel voorschrijvend Dit dient gehandhaafd te blijven! Het is onaanvaardbaar dat met de nieuwe bestemmingen een vrijbrief af wordt gegeven om, al dan niet met vergunning, horeca toe te staan in de panden waarbij openingstijden tot in de nachtelijke uren mogelijk zijn!! Gezien het karakter van het plein en de huizen, moeten dergelijke mogelijkheden al op voorhand, uitgesloten worden. Dergelijke horeca is een aantasting van het beschermd stadsgezicht en is bepaald niet conserverend. Horeca in de statige panden van het Prins Hendrikplein zal het karakter van de huizen aantasten, de waarde doen dalen en het aanzien van het plein nadelig veranderen. Er zal op veel grotere schaal overlast op het plein ontstaan door aan- en afvoer van leveranciers en uiteraard horecabezoek met alle extra druk op de (woon)wijk en het zal meer politietoezicht nodig maken. Met de komst van de horeca zal de bewoning uiteindelijk verdwijnen. Ontwikkelingen als deze hebben op andere locaties (Amsterdam en Groningen) speculanten de ruimte geboden om de huizen op te kopen en er een keten van horeca in te vestigen. Het horecaplan ten spijt: concentreer de (ondersteunende) horeca in de bijbehorende winkelstraten als Zoutmanstraat, Prins Hendrikstraat en Piet Heinstraat en veranker dat in het bestemmingsplan. De panden in die winkelstraten bieden voldoende mogelijkheden om in de behoefte te voorzien. Geen opoffering van de huizen aan het Prins Hendrikplein voor een verdere uitbreiding van de al bijna 100 horeca gelegenheden in een steeds sterker wordende woonwijk met veel kinderen en jonge gezinnen. De clausule dat voor horeca (III) “een vergunning moet worden aangevraagd” biedt absoluut onvoldoende bescherming en levert de wijk over aan de grillen van de markt met alle gevolgen van dien!

4. Detaillering plankaarten

De detaillering van de plankaarten is absoluut onvoldoende. Ook ontbreekt een verhoudingen overzicht, zoals in het vigerende bestemmingsplan. Dit is onontbeerlijk om te voorkomen dat de wijk eenzijdig gevuld wordt en bepaalt door de grillen van de commercie. Reactie van de gemeente dat dit niet zou kunnen lijkt zeer merkwaardig. Standaardisatie van bestemmingsplannen op landelijk niveau kan nooit een argument zijn om gegevens waar beleidsmakers en bewoners om vragen weg te laten. Nu lijkt het een gemeentelijke wending om de handen vrij te hebben.

5. Bepaling bouwhoogten

Tijdens de voorlichtingsavond werden veel vragen gesteld over de bebouwingshoogten. Veel toehoorders maakten tevens melding dat individuele hoogtes niet klopten. Volgens de gemeentelijke reactie zou er niet getwijfeld hoeven te worden aan de wijze van meten nl. stereogrammetrie. Graag als voetnoot dit gegeven toevoegen aan het plan, inclusief de opmerking dat financiële implicaties als gevolg van de meetfouten behorende bij de methode nooit op kosten van de huidige eigenaars wordt afgewikkeld.

6. Hoogte bestrating

De hoogte van de bestrating in relatie met de bebouwing is in het geheel niet in het plan opgenomen. Dit is zo fundamenteel dat het vigerende bestemmingsplan aangehouden zou moeten worden totdat dit is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de laatste jaren zien we het toenemen van verkeers-regulerende maatregelen met ondermeer het verhogen van kruisingen. In combinatie met regenwater overlast en het steeds verder verhogen van de bestrating tijdens vernieuwing krijgen de panden steeds meer last van wateroverlast en permanente schade. Dit wordt veroorzaakt door het ondermeer wegbestraten van vloer ventilatie openingen en het creëren van afstapjes de panden in.

Nu zijn er geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de straathoogten en sluipend wordt het relatief klimmen van de bestrating en de daarmee samenhangende wateroverlast toegestaan.

7. Parkeerbestemming Prins Hendrikplein 13

Het binnenterrein van Prins Hendrikplein 13 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als parkeerterrein. Dit moet in het bestemmingsplan verankerd worden. Verwijzen naar de regel "Parkeervoorzieningendie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan op de binnenterreinen aanwezig waren, blijven toegestaan" is onvoldoende.

8. Bestemming Prins Hendrikstraat 39

Bestemming van Prins Hendrikstraat 39: het integrale pand is in gebruik als kantoor.

9. Bebouwing binnenterrein Prins Hendrik straat 39

In het voorontwerp wordt gesteld dat het groen op de binnenterreinen een belangrijke functie heeft en bescherming behoeft waar mogelijk. Het is dan ook meer dan opvallend dat de gemeente, juist ten behoeve van haar nieuwe onderkomen voor de Archeologische dienst een vergunning heeft afgegeven voor een groter bouwwerk dan op grond van het vergunningsvrij bouwen mogelijk zou zijn geweest. Hier lijkt het voornemen om het groen op de binnenterreinen serieus te nemen even uit het oog verloren ten behoeve van andere belangen. Wij wensen de raad veel wijsheid bij het beoordelen van het bestemmingsplan!"

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

1. In het vigerende bestemmingsplan Zeeheldenkwartier uit 1982 is op grond van artikel 26, Groenvoorziening, op het Prins Hendrikplein een gebouw ten dienste van de bestemming, detailhandel en aanverwante dienstverlening ten dienste van de recreatie mogelijk. Het maximale grondoppervlak bedraagt 200 m², de goothoogte is maximaal 4 meter. De kiosk die in het voorliggende ontwerp middels een afwijkingsvergunning (dus niet bij recht) wordt toegestaan is met een maximaal oppervlak van 25 m², en een hoogte van 3 meter aanzienlijke kleiner, en beter passend binnen de opzet van het plein. Van tussendoor frommelen is geen sprake, het betreft hier een aanpassing van het vigerende plan waardoor een op te richten gebouw beter binnen de sfeer van het plein past. Gebleken is dat de mogelijkheid een kiosk op het plein op te richten, op veel weerstand stuit (zie ook de reactie van de Groene Eland, Ra 34/2011). Besloten is daarom de mogelijkheid een gebouw op het plein op te richten, uit het plan te schrappen.

2. Met de mogelijkheid een kiosk op te richten wordt (werd) o.i. het Prins Hendrikplein niet door de commercie geclaimd, noch wordt (werd) hiermee de groenvoorziening van het plein geschaad. De bestemming van het plein zoals neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid om zich (zonder heffingen) op het plein te verpozen, niet in de weg. Desalniettemin wordt de mogelijkheid aldaar een gebouw (kiosk) op te richten, geschrapt.

3. In het vigerende plan is horeca rond het Prins Hendrikplein reeds toegestaan. Het ontwerpplan biedt echter naast de mogelijkheid voor een horeca-inrichtingen in de 'plint', de mogelijkheid om horeca-inrichtingen tot op de verdiepingen uit te breiden om bijvoorbeeld de vestiging van een brasserie mogelijk te maken. In de optiek van de gemeente kan dit het plein en de omgeving daarvan, voor ondernemers aantrekkelijker maken.

De procedure rond het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een horeca-inrichting biedt voldoende waarborgen om te voorkomen dat overlastgevende horeca zich in het Zeeheldenkwartier respectievelijk aan het Prins Hendrikplein vestigt. Overigens is het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het recent vastgestelde gemeentelijk horecabeleid.

4. De plankaart is in overeenstemming met de wettelijke eisen die daaraan gesteld worden en waaraan de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan is gebonden. Bij het vervaardigen van de plankaart is de regeling van de Minister van VROM van 21 oktober 2008 betreffende de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 aangehouden.

5. De op de plankaart aangegeven bouwhoogten betreffen de maximaal toegestane hoogten. Deze kunnen afwijken van de daadwerkelijke hoogte, maar zijn nooit lager dan deze.

6. De hoogte van de bestrating ten opzichte van het peil, wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Overigens worden de bouwhoogten berekend vanaf het peil (zie artikel 2 van de regels van het plan), en worden de bouwhoogten altijd uitgedrukt in meters en afgerond naar boven, zodat panden niet zomaar wegbestemd worden door het ophogen van de straat.

7. Het bestemmingsplan is erop gericht geen nieuwe parkeerplaatsen op binnenterreinen toe te staan, maar bestaande parkeergelegenheid toe te laten. De manier waarop dit in de regels verankerd is, is o.i. adequaat.

8. De bestemming van het pand Prins Hendrikplein 39, GD-4 met de aanduiding 'gemengd' [gd] is adequaat.

9. Bezwaren tegen een in een eerder stadium verleende bouwvergunning kunnen niet in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan worden behandeld.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot de kiosk gegrond, voor het overige ongegrond.

Ra 28/2011 Kriga Real Estate B.V.
Kriga Real Estate B.V. heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Middels deze willen wij onze zienswijze kenbaar maken m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010, zoals deze op 17 december 2010 ter inzage is gelegd, in het bijzonder met betrekking tot het adres Laan van Meerdervoort 86 en Zoutmanstraat 75A, kadastraal bekend "gemeente 's-Gravenhage, sectie Z nummer 2891 (afkomstig van de thans vervallen percelen 2789 en 2497). Laan van Meerdervoort 86. Het betreft hier een perceel grond met daarop een vierlaags hoofdgebouw, een bijgebouw op het binnenterrein en een aantal parkeerplaatsen. Het pand is aangekocht met het oogpunt om in de toekomst ons (momenteel op de begane grond gevestigde) kantoor naar boven uit te kunnen breiden en om in de tussentijd de drie bovenliggende bouwlagen en het bijgebouw op het achterterrein als woon- of kantoorruimte te verhuren. Voordat wij overgingen tot de aankoop hebben wij het vigerende bestemmingsplan samen met een projectinspecteur (dhr. ML. Bennink) onderzocht. Uit dit onderzoek bleek o.a. het volgende: De bestemming die geldt voor het pand Laan van Meerdervoort 86 is "artikel 6, Gedetailleerde gemengde bebouwing, zone 8, pand 4" (bijlage 1). Op grond hiervan is het hoofdgebouw bestemd om zowel beneden als boven te worden gebruikt voor zowel (Wo) wonen, als voor (B) administratieve doeleinden (kantoren, welzijnsvoorzieningen etc.). Er worden hier geen beperkingen opgelegd m.b.t. de oppervlakte die voor bedrijvigheid mag worden gebruikt. Uit het bestemmingsplan kan worden afgeleid dat het hoofdgebouw in zijn geheel (boven en beneden) als woning mag worden gebruikt maar ook in zijn geheel (boven en beneden) voor o.a. administratieve doeleinden (kantoor) mag worden gebruikt en de mogelijkheid tot een gemengd gebruik (beneden kantoor, boven woning en vice versa) eveneens wordt toegestaan. Het op 17 december 2010 ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan hebben wij inmiddels ingezien en hebben wij uitleg gehad van een projectinspecteur die aan het ontwerp bestemmingsplan de volgende uitleg geeft: Het pand Laan van Meerdervoort 86 krijgt in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "(gd)".

Vanwege de functieaanduiding (gd) in het ontwerp is het toegestaan om het hoofdgebouw te gebruiken als kantoor, echter wordt er in artikel 16.3 onder b de beperking opgelegd dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw mag worden gebruikt voor bedrijvigheid. Volgens deze projectinspecteur zou deze bestemming ook volledig overeenkomen met het vigerende bestemmingsplan, wat dan ook in zou houden dat dhr. Bennink ons in 2008 een incorrecte uitleg zou hebben gegeven.

Het beleid in de gemeente Den Haag is normaal gesproken juist heel duidelijk aangezien volgens iedere projectinspecteur iedere woning in Den Haag voor 30% mag worden gebruikt voor bedrijvigheid aan huis, daarboven spreekt men over een winkel-woonhuis (50/50). Zelf concluderen wij uit het ontwerp-bestemmingsplan dat artikel 16.3 verwijst naar alleen de hoofdgebouwen met de bestemming "Wonen" zonder functieaanduiding "(gd)", de afwijkende bestemmingen met o.a. de functieaanduiding (gd) worden immers duidelijk in artikel 16 lid 1.2 omschreven. Aangezien in een woning altijd tot 30% bedrijvigheid wordt toegestaan is het onlogisch om een functieaanduiding (gd) slechts tot 30% te beperken. Verder wordt er nergens in het bestemmingsplan een beperking opgelegd aan de omvang en oppervlakte van een afwijkende bestemming voor het adres Laan van Meerdervoort 86. Wij zijn van mening dat de uitleg van dhr. Bennink m.b.t. het vigerende bestemmingsplan wel degelijk correct is: het gebouw Laan van Meerdervoort 86 is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd om in zijn geheel worden gebruikt voor bewoning en mag ook in zijn geheel worden gebruikt voor administratieve doeleinden, een combinatie daarvan is ook mogelijk. Wij verzoeken dan ook om, zelfs al zou de uitleg van dhr. Bennink niet correct zijn, het adres Laan van Meerdervoort 86 in het definitieve bestemmingsplan Zeeheldenkwartier op een dusdanige manier te bestemmen dat het voor 100% voor woondoeleinden dan wel 100% voor gemengde doeleinden of een combinatie daarvan mag worden gebruikt, e.e.a. conform de interpretatie en uitleg die wij hierboven aan het vigerende bestemmingsplan hebben gegeven.

Zoutmanstraat 75A. Op het achterterrein van het perceel Laan van Meerdervoort 86 staat een gebouw die in de gemeentelijke basisadministratie het hoofdadres Zoutmanstraat 75A heeft gekregen. Volgens de uitleg van dhr. Bennink (Bijlage 2) heeft dit gebouw de bestemming van het hoofdgebouw meegekregen. Ondanks dat er sprake is van een officieel adres is inschrijven in het GBA of KVK niet mogelijk omdat het hier een bijgebouw betreft. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt Zoutmanstraat 75A helaas niet als hoofdgebouw aangemerkt. Met betrekking tot dit gebouw geniet het bij ons de voorkeur dat het gebouw Zoutmanstraat 75A in het nieuwe bestemmingsplan wordt aangemerkt als hoofdgebouw met dezelfde bestemming als Laan van Meerdervoort 86 ("Wonen" met de functieaanduiding "(gd)", e.e.a. conform bovenstaande omschrijving), zodat gebruikers zich specifiek in dit gebouw kunnen inschrijven bij KVK en/of GBA en zouden wij het praktischer vinden als het adres kon worden gewijzigd naar Laan van Meerdervoort 86A. Wij verzoeken u dan ook om dit, indien mogelijk, in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Verder willen wij benadrukken dat wij de bestemmingen in het ontwerp-bestemmingsplan te summier en te algemeen vinden en hadden graag gezien dat een nieuw bestemmingsplan de afwijkende bestemmingen eveneens op huisnummerniveau zou regelen, op een soortgelijke wijze als het vigerende bestemmingsplan."

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

Het perceel Laan van Meerdervoort 86 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'gemengd'[gd], het perceel Zoutmanstraat 75a, heeft de bestemming "Wonen".

Wonen en kantoor zijn op alle verdiepingen toegestaan.

In het kader van de zienswijze is het volgende van belang:

Op grond van artikel 16.1.2 (Afwijkende bestemmingen) (oud) zijn voor zover hier van belang,

- (a) ter plaatse van de functieaanduiding "gd" (gemengd) detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven met uitzondering van garagebedrijven, en maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van welzijn, onderwijs en onderwijsgerelateerde activiteiten, peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en buitenschoolse opvang, toegestaan;

- tevens zijn gebouwen ten behoeve van deze bestemmingen, aan- en bijgebouwen en in deze bestemmingen passende andere bouwwerken toegestaan:

- (e) detailhandel, dienstverlening en bedrijven zijn uitsluitend op de beganegrondlaag toegestaan;

- (f) in afwijking van het bepaalde onder e. zijn de op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezige niet-woonfuncties in alle bouwlagen toegestaan. Een verdere uitbreiding is niet toegestaan. Op grond van artikel 16.3 (Specifieke gebruiksregels) (oud) is het binnen de bestemming "Wonen" (dus náást wat is vergund onder 16.1.2 (oud)) toegestaan aan bewoners om hoofdgebouwen mede te gebruiken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, alsmede ten behoeve van kamerverhuur; het gebruik is voor wat betreft het gebruik voor beroep of bedrijf, uitsluitend toegestaan indien dat door zijn omvang in het hoofdgebouw met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, dat niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van het

hoofdgebouw inneemt, de ruimtelijke uitstraling als woning gehandhaafd blijft, en de parkeer- en verkeerssituatie door dit gebruik niet onevenredig wordt belast. De benedenverdieping van het pand Laan van Meerdervoort 86 is in gebruik als kantoor, de bovenverdiepingen zijn in gebruik als woonruimte. Het perceel is met de huidige bestemming adequaat bestemd. Het pand Zoutmanstraat 75a, krijgt - als gebouw behorende bij het perceel Laan van Meerdervoort 86 - de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'gemengd' [gd].

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot het perceel Zoutmanstraat 75a gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 29/2011 Ondernemers vereniging De Zeehelden
Ondernemers vereniging De Zeehelden heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Naar aanleiding van de reactie van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling op onze zienswijze op het voorontwerp-bestemmingsplan voor het Zeeheldenkwartier (zie Ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010, hoofdstuk 8.1 Artikel 3.1.1. Bro-overleg no. 24., pagina 82 en volgende) willen wij uw aandacht vestigen op het volgende: In reactie op onze zienswijze op het voorontwerp, ons eerste punt betreffende wonen in de plint in delen van de Zoutmanstraat is door de gemeente toegezegd de bestemming voor dit deel van de Zoutmanstraat (tussen Prins Hendrikplein en Laan van Meerdervoort) te veranderen van GD-2 naar GD-1, waardoor wonen in de plint niet toegestaan is. Wij merken echter op dat volgens de plankaart deze verandering tegenover het voorontwerp maar ten dele is doorgevoerd: van Prins Hendrikplein tot van Speijkstraat, aan de linkerkant gezien vanaf het plein, staat nog steeds de bestemming GD-2 aangegeven welke dus wel wonen in de plint toestaat. Dit bevreemdt ons, zeker aangezien op dit gedeelte uitsluitend bedrijven gevestigd zijn en er geen leegstand is.

Graag zien wij dit ook veranderd in bestemming GD-1, zoals in overleg met de afdeling Economie toegezegd. In haar reactie spreekt de gemeente van het "kernwinkelgebied" van het Zeeheldenkwartier en sluit daarbij het onder 1. reeds genoemde deel van de Zoutmanstraat hiervan uit. Dit willen wij met klem tegenspreken. De gehele Zoutmanstraat hoort tot het kernwinkelgebied van het Zeeheldenkwartier. Verder willen wij nog eens benadrukken dat een bestemmingsplan een instrument kan zijn om de uitstraling, leefbaarheid, veiligheid en daarmee ook economische kracht van een wijk te waarborgen. Echter alleen mits er na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente er ook op wordt toegezien dat de regels nageleefd worden. Wij roepen de gemeenteraad op zijn controlerende rol hierin te vervullen. Als ondernemersvereniging zien wij onze rol als "rentmeesters" van het Zeeheldenkwartier en zullen daarom om waar nodig gevraagd en ongevraagd advies leveren betreffende uitstraling, leefbaarheid, veiligheid en economische kracht."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
De Zoutmanstraat 'even nummers' tussen het Prins Hendrikplein en de van Speijkstraat heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd -2 (GD-2) gekregen. Hierbinnen is wonen in de plint (de begane grondlaag) toegestaan. Appellant klaagt dat in weerwil van eerdere toezeggingen, deze bestemming met wonen in de plint, is gehandhaafd. Aan een groot deel van de Zoutmanstraat zijn winkels gelegen. Naar aanleiding van reacties op het voorontwerpbestemmingsplan is, om te voorkomen dat winkels daar een woonbestemming krijgen, de bestemming gewijzigd en is aan een groot deel van de straat de bestemming Gemengd - 1 (GD-1) gegeven. Hierbinnen is wonen in de plint niet toegestaan. Ten onrechte stelt appellant dat in de Zoutmanstraat 'even nummers' tussen het Prins Hendrikplein en de van Speijkstraat uitsluitend bedrijven zijn gevestigd. Anders dan in de rest van de Zoutmanstraat tussen het Prins Hendrikplein en de Laan van Meerdervoort, zijn aan het eerstgenoemde deel van de straat in de plint voornamelijk woningen gelegen. Dit deel heeft grotendeels een woonkarakter. Door ook aan dit deel van de straat een GD-1 bestemming te geven, zouden deze woningen worden wegbestemd. Die keuze is niet gemaakt. De bestemming Gemengd -2 (GD-2) is daar gehandhaafd.

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

Ra 30/2011 ARAG Rechtsbijstand namens de heren G.A.C.M. van Ballegooij en
C. Fernández Sáez
ARAG Rechtsbijstand heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Namens cliënten, de heer G.A.C.M. van Ballegooij en de heer C. Fernández Sáez, wonende aan de Piet Heinstraat 103, 2518 CE te Den Haag, breng ik hierbij een zienswijze naar voren omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 dat tot en met 27 januari 2011 ter inzage ligt.

Het voornemen omvat ondermeer de bestemmingswijziging van het aan de achterzijde van Piet Heinstraat 103(a) gelegen grond in de bestemming wonen en de opname van de mogelijkheid hier een hoofd-gebouw te plaatsen met een maximum bouwhoogte van 14 meter. Cliënten hebben hiertegen ernstige bezwaren. In navolgende zal ik deze, na een korte schets van de voorgeschiedenis, toelichten. Voorgeschiedenis: In het pand op het Piet Heinstraat 103 is van oudsher op de begane grond een winkel gevestigd en de eerste, tweede en derde verdieping in gebruik als woning.

De grond aan de achterzijde behorende bij dit pand was tot enkele jaren geleden in gebruik als magazijn van de op de begane grond gelegen winkel. Ruim tien jaar geleden is dit magazijn, zonder de benodigde bouw-vergunning en vanwege strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan benodigde ontheffing, uitgebouwd, verhoogd en in gebruik genomen als zelfstandige woning. Bovendien is op het dak, welke ongeveer een meter hoger is dan de eerste verdieping van het appartement van cliënten, van dit bouwwerk een terras gebouwd. Dit terras biedt op zeer korte afstand direct inkijk in de woning van cliënten. De illegale plaatsing van dit terras en de hiermee verband houdende illegale oprichting van deze woning, betekenen dan ook een ernstige aantasting van de privacy van cliënten. Vanwege de hiervoor genoemde aantasting en hiermee gepaard gaande overlast, heb ik bij schrijven van 2 maart 2010 uw College verzocht handhavend op te treden teneinde het met het bestemmingsplan strijdige gebruik op te heffen. Hierop heeft uw College ter legalisatie bij besluit van 3 augustus 2010 een bouwvergunning en ontheffing verleend. Tegen dit besluit loopt een beroepsprocedure en het besluit is derhalve nog niet onherroepelijk. Zienswijze: Gelet op deze achtergrond hebben cliënten met verbazing kennisgenomen van de voorgenomen planologische wijziging. Deze wijziging gaat immers veel verder dan de opname van de hierboven genoemde legalisatie. Het biedt de mogelijkheid om op zeer korte afstand van de achtergevel van de woning van cliënt een zelfstandige woning van maar liefst 14 meter hoog op te richten. Bij realisatie hiervan zal daglichttoetreding in, laat staan uitzicht vanuit, de woning van cliënten nagenoeg verdwijnen. Onderhavig voornemen zal dan ook de belangen van cliënten op zeer ernstige wijze schaden. Daarbij komt dat de onderhavige grond een planologische ongeschikte relatie heeft met de winkel en bovenwoning Piet Heinstraat 103.

Dit is eveneens het geval voor de omliggende percelen. Omdat deze wijziging bovendien in geen enkel opzicht valt te rijmen met de conserverende opzet van het plan gaan cliënten ervan uit dat de genoemde maatvoering berust op een omissie. Mocht dit laatste echter niet het geval zijn dan neem ik aan dat de mogelijke vergoeding van planschade met begunstigde partij besproken is en dat u daarvoor een planschadeovereenkomst heeft gesloten. Ik ga ervan uit dat in dit kader een onderzoek is verricht naar de waardevermindering van (ondermeer) de woning van cliënten. Ik verzoek u mij een kopie hiervan toe te zenden. Voor zover boogt is om de hierboven genoemde ontheffing op te nemen in het plan merk ik, namens cliënten, het volgende op. In de eerste plaats biedt het terras op het dak van het bouwwerk achter Piet Heinstraat 103, zoals reeds hierboven opgemerkt, vanaf zeer korte afstand directe inkijk in de woning van cliënten en tast het de privacy van cliënten ernstig aan. Dit temeer omdat het terras een grotere hoogte heeft dan de eerste verdieping van de woning van cliënten. De zichthoek vanaf het dakterras in de woning van cliënten versterkt hierdoor de aantasting van de privacy. Bijgaand treft u ter illustratie hiervan enkele foto's. Ook in dit kader past bovendien een zelfstandige woning op de betreffende grond niet bij de planologische ongeschikte relatie met het pand Piet Heinstraat 103. Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan - conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënten behouden zich nog nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten. Ik verzoek u vriendelijk altijd het bovengenoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden."

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

het pand Van galenstraat 1c, gelegen achter het pand Piet Heinstraat 103, heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Wonen", een goothoogte van 11 meter en een nokhoogte van 14 meter. De hoogte van het pand is verkeerd op de plankaart ingetekend. De werkelijke bouwhoogte (5 meter) zal op de plankaart worden ingetekend.

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

Ra 31/2011 *Simmons&Simmons namens La Voliere Vastgoed B.V.*
Simmons&Simmons heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Namens cliënte La Voliere Vastgoed B.V. (hierna: La Voliere), eigenaar van het pand met ondergrond, erf met tuin en verdere toebehoren, uit ik middels deze brief zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Zeelandkwartier, dat tot en met 27 januari 2011 ter inzage ligt. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt aan Tasmanstraat 188a en b de bestemming Maatschappelijk toegekend, met de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorisch.

Cliënte is voornemens het gehele pand te herontwikkelen ten behoeve van bewoning (appartementen). Dit wordt op basis van het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte niet mogelijk gemaakt.

1. Bestaand gebruik

1.1 Blijkens het vigerende bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 1982, voor zover dat aan ons ter beschikking is gesteld, heeft het pand met toebehoren meerdere bestemmingen. Het grootste gedeelte, gelegen aan de Tasmanstraat en op de hoek van de Laan van Meerdervoort, is bestemd voor Meergezinshuizen met minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen en een gesloten bebouwing met kapverdieping (M 2-3Gk). De secundaire bestemming is Sociale en culturele doeleinden of welzijnsvoorzieningen (WV 3k). Het gedeelte dat niet aan de straat grenst is bestemd voor Een- en meergezinshuizen met minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen (E/M1-2). Voorts begrepen wij dat een gedeelte van de gronden een 'witte vlek is' en er aldus geen beperkende voorwaarden gelden, aangezien het bestemmingsplan voor dat gedeelte is vernietigd. Vast staat in ieder geval dat de gronden primair zijn aangewezen voor bewoning.

1.2 Ingevolge vaste jurisprudentie en met inachtneming van het rechtszekerheidsbeginsel dient het nieuwe bestemmingsplan in een positieve bestemming te voorzien conform de bestaande situatie.¹ Op dit moment wordt het pand, in afwachting van de herontwikkeling, anti-kraak bewoond. Nu dit legaal gebruik is en de eigenaar bovendien voornemens is het pand voor bewoning te blijven gebruiken, dient bewoning in het nieuwe bestemmingsplan positief te worden bestemd.

2. Herontwikkeling geboden uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening

2.1 Op 11 januari 2011 heeft de heer Kaagman namens La Voliere, in aanwezigheid van de heer Magis, architect, overleg gehad met de heren Kersenboom (Dienst Stedelijke Ontwikkeling) en Van Loon (Afdeling Stedenbouw) van uw Gemeente. In dit gesprek is vastgesteld dat het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is dat het pand conform de plannen van La Voliere wordt herontwikkeld ten behoeve van bewoning. Van gemeentezijde zou de planologische inbedding nader worden onderzocht.

2.2 Op 20 januari is er tussen de architect Magis en de heer Van Loon nogmaals (telefonisch) contact geweest, in welk gesprek nogmaals werd bevestigd dat de gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen aan de plannen van La Voliere. De herontwikkeling zou echter niet meer in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt vanwege de geluidgevoelige locatie ter plaatse. Dit vermag cliënte niet in te zien. Indien vast staat dat een woonbestemming vanuit ruimtelijk oogpunt ter plaatse de meest wenselijke invulling is, dient dat in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt. Een andere wijze van planologische medewerking doet afbreuk aan het doel en de functies van het bestemmingsplan.

2.3 Het bestemmingsplan is zonder twijfel het belangrijkste instrument voor ruimtelijke ordening. Blijkens de wetsgeschiedenis en in de literatuur worden aan het bestemmingsplan drie functies toebedeeld: de planningsfunctie (visie op de toekomst), ontwikkelingsfunctie (gemeentelijke inspanningen) en normeringsfunctie.² Centraal staat aldus de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling voor de komende 10 jaar. Het is in dat kader niet toegestaan een bestemmingsplan vast stellen waarbij (in ieder geval voor Tasmanstraat 188 a + b) duidelijk is dat niet de meest passende bestemming is opgenomen. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en zal tot vernietiging leiden.

3 Geluid

3.1 Zoals gesteld, werd in het telefoongesprek van 20 januari aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan niet meer aangepast zou worden omdat het een geluidsgevoelige locatie zou betreffen. Waarschijnlijk werd bedoeld op het feit dat Tasmanstraat 188 a + b niet als geluidsgevoelig gebouwdeel in het akoestisch onderzoeksrapport is meegenomen en derhalve niet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh) is getoetst.

3.2 Deze mededeling miskent het feit dat in deze fase van de bestemmingsplanprocedure juist bij uitstek kan worden gezien of de onderliggende rapportages correct zijn en eventuele omissies kunnen worden hersteld. Nu het bestaande gebruik positief bestemd dient te worden, dient het akoestisch rapport op dit punt sowieso aangevuld te worden. Ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de geluidsbelasting op dit moment onderzocht en zal op zeer korte termijn beschikbaar komen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het aangewezen ook de herontwikkelpannen van La Voliere te bezien en te toetsen aan de Wgh en zodoende positief te bestemmen.

4 (Plan)schade

4.1 Namens La Voliere wijs ik er op dat indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, de mogelijkheden tot gebruik van haar grond in het nieuwe bestemmingsplan zullen worden beperkt. Als gevolg hiervan zal zij schade lijden. Art. 6.1 lid 1 Wro biedt voor dit soort situaties een grondslag voor planschade. La Voliere wijst er bovendien op dat de weg van planologische medewerking, anders dan positieve bestemming in het bestemmingsplan, voor La Voliere extra kosten en waarschijnlijk ook tijdverlies zal meebrengen. Ook deze schade zal zij op de gemeente verhalen.

5 Gemeentelijke coördinatieregeling

5.1 Namens La Voliere wijs ik u op de mogelijkheid de gemeentelijke coördinatieregeling ex artikel 3.30 lid 1 aanhef en onder b Wro toe te passen voor de resterende voorbereiding van het bestemmingsplan en de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Tasmanstraat 188a en b.

5.2 De plannen voor Tasmanstraat 1 88a en b zijn voldoende concreet. Als bijlage 1 t/m 3 zijn tekeningen van de plannen bijgevoegd. La Voliere is voornemens de aanvraag voor een omgevingsvergunning op zeer korte termijn in te dienen. Enkele rapportages, zoals het geluidsrapport, zijn op dit moment nog niet helemaal gereed maar zullen spoedig volgen.

5.3 Gecoördineerde behandeling is de Koninklijke weg. Het doel van het bestemmingsplan is — zoals hierboven gesteld - om voor de komende 10 jaar een actuele ruimtelijk kader te bieden voor het gebied. Bovendien heeft gecoördineerde voorbereiding als voordeel dat het bestemmingsplan gegarandeerd up-to-date is en toegesneden op de toekomstige invulling. Indien slechts gedeeltelijk aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen, bijvoorbeeld door te volstaan niet bestemming van de huidige bestemming, ontstaat het gevaar dat de bestemming niet (precies) aansluit bij het project en er alsnog (kostbare) procedures moeten worden doorlopen, zoals bijvoorbeeld het nogmaals actualiseren van de geluidsrapporten en verkeersonderzoeken. Dit brengt aanvullende ambtelijke en administratieve belasting met zich, terwijl dat niet noodzakelijk en niet wenselijk is. De wet staat er niet aan in de weg om in dit stadium de coördinatieregeling toe te passen en van de zijde van La Voliere kan ik toezeggen dat alle mogelijke medewerking zal worden gegeven om de bestemmingsplanprocedure niet verder te vertragen.

Namens La Voliere verzoek ik u de bestemming aan te passen aan de op zeer korte termijn in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor Tasmanstraat 188 a + b.

¹ Zie bv. ABRS 17 juli 1997, BR 1998, 206 en ABRS 24 oktober 2001, BR 2002, 41.

² Zie het standaardwerk Van Buuren e.a., Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht, 2010, blz. 26 e.v.”

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

Het pand Tasmanstraat 188a/b heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk” conform het laatst bekende gebruik door Parnassia voor ‘Maatschappelijk Juridische Dienstverlening’. Dat het pand in verband met leegstand en in afwachting van herontwikkeling anti-kraak bewoond wordt, maakt niet dat daarmee de actuele bestemming wordt gewijzigd in “Wonen”. Op het moment van terinzagelegging van dit plan was nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ontvangen. In het bestemmingsplan Zeehelden uit 1982 hadden de gebouwen een gemengde functie: wonen en maatschappelijke doeleinden. Om aan de zienswijze tegemoet te komen wordt de bestemming van de panden Tasmanstraat 188 a/b, hoek van de Laan van Meerdervoort 114 gewijzigd in “Wonen” met de aanduiding ‘gemengd’ [gd].

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

Ra 32/2011 *Houthoff Buruma namens de heer J.G. Meelis*
Houthoff Buruma heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“1. Inleiding

1.1. Namens de heer J.G. Meelis, wonend aan de 1° De Riemerstraat 46 te Den Haag, dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 (hierna: het ontwerp-bestemmingsplan).

1.2. De heer Meelis is eigenaar van de percelen 1° De Riemerstraat 46 en Vondelstraat 96 te Den Haag. Hij exploiteert op het eerst genoemde perceel een bouw- en aannemingsbedrijf/glasbedrijf/schilderbedrijf.

1.3. De heer Meelis heeft tegen het voorontwerpbestemmingsplan Zeeheldenkwartier zienswijzen ingediend met betrekking tot de wijze waarop de hiervoor genoemde percelen hierin zijn ingepast.

Na bestudering van het ontwerpbestemmingsplan is hem echter gebleken dat nog steeds niet alle door hem geconstateerde onvolkomenheden met betrekking tot het perceel 1° De Riemerstraat 46 zijn verbeterd, zoals hieronder zal worden toegelicht.

2. 1° De Riemerstraat 46

2.1. In het ontwerp-bestemmingsplan is aan het perceel 1° De Riemerstraat 46 de bestemming “Wonen” toegekend, met ter plaatse van het bedrijf van de heer Meelis de nadere functieaanduiding “(gemengd)”.

2.2. Bebouwingsvlak en erfscheiding

2.2.1. Het bebouwingsvlak van dit perceel, zoals weergegeven op de plankaart bij het ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage 1), geeft echter nog niet de vergunde situatie weer. De bebouwing op het perceel is in werkelijkheid namelijk groter (met een breedte van 18,23 m en een lengte van 32,64 m) dan zoals nu in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. Voor wat betreft het thans op de plankaart ontbrekende deel van de bebouwing wordt opgemerkt dat dit deel is ommuurd en bedekt met heldere dakplaten. Aangezien voor de betreffende bebouwing onder meer in 1979 en 1985 bouwvergunningen zijn verleend, zal het bebouwingsvlak in het bestemmingsplan (met de hierop rustende functieaanduiding “gemengd”) overeenkomstig de vergunde situatie dienen te worden aangepast.

2.2.2. Daarnaast is ook de erfscheiding op dit perceel niet conform de feitelijke situatie weergegeven in het ontwerp-bestemmingsplan.

2.2.3. Gelet op het voorgaande stelt de heer Meelis zich op het standpunt dat zijn bedrijf niet op de juiste wijze in het ontwerpbestemmingsplan is ingepast.

2.2.4. De heer Meelis heeft de situatie ten aanzien van de bebouwing en erfscheiding weergegeven door deze in te tekenen op de plankaart bij het ontwerp-bestemmingsplan (zie bijlage 2). Hij verzoekt u het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.

2.2.5. Voor zover de overgelegde bijlagen nadere toelichting of aanvulling behoeven, verneemt de heer Meelis dit graag.

3. Conclusie

3.1. Gelet op het vorenstaande kan de heer Meelis zich niet verenigen met het ontwerp bestemmingsplan. Hij verzoekt u de zienswijzen mee te nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.”

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

Appellant klaagt dat het bouwvlak van zijn bedrijfruimte, gelegen aan de 1° De Riemerstraat 46, niet correct op de plankaart is ingetekend. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de bedrijfsruimte overeenkomt met de tekening zoals deze door appellant is bijgevoegd. Het bouwvlak zal worden vergroot en de daarbij horende bouwhoogte (4 meter) zal op de plankaart worden ingetekend.

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

Ra 33/2011 Vastcon Vastgoed BV e.a.

Vastcon Vastgoed BV e.a. hebben de volgende zienswijze (geciteerd).

“Ondergetekenden:

Vastcon Vastgoed BV, eigenaar van Zeestraat 52 en 54D, 54E en 54F

Stichting Vasteon Pensioen, eigenaar van Zeestraat 54A en 54C

Stichting Historisch Erfgoed Zeestraat eigenaar van Zeestraat 40 A t/m E

M.A.Broos-Geubels, eigenaresse van Zeestraat 44 en Zeestraat 54B

C.G.A.M. Broos, eigenaar van Zeestraat 46

Maken hierbij gezamenlijk hun zienswijzen kenbaar met betrekking tot het ontwerp Bestemmingsplan “Zeeheldenkwartier”.

Drie essentiële bezwaren tegen het ontwerp:

- 1) afsplitsing van een deel van de Zeestraat van het vigerende bestemmingsplan Willemspark I
- 2) Bezwaren tegen de bestemming Zeestraat 38 tot en met 54
- 3) Bezwaar tegen de bestemming van het gebied achter Zeestraat 38 t/m 56

Ad 1) Allereerst handhaven zij de eerder geuite bedenkingen ten aanzien van het afsplitsen van het even genummerde deel van de Zeestraat van het Bestemmingsplan Willemspark I. Wij herhalen hierbij de belangrijkste elementen uit het bezwaar van 23 juli 2008 tegen het voorbereidingsbesluit: "Niet voor niets werd er indertijd bij het opstellen van het bestemmingsplan Willemspark I uitgegaan van de Zeestraat als één geheel met het aanliggende Willemspark. De overgrote meerderheid van de panden in de Zeestraat zijn ofwel rijks- ofwel gemeentemonument, evenals de panden in de rest van het Bestemmingsplan gebied Willemspark I. Bovendien vormen beide zijden van de Zeestraat een organisch geheel sinds begin 1400, eerst als open weg naar Scheveningen, later als een der eerste bebouwingen vanaf 1767 buiten de stadssingels. Terecht werd in het bestemmingsplan grote waarde gehecht aan de monumentale waarde van het gebied als geheel. "Overwegende dat het Willemspark en omgeving te 's-Gravenhage als voorbeeld van 19^{de} eeuwse stadsaanleg in samenhang met de in het park gelegen monumentale bebouwing een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter van het geheel" Aldus Minister Klompé in haar besluit van 1971 het Willemspark inclusief de hele Zeestraat tot het eerste Rijksbeschermd Stads gezicht te verklaren. Een uitgebreide gedetailleerde gevelwandregeling werd voor beide zijden van de Zeestraat in het bestemmingsplan opgenomen om architectonische missers die het geheel kunnen aantasten te voorkomen. In het voorliggende ontwerp vervalt voor de helft van de Zeestraat de gevelwandregeling waardoor de bescherming van de monumentale wand door toekomstige ontwikkelingen ernstig bedreigd kan worden. Dit klemt temeer daar op de plankaart wederom foute hoogtelijnen werden opgenomen. Fouten die voorkomen hadden kunnen worden indien de bestaande gevelwandregeling toegepast was. Fouten waarop ook door ons gewezen werd tijdens de voorlichtingsavond in juni 2010. Uit deze foto van de percelen 60 t/m 68 blijkt dat de hoogtelijnen van 12 tot 14 of 12 tot 16 zeker niet correct zijn. De gootlijn van bijvoorbeeld Zeestraat 64- het lage witte pand - is eerder 9 meter dan 12 meter. Overigens is dit niet de enige fout, ook Zeestraat 68 heeft geen goothoogte van 12 meter maar van nauwelijks 10 meter. Wij hebben niet alles, aan de hand van de correcte gevelwandtekeningen, nagekeken en zijn er dan ook van overtuigd dat er veel meer onnauwkeurige meetfouten te vinden zijn. Niet verwonderlijk bij de werkwijze van dezelfde ambtenaren, waarvan eerder door terugtrekking van een vorig ontwerp bewezen is dat zij niet erg gedegen werken. Het laten vervallen van de gevelwandregeling betekent het verliezen van de beeldregie over vervanging en aanpassing binnen de beschermde gezichten. Met name in de hoogwaardige straatensembles een doodzonde.

Inmiddels is in de stad een groot dossier aangelegd van invullingen waaruit is af te leiden dat het hanteren van bestuurlijk vastgestelde Welstandscriteria geen enkele zekerheid biedt voor het vullen van deze lacune. Ernstig te betreuren zou zijn dat door dit soort missers rechten zouden ontstaan, een rijksbeschermd stadsgezicht met rijksbeschermd monumenten aan te tasten voor persoonlijk gewin van enkele eigenaren. Immers de bestemmingsplantechnische bouwhoogten gelden dan als verworven rechten. Wij zullen niet alles herhalen wat het Haags Monumentenplatform over dit tekortschietende bestemmingsplan schrijft maar wel nemen wij dit verweer op als onze eigen zienswijze met betrekking tot de bescherming van de monumentale waarden in de Zeestraat. Ook het feit dat de Welstandscommissie geen enkele waarborg biedt tegen ongewenste ingrepen, is een reden temeer om de bestaande beschermende constructie uit het vigerende bestemmingsplan Willemspark I te handhaven. Citaat Haags Monumentenplatform: "Essentiële kritiek op het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is dat het als beheerscenario wordt gebracht, maar in zijn juridische uitvoering — door bouwrechten te vestigen voor grotere bouwvolumes — een ontwikkelingsscenario's vormt.

En dat is in strijd met de Monumentenwet en het Provinciaal Beleid, maar ook met de Structuurvisie 2020, omdat het hier helemaal geen herstructureringsgebied betreft. Hiermee biedt het belanghebbenden geen andere zekerheid en bescherming dan de waan van de dag. Dit is overigens formeel in strijd met provinciaal cultureel beleid als vastgelegd in de nota Regels voor Ruimte die verwijst naar de Handreiking Cultuur Historische Hoofdstructuur Zuid Holland (CHS) . Het gaat bovendien voorbij aan de rijke traditie die de gemeente heeft opgebouwd in opbouw, structuur en instrumentarium van de bestemmingsplannen voor beschermde stadsgezichten vanaf het bestemmingsplan van Stolkpark. Gevelwandregelingen, kappenplannen, individuele bestemmingsregelingen per pand, deelkaarten voor vrijstellingsregelingen, binnen DSO is alle knowhow en traditie aanwezig om dit goed te doen. Het advies van Welstandscommissie en RACM waar nu naar verwezen wordt, is geen veilige dam tegen de in dit ontwerp bestemmingsplan vastgelegde bouwrechten en -regels. Bij bestemmingsplannen die stadsgezichten moeten beschermen en beheermaatregelen moeten aangeven kunnen onnauwkeurigheden in bouwregels en bestemmingen fataal uitpakken." Eindecitaat

De Zeestraat als geheel heeft ook een ander karakter dan het achterliggende Zeehelden kwartier en sluit als vanouds bestemmingsplan technisch beter aan bij het Willemspark. In tegenstelling tot de rest van het Zeeheldenkwartier valt de hele Zeestraat onder een van de door het Rijk aangewezen "Beschermd Stadsgezichten". Het grootste deel van het Zeeheldenkwartier daarentegen onder de gemeentelijke stadsgezichten.

De Zeestraat is immers - net als de Nassaulaan - deel van 'de zetting' van het Willemspark, de gesloten wand van het Zeeheldenkwartier die de begrenzing geeft aan het Park. Niet alleen uit zich dit in de allure van de architectuur en bouwhoogten, maar ook in de manier waarop historische precedents zijn ingepast. Ook historisch gezien bestaat er geen enkel verband van de Zeestraat met het Zeeheldenkwartier. Tot onze spijt neemt de monumentale Zeestraat een zeer ondergeschikte plaats in, in de plantoelichting van het ontwerp Bestemmingsplan "Zeehelden-kwartier". Sporadisch vindt men de omschrijving Zeestraat terug in de toelichting. In de ontstaans-geschiedenis van het Zeeheldenkwartier komt ze slechts ter sprake als: citaat bladzijde 11: "Voor de aanleg van de wijk was aan het begin van de Zeestraat bij het Scheveningseveer en de Toussaintkade al enige bebouwing aanwezig." Volledig fout! In 1868, de genoemde begindatum van het Zeehelden-kwartier, bestond de Zeestraat reeds in zijn GEHEEL bebouwde staat.

Terecht overigens dat zo weinig woorden worden besteed aan de Zeestraat in het kader van het Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier, want zij behoorde immers nimmer tot dat kwartier. Haar ontstaansgeschiedenis gaat terug tot 1400. Een eerste reguliere stadsuitbreiding buiten de grachten vond hier reeds plaats in 1767 door de meester timmerman Zodaar, met de panden Zeestraat 32 t/m 54. Deze stadsuitbreiding werd voltooid met de aanleg van het Willemspark in 1859 waarbij ook het brede gedeelte van de Zeestraat aan beide zijden bebouwd werd. De Zeestraat is dus nauw verwant met dat Willemspark.

Een indertijd triviaal vastgestelde grens van wijkindeling kan nu toch geen motief zijn een gedegen monumentenbescherming in het kader van een nieuw bestemmingsplan op te geven. Het argument van de ambtenaren, ik citeer bladzijde 7: "Om te komen tot een logisch begrensd plangebied, overschrijft het nieuwe bestemmingsplan ook delen van de aangrenzende bestemmingsplannen. St Jacobskerk en Willemspark" houdt weinig in. Welke logica hieraan ten grond ligt ontbreekt ten ene male. Logischer is de grens van het door het rijk beschermde stadsgezicht of eventueel de bebouwingsgeschiedenis/tijd van de diverse wijken. Alle ondergetekenden verzoeken de raad om het even gedeelte van de Zeestraat onder het vigerende bestemmingsplan Willemspark te laten ter bescherming van de monumentale waarden van de gehele Zeestraat. Indien hiervan om onbegrijpelijke redenen wordt afgeweken, verzoeken zij om minimaal de bestaande gevelwandregelingen voor het even gedeelte van de Zeestraat in het bestemmingsplan Zeehelden kwartier op te nemen. Ad 2) Onze tweede bezwaar/zienswijze betreft de bestemming Gemengd-3 voor de percelen Zeestraat 38 tot en met 54 in het algemeen en in het bijzonder voor Zeestraat 40-44-46-52 cq 54 als eigendommen van ons bezwaarmakers.

Voor al onze bovenstaande panden geldt in het huidige bestemmingsplan dat op begane grond detailhandel of dienstverlening is toegestaan, met daarboven wonen. Welnu Zeestraat 40, 44, 46, 52 en 54 worden zodanig ook gebruikt, als kantoor of voor detailhandel/dienstverlening met daarboven eventueel wonen, conform het huidige bestemmingsplan. Overigens kunnen wij uit oude akten nagaan dat al sinds ongeveer 1870 sprake is van dienstverlenende/detailhandels functies op de begane grond in alle panden Zeestraat 38 tot en met in ieder geval 58. Deze dienstverlening is sinds die tijd altijd gecontinueerd. Het was met recht een 'stedelijk' gebiedje waar het Panorama werd gevestigd. Deze detailhandel in de Zeestraat was immer een voortzetting van die uit het Noordeinde. Door groot-schalige stedenbouwkundig, niet gewenste, ingrepen van de toenmalige PTT bebouwing, werd dit organische verband voor een deel verstoord. Juist de door de gemeente geschapen mogelijkheid van het Hilton hotel en het terugbrengen van de oude rooijlijn, maakt detailhandel tegenover dit nieuwe Hilton mogelijk en zelfs zeer gewenst. Sinds opening van het Hilton is op Zeestraat 40 een kunsthandel in oosterse kunst gevestigd. In Zeestraat 44 annex 46 is sinds jaar en dag de bij de kamer van koophandel ingeschreven detailhandel Brokomar gevestigd. In Zeestraat 52 en 54, is nu weliswaar een kantoor op de begane grond gevestigd maar lange tijd waren hier Citroen verkoopshowroom 1e Velo en schoenenzaak Pedis Cura gevestigd. Een lange en nu gewenste ontwikkeling wordt met de gemengde bestemming 3 onmogelijk gemaakt.

Wij wensen daarom dat minimaal bij de bestemming gemengd 3 bij de panden Zeestraat 38 tot en met 54 detailhandel (door de toevoeging gd op de planklaar art, 7.1.2.a) mogelijk wordt. Indien hieraan niet tegemoet gekomen wordt zullen wij voor onze eigendommen Zeestraat 40-44-46-52 en 54 planschade eisen wegens verminderde waarde. Ad 3) En tenslotte maken alle ondergetekenden maken zeer ernstig bezwaar tegen de erf bestemming Gemengd-3 achter de percelen Zeestraat 38 tot en met 58. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Willemspark I en conform de gemeentelijke eisen bij verkoop van dit gebied aan enkele van de huidige bezwaarmakers werd in 1998 een klassieke tuin van circa 1200 vierkante meter aangelegd. In dit gebied bevinden zich nog een tuinhuisje uit 1767 en enkele oude bomen. En zoals bij alle andere bestemmingsplannen van recente datum - ook beschermde stadsgezichten - wordt ook hier onzorgvuldig en zonder onderscheidingsvermogen omgegaan met hoogwaardig stedelijk groen en verstile binnenterreinen.

Dit tuinen gebied mag conform het ontwerp nu als parkeerterrein ingericht worden of zelfs gedeeltelijk bebouwd worden, onbegrijpelijk dat deze ambtenaren zo een groengebied kunnen bestemmen!!!! Uiteraard zou het financieel voor ons zeer aantrekkelijk kunnen zijn van deze mogelijkheden van parkeren en dienstgebouwen gebruik te maken, maar daar voor hebben wij ons niet alle financiële uitgaven getroost om dit gebied voor de bewoners en gebruikers als tuin aantrekkelijk te maken. Overigens, menen wij ook dat afgezien van de parkeergelegenheid als zodanig in gebruik, ook achter de percelen Zeestraat 62 tot en met Zeestraat 68 het zeer oude bestaande tuinengebied als tuin bestemd dient te worden daar waar nu voor het gehele gebied een K(antoor) bestemming geldt op het erf. Google Earth geeft een perfect overzicht van het bestaande groen ter plaatse. Onze zienswijze is derhalve de bestaande tuingebeden achter percelen Zeestraat 38- 58 en 66-68 als groen te bestemmen.”

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

Het bepalen van bestemmingsplangrenzen is een bevoegdheid die door de gemeente in alle vrijheid kan worden uitgeoefend, mits daarbij een goed ruimtelijke ordening niet uit het oog wordt verloren. Van die bevoegdheid is bij het vaststellen van de grenzen voor het bestemmingsplangebied Zeeheldenkwartier gebruik gemaakt. Een goede ruimtelijke ordening is daarbij uitgangspunt geweest. Vanwege de samenhang tussen de plangebieden van de bestaande bestemmingsplannen is ervoor gekozen één vervangend bestemmingsplan voor het Zeeheldenkwartier op te stellen. Om te komen tot een logisch begreind plangebied, overschrijft het nieuwe bestemmingsplan ook delen van de aangrenzende bestemmingsplannen 'Sint Jacobskerk e.o.' en 'Willemspark I'. Ook deze bestemmingsplannen zullen op korte termijn herzien gaan worden. Door allerlei oorzaken zijn de grenzen van bestemmingsplannen in Den Haag op een aantal plaatsen niet erg logisch. Bij de actualisering van bestemmingsplannen wordt geprobeerd de logica terug te brengen door een aantal grenzen enigszins aan te passen. Hierbij spelen een aantal overwegingen een rol. Geprobeerd wordt aan te sluiten bij bestaande wijkgrenzen. Aan oostelijke zijde loopt de grens tussen het Zeeheldenkwartier en het Willemspark door de Zeestraat. De samenhang in type bebouwing, of juist het verschil daarin, geeft dikwijls aanleiding om ergens een grens te trekken. De Zeestraat is zo'n duidelijke grens. Waar het Willemspark een verkaveling vertoont van vrijstaande of gekoppelde villa's in het groen, begint met de westzijde van de Zeestraat een verkaveling van gesloten bouwblokken die in vrijwel heel het Zeeheldenkwartier voorkomt. Zoveel mogelijk wordt geprobeerd de grens van bestemmingsplannen te leggen in de hartlijn van een straat. Op deze manier is een heldere grens mogelijk; een grens door een bouwblok geeft veel meer aanleiding tot discussie omdat dan vaak samenhangende kavels worden doorsneden. Ook om deze reden is het logisch om de grens door de Zeestraat te trekken.

Met betrekking tot het opnemen van de Zeestraat (even zijde) en omgeving in het bestemmingsplan-gebied Zeeheldenkwartier, wordt ook verwezen naar de verantwoording in paragraaf 1.2 'Begrenzing plangebied' van de toelichting bij het plan. De hoogten van de panden is bepaald met een stereografische methode aan de hand van speciaal daartoe vervaardigde luchtfoto's. Met betrekking tot de hoogten van panden stelt de gemeente zich op het standpunt dat hoogten zoals op de plankaart weergegeven recht doen aan de actuele hoogten van bouwblokken en geen panden worden wegbestemd. Anders dan appellanten veronderstellen, zijn niet alle panden afzonderlijk van een bouwhoogte voorzien, maar is ervoor gekozen blokken van ongeveer gelijke hoogte samen te trekken en een maximale (goot)hoogte te geven. Overigens zijn de goothoogten aan de Zeestraat zoals vermeld in het vigerende bestemmingsplan op de bewuste gevelwandregeling en afgerond op meters als volgt:

38 tm 54	:	11 meter
56 tm 60	:	14 meter
62	:	12 meter
64	:	10 meter
66 tm 68	:	12 meter
70 tm 72	:	14 meter

De zienswijze heeft aanleiding gegeven de bouwhoogten nogmaals stereografisch te bepalen en vervolgens opnieuw vast te stellen, mede in het licht van het vigerende bestemmingsplan en de bijbehorende gevelwandregeling. Het onderzoek geeft reden om de volgende goot/nokhoogte aan de Zeestraat vast te stellen:

38 tm 54	:	11/14 meter
56 tm 58	:	12/16 meter
60	:	14/17 meter
62 tm 66	:	12/16 meter
68	:	12/14 meter
70 tm 72	:	15/18 meter.

Op grond van reacties in een eerdere fase van het plan is de bestemming van de betrokken percelen aan de Zeestraat gewijzigd van "Wonen" naar 'Gemend 3' (GD-3). Deze bestemming staat wonen, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kantoren en bedrijven toe.

Het pand Zeestraat 46 wordt momenteel gebruikt ten behoeve van een vorm van dienstverlening, de panden Zeestraat 44, 52 en 54 hebben een woonbestemming. Deze panden van appellanten hebben derhalve een passende bestemming. In het pand Zeestraat 40 is momenteel detailhandel gevestigd. In het vigerende plan wordt ter plaatse tevens detailhandel toegestaan. Het verzoek om aan de panden van appellanten tevens de bestemming detailhandel toe te voegen wordt daarom gehonoreerd. Aan de panden Zeestraat 38 tot en met 54 zal de aanduiding 'gemengd' [gd] worden gegeven. De bestemming GD-3 staat op grond van artikel 6.1.1 tevens tuinen en groenvoorzieningen toe. Er is in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen tuinen in het bestemmingsplan niet afzonderlijk in te tekenen en te bestemmen, voor een bestemming groen is slechts gekozen indien het openbaar groen betreft. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van appellanten zal aan de regels een artikel "Tuin" worden toegevoegd, en zullen een aantal op binnenterreinen gelegen bijzondere tuinen, waaronder het gebied gelegen achter Zeestraat 38 tm 58, de bestemming "Tuin" krijgen.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot de bouwhoogten, de bestemming detailhandel en de bestemming tuin gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 34/2011 Bewonersorganisatie De Groene Eland
Bewonersorganisatie De Groene Eland heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"In deze brief willen wij onze zienswijze kenbaar maken, die in de werkgroep Leefbaarheid&Verkeer en vervolgens via Twitter en de website van de Groene Eland door vele wijkbewoners is gelezen, becommentarieerd en verbeterd.

Bestemming Groen

N.a.v. het vorige bezwaarschrift van de Groene Eland hebben de kern van het Anna Paulownaplein en Prins Hendrikplein een groene bestemming gekregen. De kern van het Elandplein heeft echter geen groenbestemming gekregen. Evenals de kern van het Piet Heinplein, de tuin bij de Kloosterkerk/huize Tichelaar, het groen rondom de Elandkerk, het Bonbonplein, Dorus Rijkersplein en het speeltuintje Chrispijnstraat. Deze dienen alsnog groenbestemming te krijgen, zodat deze hopelijk in de toekomst 'groener' zullen worden en in meerdere mate als recreatieve verblijfsruimten voor de wijkbewoners gaan fungeren. Bovendien moet voorkomen worden, dat de openbare groenplekken in de wijk nog verder worden ingenomen door terrassen van commerciële bedrijven of parkeerplekken, waardoor wijkbewoners er geen vrije toegang meer hebben. Voorstel: Er zijn weinig groene plekken (zowel kijk- als verblijfsruimte) in het Zeeheldenkwartier. Alle open c.q. groene plekken die er nu in de wijk zijn (in ieder geval de bovengenoemde), dienen in de kern de bestemming Groen te krijgen.

Prins Hendrikplein

We constateren dat er op zichtbepalende punten in de wijk, zoals het Prins Hendrikplein, steeds meer bepaalde vormen van bedrijvigheid wordt toegestaan. Wij vinden dat de horeca niet verder uitgebreid moet worden, maar geconcentreerd moet worden in de Zoutmanstraat, Piet Heinstraat en Prins Hendrikstraat. Bewoners vinden dat de kern van het Prins Hendrikplein zijn functie als niet-commerciële buitenruimte en plek van ontmoeting voor buurtbewoners (zonder tuin) moet behouden. Bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan 2009 is o.a. door de Groene Eland, gedragen door een groot aantal inwoners van het Zeeheldenkwartier, verzocht om de kern van het Prins Hendrikplein (omgeven door tramrails) de bestemming Groen te geven. Hierbij uitgaande van de omschrijving van het begrip Groen zoals die zijn gegeven in de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan 2009. Dit alles om te voorkomen dat er welke manier dan ook afbreuk gedaan zou worden aan de renovatie van de kern van het plein zoals deze enkele jaren geleden, na historisch onderzoek en inspraak rondes heeft plaatsgevonden. Bij deze renovatie is een zeer uitgebreide toelichting gegeven over het hoe en waarom van het uiterlijk van deze kern. Om misverstanden te voorkomen herhalen wij uit de Toelichting en de Regels van het voorontwerp van 2009 hieronder nog maar eens de begripsomschrijving:

TOELICHTING Ontwerp bestemmingsplan 2009

7.3 Hoofdstuk II, Bestemmingsbepalingen

(...)

Groen (G)

Gebieden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor grasvelden, gazons en plant- en boomvakken, speelvoorzieningen en uitingen van kunst.

REGELS Ontwerp bestemmingsplan 2009

(...)

Artikel 17: Groen (G)

18.1 Doeleindenomschrijving

18.1.1 De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor grasvelden, gazons en plant- en boomvakken en parken. Ten behoeve van deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde, die qua aard en maat bij de bestemming te passen, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens paden, voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, speelvoorzieningen en uitingen van kunst toe;

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van groen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 20 m²

De bouwregels zijn hier dus uitsluitend voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Tot onze grote verbazing zijn de Regels geruisloos veranderd terwijl de Toelichting hetzelfde is gebleven voor het begrip Groen. Voor een goede vergelijking geven wij de begripsbepalingen uit het Ontwerp bestemmingsplan 2010 hieronder weer:

TOELICHTING Ontwerp bestemmingplan 2010

7.3 Bestemmingsregels

7.3.1 Enkel bestemmingen

(...)

Artikel 8 Groen

Gebieden met de bestemming Groen zijn bestemd voor grasvelden, gazons en plant- en boomvakken, speelvoorzieningen en uitingen van kunst.

REGELS Ontwerp bestemmingsplan 2010

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. kiosk,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, uitingen van kunst, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

e. De gronden in deze bestemming aangeduid met 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn tevens bestemd voor de bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in de besluiten met de daarbij behorende toelichtingen, genoemd in Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie.

8.2Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 3 m.
- c. het bruto vloeroppervlak mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 20m²

8.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 20 m²
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde, dienen qua aard en maat bij de bestemming te passen.

8.3Afwijken van de bouwregels

Voor de bouw van één kiosk met een maximum bouwhoogte van 3 m en een maximum bruto/oppervlak van 25 m² ter plaatse van het Prins Hendrikplein, kan met een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1.

Wij willen dat uit de regels de mogelijkheid van gebouwen wordt geschrapt. Dit moet inhouden dat de (mogelijk van) de bouw van een Kiosk niet wordt toegestaan zolang dit bestemmingsplan van kracht is. Als bijlage doen wij hierbij een handtekeningenlijst als protest tegen deze wijziging. Verder willen wij naar aanleiding van het voorgaande nog opmerken dat wij de indruk krijgen dat een wildgroei gaat ontstaan aan horecagelegenheid in een bepaald gedeelte van onze wijk. Waar eerst een geconcentreerde overlastsituatie bestond aan het Prins Hendrikplein, die gelukkig achter de rug is, is nu de vrees dat die situatie zich als totaliteit zal uitwaaien over het hele plein. Voorstel: Wij vinden, dat het bestemmingsplan conserverend moet werken voor (de kern van) het Prins Hendrikplein in zijn huidige vorm.

Dit betekent: geen uitbreiding van de terrassen en geen plaatsing van een tappunt of kiosk. Zinsneden hierover moeten uit het bestemmingsplan geschrapt worden. Door de bebouwing letterlijk uit te sluiten kan deze alleen gerealiseerd worden met een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing en wijzigings-procedure: precies wat we wensen. Verhoging toegestaan aantal decibels in Elandstraat

Bij de behandeling van het bestemmingsplan in 2009 is een meting gedaan voor de geluidswaarden in de Elandstraat. Er is toen gezegd dat metingen actueel moeten zijn ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan. De huidige situatie is dat de Elandstraat op het meetpunt is heringericht en er totaal andere verkeersstromen plaatsvinden als bij de onderhavige meting. De meting voldoet dus niet voor het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Voorstel: het verschil in het toegestane aantal decibels in het heringerichte deel van de Elandstraat en het niet-heringerichte deel opheffen. In de hele straat dient hetzelfde maximum aantal decibels te gelden.

Dakopbouw

Op pagina 57 van de Toelichting staat een lijst met straten, waar toestemming is gegeven voor een dakopbouw of extra etage. De gemeente hanteert als criterium de leidende bouwhoogte in de straat. Op basis daarvan wordt een dakopbouw toegestaan. De werkgroep heeft er bezwaar tegen dat dit via het bestemmingsplan op deze manier wordt toegestaan vanwege de nadelen voor de omwonenden (o.a. een onmogelijkheid van bezwaar). Ook heeft dit consequenties voor de omwonenden voor wat betreft zon- en lichtinval. Door een uitspraak van de Raad van State moeten er bezonningsstudies in het bestemmingsplan worden opgenomen wanneer de bouwhoogte wordt opgerekt. Voor het ophogen van de bebouwing langs Laan van Meerdervoort en Waldeck Pyrmontkade wordt dat niet gedaan. Er zijn alleen bezonningsstudies van een gedeelte van de Elandstraat. Deze studies voldoen echter niet aan de eisen die de gemeente zelf stelt. Ten aanzien van zontoetreding en de invloed daarop door bouwplannen heeft de gemeente helder beleid als vastgelegd in een brief aan de Commissie ROSV d.d. 2 januari 1996 (RIS170509a). Deze brief stelt een procedure vast voor de aanbevelingen uit de notitie 'Bezoning rond Nieuwbouw' van de gemeente van 9 november 1995 (Bijlage 1). In die procedure staat onder meer het volgende: "In de bezonningsparagraaf dient opgenomen te zijn:

- a. de plekken in het plangebied waar de bezonning volgens de "lichte TNO-norm" (zijnde tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 febr-21 okt.) in stedelijke situaties, in relatie tot de beoogde functie, kritisch is.
- b. de plekken in het plangebied waar de bezonning bij realisatie van het plan zal afnemen, alsmede de mate van afname;
- c. aparte aandacht dient te worden besteed aan de bezonning van woningen en aan openbare en semi-openbare ruimten met een recreatieve functie."

De eisen die we hieraan moeten stellen is — conform de als Bijlage 1 meegegeven brief:

"Aan de reportage wordt de eis gesteld dat:

- a. deze dient qua presentatie te zijn afgestemd op niet deskundige lezers en dient vergezeld te gaan van een kaart waarop de conclusies zijn aangegeven;
- b. bij woningen dient de relatie tot de zogeheten "lichte TNO norm" te zijn vermeld uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10 graden;
- c. in de directe omgeving dient voor wat betreft de openbare buitenruimte de huidige en toekomstige bezonningsduur aangegeven te zijn."

Eveneens zou de bescherming van het stadsgezicht voor wat betreft de schildkappen op de bebouwing worden opgenomen in de Regels van het bestemmingsplan. Dit is toegezegd bij brief van toenmalig wethouder drs G.Ph. Huffnagel aan de voorzitter van de commissie Stedelijke ontwikkeling en Ruimtelijke ordening gedateerd 7 juli 2009, RIS 165392. Hierin wordt het volgende toegezegd onder punt 10: "Schildkappen worden zowel in de aanwijzing tot het rijksbeschermd stadsgezicht Centrum als in de aanwijzing tot het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier als waarde genoemd. Omdat de aanwijzingen als bijlage in de bestemmingsplanregels zijn opgenomen, zijn deze waarden juridisch bindend. Voor panden met een schildkap is een dakopbouw niet aan de orde."

Voorstel: Dit onderdeel uit het bestemmingsplan zodanig aanpassen dat de eigen regels van de gemeente gevolgd worden en omwonenden in de gelegenheid blijven om tegen alle aspecten bezwaar te kunnen maken. De bezonningsstudies vooraf ter beschikking stellen bij het ontwerp bestemmingsplan. De bescherming van het karakteristieke daklandschap en het straatbeeld waar de kroonlijsten tegen de hemel afsteken veiligstellen als aangegeven in 2009. En de aanwijzingen alsnog in de Regels op te nemen.

Onbemand tankstation Waldeck Pyrmontkade

Omwonenden willen dat het verkooppunt motorbrandstoffen wegbestemd wordt vanwege een aantal redenen, w.o. veiligheid, aantasting beschermd stadsgezicht, nabijheid school en bewoning en het feit dat de W. Pyrmontkade deel uitmaakt van het VCP. De gemeente zegt dat een reeds lange tijd bestaand verkooppunt niet zomaar wegbestemd kan worden, alleen vanwege de wijziging: onbemand.

De gemeenteraad zou dit moeten beslissen. De eigenaar zou schadeloos gesteld moeten worden en daar is volgens de gemeente geen budget voor. Voorstel: Het tankstation wegbestemmen. Een onbemand tankstation op een doorgaande weg, welke onderdeel uitmaakt van de Centrumring, is levensgevaarlijk.

Bebouwing binnenterreinen

Op de binnenterreinen in het Zeeheldenkwartier stonden veelal oude bedrijfsgebouwtjes, die zijn vervangen door woningen, waardoor het aantal bewoners per m2 in de wijk steeds verder oploopt. Deze steeds hogere bevolkingsdichtheid heeft gevolgen voor het welbevinden van bewoners in de wijk. Zij moeten immers met steeds meer mensen het aantal beschikbare parkeerplaatsen, groen, openbare ruimte, etc. delen. Bovendien is het "op elkaars lip wonen" de voedingsbodem voor burenruzies door geluidsoverlast, e.d. Voorbeeld is Van Galenstraat 1c: de bewoners vragen een woonbestemming voor hun woning i.p.v. een gemengde bestemming. Van Galenstraat 1c was een magazijn dat zonder toestemming is verbouwd tot woning. De gemeente kent de bestemming 'Wonen' toe. Voorstel: De werkgroep vraagt de gemeente om eerst eens te inventariseren of al die bebouwing wel legaal is. Illegale be- of verbouwing kan niet alsnog via een bestemmingsplan gelegaliseerd worden. De werkgroep wil dat de gemeente handhaaft, dat er geen grotere bebouwing dan de oude komt en dat er geen bouwvergunningen of vergunningen voor parkeerterreinen worden afgegeven voor binnenterreinen. Binnenterreinen dienen geen woonbestemming maar een groenbestemming te krijgen. Al het groen, dus alle binnentuinen zijn belangrijk voor de natuur in de wijk.

Conserverend bestemmingsplan

Volgens de gemeente is het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat een pand de aanduiding krijgt die hoort bij de uiterlijke bestemming. Dit is waarvoor het pand, vanaf de buitenkant gezien, wordt gebruikt. De gemeente mag niet binnen in het pand gaan kijken. De gemeente raadpleegt het Kadaster of de Kamer van Koophandel blijkbaar ook niet. Als de bestaande bestemming meer dan een jaar wordt onderbroken, kan de gemeente de bestemming wijzigen naar het huidige gebruik. Vroeger moest men ontheffing vragen om een pand voor iets anders te gebruiken dan waarvoor het was bestemd. Het risico dat een pand naar verloop van tijd een nieuwe bestemming krijgt doordat het lange tijd voor iets anders wordt gebruikt dan in het bestemmingsplan staat, is zodoende groter. Voorstel: De werkgroep maakt bezwaar tegen deze werkwijze en geeft aan dat er een regel moet komen waardoor illegale bebouwing c.q. gebruik niet wordt gelegaliseerd d.m.v. het bestemmingsplan. De gemeente heeft toegang tot het kadaster en kan natrekken of bebouwing of bestemming illegaal is. Men kan ook binnen in het pand kijken of de uiterlijke bestemming klopt.

Lijst met verschillen

Als laatste punt willen we u laten weten, dat het zeer klantvriendelijk is om geen lijst met verschillen tussen het ontwerp-bestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan te hebben opgesteld. Het is moeilijk voor bewoners om zonder lijst de consequenties van het nieuwe bestemmingsplan te herkennen. Ook ontbreekt een lijst met wijzigingen ten opzichte van het in 2009 behandelde en teruggetrokken plan. Op de laatste inspraak bijeenkomst werd opgemerkt dat het teruggetrokken plan uit 2009 niet meer aan de orde is en er daarom geen lijst geproduceerd kan worden. Echter, bij de wettelijk verplichte elektronische publicatie op de website [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/staat het plan uit 2009 wel degelijk vermeld:](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/staat%20het%20plan%20uit%202009%20wel%20degelijk%20vermeld)

Planstatus : ontwerp 2009-05-04

Identificatie : NL. 1 MRO.0518.BPO227EZeeheldenkw-400N

Type plan : bestemmingsplan

Naam overheid : 's-Gravenhage

Voorstel: De werkgroep vraagt de gemeente een dergelijke lijst alsnog bij te voegen.

Daarnaast willen wij u vragen hoe de gemeente denkt te handelen wanneer u wil afwijken van de bestemming volgens het bestemmingsplan. U meldt dat er sinds 4 februari 2010 een nieuw horecabeleid van kracht is waarbij horeca gewenst is in winkelstraten en verblijfsgebieden/pleinen. Volgens het bestemmingsplan mogen bepaalde typen horeca zich dus rondom het Pr. Hendrikplein vestigen. Bestaande horecapanden hebben de aanduiding 'h' gekregen, die bij een wijziging van de bestemming van de plankaart gehaald kan worden. Vroeger was voor een bestemmingswijziging een artikel 19-procedure nodig. Een verhoudingschema van de diverse vormen van bedrijvigheid is er niet. Dit is volgens de gemeente in de praktijk moeilijk toetsbaar. De gemeente reageert dat er alleen op plaatsen waar al een zekere mate van functievermenging is, uitwisseling van niet-woonfuncties wordt toegestaan. Klopt het dat er in de bijeenkomst van 22 juni 2010 gezegd is, dat de gemeente de bevoegdheid heeft om af te wijken van het bestemmingsplan? Wij krijgen hier graag antwoord op."

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

Het Elandplein is volledig bestraat en heeft de bestemming "Verblijfsgebied", het Piet Heinplein is volledig bestraat en heeft de bestemming "Verblijfsstraat",

het Dorus Rijkersplein is volledig bestraat en heeft de bestemming "Verblijfsgebied", het speeltuintje aan de Chrispijnstraat is nagenoeg geheel bestraat en heeft de bestemming "Verblijfsgebied", het Bonbonplein is grotendeels bestraat en heeft de bestemming "Verblijfsgebied", de perken rond de Elandkerk en de tuin bij huize Tichelaar behoren niet tot het openbaar groen, maar maken wel onderdeel uit van een bestemming waarbinnen voor groenvoorzieningen plaats is. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Groen" alleen gegeven wordt aan die gebieden die overwegend groen zijn en deel uitmaken van het openbaar groen van de stad. Nu dat met bovengenoemde gebieden niet het geval is – de genoemde plekken zijn nagenoeg geheel verhard – en de ruimten adequaat bestemd zijn, wordt de huidige bestemming gehandhaafd. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is aan de regels een artikel "Tuin" toegevoegd, en is aan enkele binnenterreinen – waaronder de tuin bij de Kloosterkerk / huize Tichelaar – de bestemming "Tuin" gegeven. De zienswijze is in zoverre gegrond. In de optiek van de gemeente heeft het Zeeheldenkwartier rond de pleinen een impuls nodig om attractiever te worden, voor bewoners én voor ondernemers. De mogelijkheid om een kiosk op het Prins Hendrikplein te plaatsen is er één van. Die mogelijkheid was bij het vorige bestemmingsplan Zeehelden uit 1982 aanwezig.

In het vigerende bestemmingsplan Zeeheldenkwartier uit 1982 is op grond van artikel 26, Groenvoorziening, op het Prins Hendrikplein een gebouw ten dienste van de bestemming, detailhandel en aanverwante dienstverlening ten dienste van de recreatie mogelijk. Het maximale grondoppervlak bedraagt 200 m², de goothoogte is maximaal 4 meter. De kiosk die in het voorliggende ontwerp middels een afwijkingsvergunning (dus niet bij recht) wordt toegestaan is met een maximaal oppervlak van 25 m², en een hoogte van 3 meter aanzienlijke kleiner, en beter passend binnen de opzet van het plein. Nu gebleken is dat de mogelijkheid een kiosk op het plein op te richten, op veel weerstand stuit (zie ook de zienswijze onder Ra 27/2011 (van Nes en Reinders), is besloten de mogelijkheid een gebouw op het plein op te richten, uit het plan te schrappen. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en laat, anders dan voorgaande ontwerpen, geen nieuwe ontwikkelingen toe. In zoverre is een onderzoek naar de geluidsbelasting voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de orde. Overigens is een dergelijk onderzoek slechts bedoeld om de geluidisolatie van nieuw op te richten panden te bepalen, en niet om voor het bestemmingsplan het (maximum) geluidniveau is een wijk vast te leggen. Verkeerslawaaï kan slechts door verkeersbesluiten, zoals bijvoorbeeld de besluiten in het kader van het Verkeerscirculatie plan Centrum, beïnvloed worden; beperking van de geluidsbelasting door het bestemmingsplan is niet mogelijk. Zie ook de reactie op zienswijze Ra41/2011 (Pieters). Wat betreft de zienswijze met betrekking tot dakopbouwen: In een aantal straatwanden staan panden die ten opzichte van de rest van de straatwand lager zijn dan de andere panden.

Voor deze gevallen is niet de bestaande bouwhoogte als toegestane bouwhoogte opgenomen, maar is het toegestaan de bebouwing te verhogen tot de hoogte zoals deze in de rest van de straatwand al aanwezig is. Deze mogelijkheid was overigens voor een aantal panden al in het bestemmingsplan Zeehelden uit 1982 aanwezig. In die straten waar kapverdiepingen aanwezig zijn, is een goot- en een bouwhoogte opgenomen. Zo wordt passend in het straatbeeld een kap mogelijk gemaakt en wordt voorkomen dat het dakvlak bebouwd wordt met een massa zonder kapvorm. Aangezien het gaat om een enkel of enkele panden in een hele rij die in zijn geheel lager is dan het te verhogen pand zijn de gevolgen voor omwonenden van de omliggende panden minimaal. De titel van deze paragraaf is aangepast, omdat het gaat om het opvullen van gaten in het straatbeeld en niet om het creëren van solitaire dakopbouwen. Overigens wordt – als gemeentelijk vastgesteld beleid – in alle gevallen voor omliggende panden een minimale (mogelijke) bezonning van twee uur op 19 februari aangehouden, en zullen bouwplannen altijd worden beoordeeld door de welstandscommissie. Met betrekking tot het brandstoffenverkoop punt aan de Waldeck Pyrmontkade wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze onder Ra 38/2011. Hiervoor biedt het bestemmingsplan geen soelaas.

De op de binnenterreinen aangegeven bouwvlakken betreft uitsluitend legale bebouwing. Aanbouwen en bijgebouwen zijn binnen grenzen vergunningsvrij. Dit wordt geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de ministeriële besluiten die daaruit voortvloeien. Omdat niet te bepalen is waar binnenterreinen onbebouwd en "groen" zijn, is ervoor gekozen de binnenterreinen de zelfde bestemming te geven als de bouwvlakken, en binnen deze bestemming tuinen en groenvoorzieningen op te nemen. Met betrekking tot het legaliseren van illegale bestemmingen door het nieuwe bestemmingsplan stelt de gemeente zich op het standpunt dat illegaal gebruik of illegale bouwwerken binnen dit plan niet gelegaliseerd worden, slecht legaal opgetrokken panden en legaal verkregen bestemmingen zijn op de plankaart opgenomen. Het is binnen het bestemmingsplan niet toegestaan zondermeer bebouwing op te trekken op de binnenterreinen.

Bij het geven van een bestemming aan een gebouw of perceel is rekening gehouden met het beleid dat door de gemeente gevoerd wordt, een verantwoording betreffende de verschillende beleidsgebieden is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Of gebouwen in de toekomst ook gebruikt zullen blijven conform de bestemming die er op gelegd is, is een kwestie van handhaven. De gemeente zal blijven toezien op het juiste gebruik van gebouwen.

Een lijst met verschillen tussen de verschillende versies van bestemmingsplanontwerpen wordt niet gehanteerd. Opeenvolgende versies worden digitaal opgeslagen. Slecht uit de antwoorden op reacties op het voorontwerpbestemmingsplan en zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan valt op te maken welke wijzigingen zijn doorgevoerd. Dat sprake is van een nieuwe versie van het plan is af te leiden uit de identificatie van het plan: de versie 2009 had als kenmerk NL.IMRO.0518.BP0166CZeehelden-40ON, de huidige versie heeft als kenmerk NL.IMRO.0518.BP0227EZeeheldenk-40ON.

Tot slot: van een bestemmingsplan kan op een aantal bij wet geregelde wijzen worden afgeweken. Er bestaan binnenplanse afwijkingsregels en wijzigingsregels, ook buitenplans kan onder bij wet geregelde voorwaarden van een bestemmingsplan worden afgeweken, en als laatste bestaat de mogelijkheid een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Van welke bevoegdheid gebruik gemaakt wordt, kan onder andere afhangen van de mate waarin van het vigerende bestemmingsplan afgeweken wordt. Veel van wat appellanten wensen wordt al door het bestemmingsplan (on)mogelijk gemaakt. Aan die delen van de zienswijze komt het plan dan ook al tegemoet. Ook voor veel wensen die in het verleden door de Groene Eland geuit zijn, is binnen het voorliggende plan een naar het oordeel van de gemeente bevredigende oplossing gevonden.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot de kiosk op het Prins Hendrikplein en de bestemming "Tuin" gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 35/2011 J.J. Duns

J.J. Duns heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Door middel van deze brief wil ik mijn zienswijze en bezwaar kenbaar maken omtrent het Bestemmingplan Zeeheldenkwartier 2010 van december 2010. Het gebied tussen de Toussaintkade, Elandstraat, Bilderdijkstraat en Veenkade valt onder Rijksbeschermd Stadsgezicht Centrum bij besluit van 28 juni 1994. In dit gebied zijn in het deel Bilderdijkstraat - Toussaintkade veel binnentuinen. Het is altijd zo geweest dat hier niet gebouwd mocht worden en de binnentuinen zo tot grote tevredenheid van de omwonenden groen zijn gebleven. Ook buiten dit gebied zijn er gelukkig nog veel groene binnentuinen. Het is van groot belang dat de beperkte hoeveelheid groen in dit vol gebouwde centrum/Zeeheldenkwartier zo veel mogelijk behouden blijft. Het komt het woongenot zeker ten goede en ook de vogel- en vlinderpopulatie blijft in de binnentuinen daardoor enigszins gehandhaafd.

Met het bestemmingsplan zoals dat nu wordt gepresenteerd, lijkt het erop dat de nu nog groene binnentuinen wel gedeeltelijk bebouwd mogen worden. "Om een balans te vinden tussen het vergroten van het woongenot door uitbreiding van de eerste bouwlaag enerzijds en het behouden van het relatief groene en open karakter van het binnenterrein anderzijds, is het in dit bestemmingsplan mogelijk de eerste bouwlaag uit te breiden tot een maximum van 50% van het achter het bouw vlak gelegen perceel." Dit is in tegenspraak met de belofte van de Gemeente, onder meer aan Bewonersorganisatie De Groene Eland, dat de binnentuinen niet verder bebouwd mogen worden. Eenmaal bebouwd kan er geen boom, gras of struik meer groeien. Het groen verdwijnt. Als eenmaal één huis mag (uit)bouwen op de binnentuin, zullen er helaas meer volgen en is snel het beeld van zo'n complete groep mooie groene binnentuinen, zoals bijvoorbeeld tussen de Bilderdijkstraat en de Toussaintkade, verdwenen. Dit doet mij denken aan een filmpje dat vroeger getoond werd waar een vlinder steeds minder terrein kreeg om te vliegen en uiteindelijk als laatste vlinder op het zeer kleine stukje grond dat er nog was, werd vastgeprikt. Ik maak bij deze dan ook ten stelligste bezwaar tegen de mogelijkheid van bebouwing op de binnentuinen zoals nu voorgesteld in het bovengenoemde bestemmingsplan. Niet alleen vanwege het verlies aan groen in de stad, maar ook omdat hier sprake is van Rijksbeschermd Stadsgezicht Centrum."

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

In Bijlage II, behorende bij de artikelen 2.3 en 2.7 van het Besluit omgevingsrecht van 25 maart 2010, worden aanwijzing gegeven voor ondermeer categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist. Hierin staan ook de eisen waaraan bijgebouwen moeten voldoen om vergunningsvrij te mogen worden gebouwd. De eisen die in de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, zijn een beperking van deze regels, bedoeld om de druk op de achtererven in het Zeeheldenkwartier te beperken. Overigens mogen er ook onder het regime van de vigerende bestemmingsplannen onder voorwaarden op de binnenterreinen bijgebouwen e.d. opgericht worden.

Voor dat gedeelte van het plangebied dat onder een Rijks-beschermd stadgezicht valt, gelden de regels voor vergunningvrij bouwen niet, en is er altijd een omgevingsvergunning nodig. Middels een artikel Waarde – Cultuurhistorie zijn de bouweisen verder aangescherpt: het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden – beschreven in het betreffende besluit en de toelichting daarop - die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren. Uitgangspunt voor de beoordeling van aanvragen van een omgevingsvergunning is het besluit met toelichting dat ten grondslag ligt aan de bescherming van het stadsgezicht. Daarmee wordt voorkomen dat de in het stadsgezicht aanwezige te beschermen waarden worden aangetast. Een verdere beperking zal niet in de regels worden opgenomen.

Wat betreft de zienswijze over de binnentuinen wordt hieraan tegemoet gekomen door een artikel "Tuin" aan de regels toe te voegen en enige bijzondere binnentuinen de bestemming "Tuin" te geven.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot de bestemming "Tuin" gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 36/2011 Haag Wonen

Haag Wonen heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Met deze brief wil ik onze zienswijze kenbaar maken op het voorgenomen bestemmingsplan dat van 17 december 2010 tot 27 januari 2011 ter inzage ligt.

Het betreft de kavel aan de Tasmanstraat 135-137 kadastraal bekend onder nr. 2593/2591 sectie Z. Op dit moment overweegt Haag Wonen een gewijzigd plan in te dienen met dezelfde bestemming (wonen). Het bebouwingsoppervlak zal in enige mate afwijken van hetgeen op de bestemmingsplankaart is aangegeven. Daarnaast wil Haag Wonen de mogelijkheid open houden om het bouwblok, dat is gesitueerd achter op de kavel, gedeeltelijk 4 lagen hoog te maken met een bebouwingshoogte van 12m in plaats van de aangegeven bebouwingshoogte van 11 m. Vooralsnog ziet Haag Wonen af van bebouwing op het plein. Ter informatie stuur ik u een van de stedenbouwkundige modellen toe waarop Haag Wonen op dit moment studeert. Ik ga ervan uit dat u deze zienswijze nog mee kunt nemen in de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan."

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

Op het kavel aan de Tasmanstraat 135-137 staan op de plankaart de bouwvlakken en bouwhoogten aangegeven zoals die in de aanvraag voor een bouwvergunning zijn vermeld. Er zijn geen bezwaren om, binnen de door de gemeente aangegeven stedenbouwkundige kaders van het bouwplan, bouwvlakken met een bebouwingspercentage aan te geven. Op de plankaart zullen op het perceel Tasmanstraat 135-137 bouwvlakken met een bebouwingspercentage en bouwhoogte worden ingetekend. In de bouwregels van artikel 16 "Wonen" (oud) zal worden opgenomen dat een bouwvlak geheel, dan wel tot het aangegeven percentage mag worden bebouwd.

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

Ra 37/2011 J.D. Bronsgeest

J.D. Bronsgeest heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Ik heb kennis genomen van het feit, dat de gemeente voornemens is een nieuw bestemmingsplan ter zake het Zeeheldenkwartier in te voeren. Hierbij maak ik formeel bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010. De motivatie hiertoe volgt nader. Ik ben eigenaar van de gebouwen De Ruijterstraat 36 en 38, waarin thans diverse kantoren en het reprografisch bedrijf Lifoka gevestigd is. Vooralsnog maak ik uit de stukken op, dat de door u voorgenomen wijziging geen invloed heeft op de huidige gebruiksfuncties e.d. van de hierboven genoemde gebouwen. Naar aanleiding van het bestemmingsplan heb ik nog de navolgende vragen:

1. Heeft de voorgenomen wijziging gevolgen voor de huidige gebruiksfuncties van De Ruijterstraat 36 en 38?
2. Wat dien ik te verstaan onder GD-3 en wat is het verschil met GD-1, GD-2 en GD-4?
3. Wat betekenen de omcirkelde getallen 7 en 16?

Ik verzoek u vriendelijk mij schriftelijk spoedig antwoord op deze vragen te geven. Indien uit uw antwoord blijkt, dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen gevolgen heeft ten opzichte van de huidige situatie zal ik mijn formele bezwaar direct terugtrekken."

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

Het pand De Ruijterstraat 36/38 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Gemengd – 3" (GD-3) gekregen. In het pand zijn een reprografisch bedrijf en kantoren gevestigd.

Binnen de bestemming zijn wonen, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kantoren en bedrijven toegestaan. Het perceel is daarmee adequaat bestemd. Voor de overige bestemmingen wordt naar de regels van het plan verwezen, de omcirkelde getallen verwijzen naar de toegestane bouwhoogte.

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

Ra 38/2011 A.F. Hendriks en S.R. Hendriks-de Lange

A.F. Hendriks en S.R. Hendriks-de Lange hebben de volgende zienswijze (geciteerd).

“Door middel van deze brief wil ik, mede namens mijn man A.F. Hendriks, mijn zienswijze kenbaar maken over uw ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 en wel op het punt van het opnieuw bestemmen van een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg aan de Waldeck Pyrmontkade, ter hoogte van nr. 426. Ik ben van mening dat deze locatie niet geschikt is voor een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg (hierna: vm). De redenen hiervoor heb ik aangegeven in mijn zienswijze bij het voorontwerp van het bestemmingsplan, waarnaar ik hier verwijs. In aanvulling hierop het volgende:

1) De gemeente heeft in reactie op mijn zienswijze bij het voorontwerp slechts aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, dat wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het vm is een bestaand verkooppunt dat niet zomaar kan worden wegbestemd, aldus de reactie. Hiervoor zou compensatie van de eigenaar/exploitant nodig zijn en het bestemmingsplan voorziet hier niet in (nota van beantwoording onder punt 5). Kan de gemeente mij op de hoogte stellen wanneer en in welk bestemmingsplan of welke bestemmingsplannen het vm bestemd is en met welke argumenten? Ik was er op basis van eerdere informatie van de gemeente van uit gegaan dat het zou gaan om het huidige bestemmingsplan Zeeheldenkwartier en het bestemmingsplan Kortenbosch Noord (zie bijlage 1, onder punt 4), maar heb inmiddels begrepen dat de Kortenbos-verordening niet meer bestaat (p. 71 van uw stuk met reacties op ingebrachte zienswijzen met betrekking tot het voorontwerp). Op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl staat het ontwerp-bestemmingsplan Zeehelden 2010 opgenomen, maar niet het thans geldende plannen of de geldende plannen.¹ Graag uw toelichting.

2) In het licht van het voorgaande punt: de overwegingen die destijds zijn gemaakt om het vm te bestemmen zijn verouderd. Zoals ik in mijn zienswijze bij het voorontwerp heb aangegeven noodzaken recente ontwikkelingen naar mijn mening tot opheffing van de bestemming vm.

* Het huidige vm is nu nog bemand. De gemeente heeft echter op 9 juni 2010 aan de pomphouder een vergunning verleend voor een onbemand tankstation (zie beschikking MPM-22004/3012941), ondanks een negatief oordeel van de brandweer (Hulpverlenersregio Haaglanden).

* Invoering van het verkeerscirculatieplan: de Waldeck Pyrmontkade is onderdeel geworden van de centrumring van het verkeerscirculatieplan, met een toename van drukte en het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Deze beide veranderingen hebben mogelijk grote gevolgen voor veiligheidsrisico's, milieuvervuiling en hinder voor omwonenden. De veiligheidsrisico's zijn de reden geweest voor mijn man en ik zienswijze in te brengen tegen de ontwerpbeschikking voor vergunningverlening voor het onbemande tankstation (zie bijlage 2).

Helaas heeft de gemeente anders beslist en is de vergunning voor het onbemande tankstation toch verleend (zie bijlage 1). In het besluit van de gemeente tot vergunningverlening wordt diverse malen op zorgen en bezwaren van omwonenden gereageerd met de vermelding dat dergelijke bezwaren in de bestemmingsplanprocedure thuishoren en niet in de procedure voor vergunningverlening (zie onder meer onder punten 5, 13 en 14). Van een zorgvuldige overheid verwacht ik dan ook dat nu het bestemmingsplan dan daadwerkelijk aan de orde is en gewijzigd zal worden (en dit gebeurt niet al te vaak!) de gemeente een inhoudelijke afweging maakt en haar burgers hiervan op de hoogte stelt. De enkele reactie dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, is mijns inziens hoogst onvoldoende. Graag uw toelichting. Voor een verdere inhoudelijke toelichting op mijn bezwaren tegen deze bestemming verwijs ik u naar onze reeds genoemde zienswijze bij de vergunningverlening voor het onbemande tankstation (bijlage 2) en de bijlagen daarbij (bijvoorbeeld de bezwaren en risico's structureel inherent aan de locatie Waldeck Pyrmontkade 426, zoals naar voren gebracht door de Hulpverlenersregio Haaglanden in hun brief van 6 juni 2008) en naar de zienswijzen zoals ingebracht door andere bezorgde omwonenden tegen vergunningverlening (bijlage 1).”

¹ De kaart geeft op 24 januari 2011 bij het vm via het informatie icoontje de onderstaande vermelding en als ‘toon concept en (voor)ontwerp’ niet wordt aangevinkt is er geen plan te zien.

“Planstatus: ontwerp 2009-05-04 Identificatie: NL.IMRO.0518.BPO227EZeeheldenkw-400N Type plan:bestemmingsplan Naam overheid 's-Gravenhage Ondergrond: S:\HDB\Zeeheldenkwartier\NL.RO.0518.BP0227EZeeheldenkw-400N\Dgn\NL.IMRO.0518.BP0227EZeeheldenkw-ondergrond.dgn IMRO-versie : IMR02008”

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

Aan de Waldeck Pyrmontkade ter hoogte van nummer 426/427 is een verkooppunt motorbrandstoffen aangeduid. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en regelt slechts de (legale) bestemmingen binnen het plangebied. Het al dan niet vergunnen van de exploitatie van een dergelijk verkooppunt wordt niet geregeld middels een bestemmingsplan. Het verkooppunt is legaal, en kan niet zondermeer wegbestemd worden. In januari van dit jaar is de Nota Motorbrandstofverkooppunten verschenen. Zie ook het betreffende voorstel RIS 170330 door de raad aanvaard op 20 januari 2011. Hierin wordt het te voeren beleid m.b.t. verkooppunten motorbrandstoffen uiteengezet. Voor het al dan niet opheffen van het betreffende tankstation kan wellicht een beroep op dit beleid gedaan worden. Vooralsnog kan het legaal opgerichte verkooppunt niet van de plankaart verwijderd worden.

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

Ra 39/2011 *Omwonenden en bedrijven van de Trompstraat en Laan van Meerdervoort*

Omwonenden en bedrijven van de Trompstraat en Laan van Meerdervoort hebben de volgende zienswijze (geciteerd).

“Wij, omwonenden van Trompstraat 340-342 verzoeken u de bestemming van Trompstraat 340-342 terug te draaien naar bestemming “gd”.

Redenen:

1. De buurt heeft een gemengde bestemming met grote nadruk op wonen.
2. Er is reeds de nodige kleine horeca in de omgeving.
3. Dit betreft een grote locatie. De buurt is niet in staat deze locatie te herbergen.
 - a. Parkeergelegenheid is onvoldoende
 - b. Het pand heeft onvoldoende ruimte binnen om gasten op te vangen. Hierdoor staan/zitten gasten voortdurend buiten te roken en te drinken.
 - c. Uitstraling van een dergelijke grote horeca onderneming is erg negatief voor de gevestigde bedrijven.
 - d. Veiligheid bezoekers. Er is weliswaar een nooduitgang maar die komt uit in een ommuurd pleintje van een (kleuter)school erachter. Lijkt volstrekt niet geschikt voor grotere groepen. Er zijn dus maar twee (zeer beperkte) vluchtroutes.

De gemeente heeft al een groot risico genomen door tegen de wil van de politie een “voorlopige vergunning” af te geven. Het is niet wenselijk dat deze voorlopige vergunning nu wordt omgezet in een vaste vergunning. De bestemming “gd” levert al voldoende beheersproblemen op voor de omwonenden en de politie. Daarom verzoeken wij u deze bestemming zo te laten.”

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

Het Zeeheldentheater aan de Trompstraat 340/342 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-3. Daarnaast heeft het perceel de aanduiding ‘horeca’ [h] omdat in het pand een horeca-inrichting is gevestigd. Het bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 heeft een conserverend karakter. Binnen het plan krijgen de bestaande bestemmingen een plaats, voor het wegbestemmen van een horeca-inrichting als die van het Zeeheldentheater bestaat binnen het plan geen mogelijkheid.

Overigens geeft de aanduiding [h] slechts aan dat ter plaatse een horeca-inrichting gevestigd is; of de inrichting al dan niet een voorlopige vergunning heeft, en welke categorie horeca is vergund, doet daarbij niet ter zake.

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

Ra 40/2011 *mr. H.G. Boenders*

Mr. H.G. Boenders heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Volgens Van Dale is een zienswijze de manier waarop men de zaken beziet, een opvatting. Daar wordt ook gesproken over: iemands zienswijze toegedaan zijn. Dit betekent dat B&W het met een zienswijze eens of oneens kunnen zijn. Het ongegrond verklaren van een zienswijze past hier dus niet. Vertaalt u ‘ongegrond’ maar eens naar de zienswijze van Darwinisten en Creationisten en u begrijpt meteen waarom B&W er op gewezen moet worden dit anders te benoemen. Daarnaast geeft terminologie uit de bezwaarschriftenprocedure een nare smaak, zeker in het kader van de z.g. Uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het is denk ik niet verkeerd om nog eens de functies van deze procedure te noemen:

- Het bevorderen en waarborgen van een zorgvuldige besluitvorming
- Coördinatie met het beleid van andere overheden
- Rechts- en belangenbescherming van de burger
- Legitimatie van de uitkomst

In tegenstelling tot de procedure in 2009 kan de werkwijze bij de totstandkoming van dit ontwerp-bestemmingsplan voor het Zeeheldenkwartier van mij niet een voldoende krijgen. Neemt niet weg dat er toch nog talloze missers zijn gesignaleerd in het plan zelf. Als bewoner van de Piet Heinstraat 100 en directeur van het Algrafisch Service Bedrijf B.V., ook aldaar gevestigd, geeft ondergetekende u hieronder zijn zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 2010.

1. Allereerst wil ik herinneren aan mijn bezwaar tegen de voorgenomen toekenning hogere grenswaarden voor de bebouwing in de Elandstraat gelegen tussen de Zoutmanstraat en het Piet Heinplein, dat ik tegelijk heb ingediend met mijn zienswijze op 22 april 2009. Op dit bezwaar heb ik tot heden niets mogen vernemen.

Nogmaals wil ik u erop wijzen dat deze waarden niet zijn tot stand gekomen op basis van de huidige situatie van het eenrichtingverkeer in dit bewuste deel van de Elandstraat. Men zou dit toch mogen verwachten bij een conserverend bestemmingsplan. Ook een meting van de huidige geluidsbelasting ontbreekt (meten moet als liet kan, zegt de rechter). En als er al verhoogde waarden moeten worden toegestaan dan zullen die op grond van het gelijkheidsbeginsel ook van toepassing moeten worden verklaard op de bebouwing van gelijke aard aan de andere zijde van de Zoutmanstraat, hetgeen ontbreekt het ontwerp.

2. In de Toelichting onder "1.2 Begrenzing plangebied" staat de volgende zin tussen 'Piet Heinplein' en 'Veenkade' die volkomen onduidelijk is daar dus op deze manier niet thuis hoort: •Piet Heinplein; Toussaintkade; Op 12 juli 1990 is het Uitwerkingsplan Zeeheldenkwartier-Midden (bestemmingsplan Rond het Veentje) •Veenkade;

3. Bij de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan 2010 staat bij de wettelijke publicatie op de officiële landelijke website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/> het volgende te lezen: Zeeheldenkwartier Planstatus: ontwerp 2009-05-04

Hiermee wordt kennelijk aangegeven dat het voorliggende ontwerp kennelijk een wijziging betreft van het plan uit 2009, hetgeen in de voorafgaande procedure steeds is ontkend: "het plan uit 2009 bestaat niet meer, want dat is ingetrokken". Diegenen die een zienswijze hebben ingediend op het plan 2009 hebben onofficieel mogen vernemen dat die ook van de baan zijn met het plan 2010. Gezien het bovenstaande valt dit te betwijfelen en zijn volgens mij deze zienswijzen nog steeds aan de orde en dienen ze (de zienswijzen uit 2009) getoetst te worden aan het gewijzigde plan (2010) dat nu voorligt.

4. Bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan 2009 is door mij verzocht om de kern van het Prins Hendrikplein de bestemming Groen te geven, uitgaande van het begrip Groen zoals die is gegeven in de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan 2009. Hiermee kan worden voorkomen dat er op geen enkele manier afbreuk gedaan zou kunnen worden aan de renovatie van de kern van het plein zoals deze enkele jaren geleden, na historisch onderzoek en inspraakrondes, heeft plaatsgevonden. Tot mijn verbazing moet ik constateren dat in het huidige ineens de mogelijk is geschapen voor het realiseren van een gebouw zonder wijzigingsprocedure. Deze wijziging is niet op een duidelijke en niet mis te verstane wijze aan de inwoners van het Zeeheldenkwartier voorgelegd. Daarbij wil ik nog opmerken dat het begrip Groen in de toelichting een andere omschrijving kent dan in de regels. Ik wil dat de mogelijk van gebouwen, en daarmee de kiosk, uit de regels wordt geschrapt.

Door deze bebouwing uit te sluiten kan ze alleen gerealiseerd worden met een wijzigingsprocedure en een daarmee gepaard gaande deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Om misverstanden te voorkomen geef ik hieronder integraal ter vergelijking de begripsomschrijving uit de toelichting en de regels van zowel het ontwerpplan 2009 als het ontwerpplan 2010:

TOELICHTING Ontwerp bestemmingsplan 2009
7.3 Hoofdstuk II, Bestemmingsbepalingen
(...)

Groen (G)

Gebieden met de bestemming "Groen" zijn bestemd voor grasvelden, gazons en plant- en boomvakken, speelvoorzieningen en uitingen van kunst.

REGELS Ontwerp bestemmingsplan 2009
Artikel 17: Groen (O)
18.1 Doeleindenomschrijving

18.1.1 De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor grasvelden, gazons en plant- en boomvakken en parken. Ten behoeve van deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde, die qua aard en maat bij de bestemming te passen, worden gebouwd.

De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens paden, voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, speelvoorzieningen en uitingen van kunst toe;

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van groen, gelden de volgende bepalingen:

- a de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 20 m²;

De bouwregels zijn hier dus uitsluitend voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Tot mijn verbazing zijn de Regels geruisloos veranderd terwijl de Toelichting hetzelfde is gebleven voor het begrip Groen.

Om mijn verbazing kracht bij te zetten geef ik hieronder ook de begripsbepalingen uit het Ontwerp bestemmingsplan 2010:

TOELICHTING Ontwerp bestemmingsplan 2010

7.3 Bestemmingsregels

7.3.1 Enkel bestemmingen

(...)

Artikel 8 Groen

Gebieden met de bestemming Groen zijn bestemd voor grasvelden, gazons en plant- en boomvakken, speelvoorzieningen en uitingen van kunst.

REGELS Ontwerp bestemmingsplan 2010

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, uitingen van kunst, wegen, groen, water en overige voorzien
- e. De gronden in deze bestemming aangeduid met 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn tevens bestemd voor de bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in de besluiten met de daarbij behorende toelichtingen, genoemd in Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 3m.
- c. het bruto vloeroppervlak mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 20 m²

8.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 20 m²
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde, dienen qua aard en maat bij de bestemming te passen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Voor de bouw van één kiosk met een maximum bouwhoogte van 3 m een maximum bruto/oppervlak van 25 m² ter plaatse van het Prins Hendrikplein, kan met een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1.

5a. Bij de behandeling van het bestemmingsplan Westeinde e.o. in 2009, zijn door de commissie Stedelijke ontwikkeling en Ruimtelijke ordening vragen gesteld. Een van de vragen betrof de schildkappen in verband met het toestaan van een dakopbouw. De toenmalig wethouder Citymarketing, Internationale zaken, ICT en Organisatie, de heer drs G.Ph. Huffnagel heeft toen bij brief van 7 juli 2009 (RIS 165392) geantwoord onder punt 10: "Schildkappen worden zowel in de aanwijzing tot het rijksbeschermd stadsgezicht Centrum als in de aanwijzing tot het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier als waarde genoemd.

Omdat de aanwijzingen als bijlage in de bestemmingsplanregels zijn opgenomen, zijn deze waarden juridisch bindend. Voor panden met een schildkap is een dakopbouw niet aan de orde" Ik zou deze toezegging alsnog zo willen zien opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

5b. Op pagina 57 van de Toelichting staat een lijst met straten, waar toestemming is gegeven voor een dakopbouw of extra etage. De gemeente hanteert als criterium de leidende bouwhoogte in de straat. Op basis daarvan wordt een dakopbouw toegestaan. Ik ben erop tegen dat dit via het bestemmingsplan op deze manier wordt toegestaan vanwege de nadelen voor omwonenden (o.a. een onmogelijkheid van bezwaar).

5c. Ook heeft dit consequenties voor de omwonenden voor wat betreft zon- en lichtinval. Door een uitspraak van de Raad van State moeten er bezonningsstudies in het bestemmingsplan worden opgenomen wanneer de bouwhoogte wordt opgerekt. Voor het ophogen van de bebouwing langs Laan van Meerdervoort en Waldeck Pyrmontkade wordt dat niet gedaan. Er zijn alleen bezonningsstudies van een gedeelte van de Elandstraat. Deze studies voldoen echter niet aan de eisen die de gemeente zelf stelt. Ten aanzien van zontoetreding en de invloed daarop door bouwplannen heeft de gemeente helder beleid geformuleerd in een brief aan de Commissie ROSV d.d. 2 januari 1996 (R1S170509a). Deze brief stelt een procedure vast voor de aanbevelingen uit de notitie Bezoning rond Nieuwbouw van onze gemeente van 9 november 1995 (Bijlage 1). In die procedure staat onder meer het volgende: "In de bezonningsparagraaf dient opgenomen te zijn:

- a. de plekken in het plangebied waar de bezonning volgens de "lichte TNO-norm" (zijnde tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 febr - 21 okt.) in stedelijke situaties, in relatie tot de beoogde functie, kritisch is.
- b. de plekken in het plangebied waar de bezonning bij realisatie van het plan zal afnemen, alsmede de mate van afname;
- c. aparte aandacht dient te worden besteed aan de bezonning van woningen en aan openbare en semi-openbare ruimten met een recreatieve functie."

De eisen die we hieraan moeten stellen is conform de als Bijlage 1 meegegeven brief:

"Aan de reportage wordt de eis gesteld dat:

- a. deze dient qua presentatie te zijn afgestemd op niet deskundige lezers en dient vergezeld te gaan van een kaart waarop de conclusies zijn aangegeven;
- b. bij woningen dient de relatie tot de zogeheten "lichte TNO norm" te zijn vermeld uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10 graden;
- c. in de directe omgeving dient voor wat betreft de openbare buitenruimte de huidige en toekomstige bezonningsduur aangegeven te zijn."

Alle bezonningsstudies dienen met inachtneming van het bovenstaande bij het ontwerp gevoegd te zijn.

6a. Tussen de Piet Heinstraat en Elandstraat is op de tekening niet sprake van één bouwvlak, dit is in strijd met de huidige situatie. Er wordt zodoende gesuggereerd dat er overal een open strook aanwezig is zonder gebouw. Dat is dus niet zo, zeker niet voor de doorlopende bedrijfsruimten die als één geheel in gebruik zijn. Nu is het de gelegenheid om definitief de bebouwing, net als de bestemming, precies vast te stellen. Ik verzoek daarom aanpassing van de tekening, in ieder geval voor kadastraal nummer Z 2274 (Piet Hein straat 100, 102, 102a en Elandstraat 77A) in eigendom bij Algrafisch Service Bedrijf B.V.

6b. Verschillende bestemmingen voor bepaalde gedeelten van één bebouwd oppervlak tussen Elandstraat en Piet Heinstraat, geeft problemen. In het midden van het gebouw geldt volgens het ontwerp zowel Gemengd-1 als Gemengd-3. Bij bouw, verkoop of verhuur zal, in tegenstelling tot nu, het thans geldende bouwoppervlak gesplitst dienen te worden of aangepast aan de minste bestemming van de twee bestemmingen die nu in het ontwerpplan worden aangegeven voor dat aaneengesloten bebouwde oppervlak. Met andere woorden: het totale gebruik daalt in waarde t.o.v. de huidige bestemmingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Er dient voor dit gebouw in het bestemmingsplan één bestemming te worden aangegeven. Ik heb begrepen dat Gemengd-1 doorgevoerd kan worden vanuit de Piet Heinstraat naar de Elandstraat voor kadastraal nummer Z 2274, mits (slechts) de uitstraling van de bebouwing aan de Elandstraat aan de voorwaarden van Gemengd-1 voldoet. Zoals bijvoorbeeld een nooduitgang. Ik wil dit dan ook zo in de regels zien opgenomen.

6c. Indien de wensen van 6a en 6b niet worden gehonoreerd, zal een eis tot vergoeding van planschade worden ingediend."

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

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de raad worden ingebracht. Zienswijzen kunnen op grond van de wettelijke vereisten voor indiening ontvankelijk of niet-ontvankelijk zijn, ontvankelijke zienswijzen kunnen binnen de kaders van de Nederlandse wetgeving slechts gegrond of ongegrond worden verklaard.

1. Met betrekking tot de zienswijze over geluid wordt verwezen naar de reactie op zienswijze Ra 41/2011 (Pieters).
2. Er is een (zet)fout in de tekst geslopen. De tekst van hoofdstuk 1 van de toelichting wordt als volgt gewijzigd: de zinsnede “Op 12 juli 1990 is het Uitwerkingsplan Zeeheldenkwartier-Midden (bestemmingsplan Rond het Veentje)” wordt geschrapt uit paragraaf 1.2 en toegevoegd aan paragraaf 1.3 na de eerste alinea: “Op 12 juli 1990 is het Uitwerkingsplan Zeeheldenkwartier-Midden (bestemmingsplan Rond het Veentje) (Rv 236) door de Raad behandeld.”
3. Uitsluitend zienswijzen die tegen het ontwerpbestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 zoals dat in december 2010 ter inzage is gelegd, zijn ingebracht kunnen hier behandeld worden. Overigens is bij het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden met reacties die in het verleden met betrekking tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het Zeeheldenkwartier zijn ingebracht. Zie ook de reactie onder Ra34/2011.
4. De definitie van “Groen” heeft uitsluitend betrekking op de bestemming “Groen”. In artikel 8 van de regels is aangegeven wat binnen deze bestemming is toegestaan: de subbestemmingen van groen, groenvoorziening, park en plantsoen zoals opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 van de minister van VROM, zijn vermeld, terwijl daarnaast andere (sub-) bestemmingen kiosk, bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, uitingen van kunst, wegen, water en overige voorzieningen, binnen de bestemming worden toegestaan. Overigens was de kiosk in het plan opgenomen om tot een betere benutting en verbetering van de levendigheid van het plein te komen, en was deze voorziening in lijn met het voor het winkelgebied van Zeehelden ontwikkelde beleid om het winkelgebied levensvatbaar te houden.

Gezien de reacties op de mogelijkheid een kiosk op te richten op het Prins Hendrikplein, is besloten deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te schrappen. Zie ook de reacties onder RA 27/2011 en Ra 24/2011.

5a. Daar waar het rijksbeschermd stadsgezicht van toepassing is, is een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen. In de artikelen van de bestemmingen binnen dit gebied is een volgend lid opgenomen: “De gronden in deze bestemming aangeduid met 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn tevens bestemd voor de bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in de besluiten met de daarbij behorende toelichtingen, genoemd in Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie” (oud). Hiermee is hetgeen beschreven is in de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht juridisch geborgd.

5b. In een aantal straatwanden staan panden die ten opzichte van de rest van de straatwand lager zijn dan de andere panden.

Voor deze gevallen is niet de bestaande bouwhoogte als toegestane bouwhoogte opgenomen, maar is het toegestaan de bestaande bebouwing te verhogen tot de hoogte zoals deze in de rest van de straatwand al aanwezig is. In die straten waar kapverdiepingen aanwezig zijn, is een goot- en een bouwhoogte opgenomen. Zo wordt passend in het straatbeeld een kap mogelijk gemaakt en wordt voorkomen dat het dakvlak bebouwd wordt met een massa zonder kapvorm. Aangezien het gaat om een enkel of enkele panden in een hele rij die in zijn geheel lager is dan het te verhogen pand zijn de gevolgen voor omwonenden van de omliggende panden minimaal. De titel van deze paragraaf is aangepast, omdat het gaat om het opvullen van gaten in het straatbeeld en niet om het creëren van solitaire dakopbouwen.

5c. Het bestemmingsplan maakt niet mogelijk dat de panden langs de Laan van Meerdervoort en Waldeck Pyrmontkade worden verhoogd.

6a De scheiding tussen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-3 ligt op de perceelscheiding op het achterterrein. Op tekening is daar een dikkere lijn dan de ondergrond te zien. In het bouwblok Witte de Withstraat/ Elandstraat is deze systematiek beter waarneembaar, omdat het om een scheiding tussen de bestemming Wonen (geel) en Gemengd-3 (donkeroranje) gaat.

De tussengelegen bebouwing van één bouwlaag is voor de bestemming Gemengd-1 apart geregeld in artikel 4 lid 4.2. Voor Gemengd-3 is dit in artikel 6 lid 6.2 geregeld.

6b. De Piet Heinstraat behoort tot het kernwinkelgebied en heeft de bestemming Gemengd-1, waarbinnen o.a. detailhandel, dienstverlening en ondersteunende horeca is toegestaan. De Elandstraat behoort niet tot het kernwinkelgebied, maar is wel een gemengde strook. Nieuwe detailhandel-vestigingen buiten het kernwinkelgebied is niet wenselijk. In de bestemming Gemengd-3 is daarom het gebruik als winkel niet mogelijk gemaakt. Echter op die plaatsen waar al detailhandel aanwezig is, is een functieaanduiding gemengd opgenomen. Artikel 6, lid 6.1.2, sub a. bepaalt dat in die gevallen het afwijkend gebruik als detailhandel is toegestaan. Naast de bestemming Gemengd-3 is voor het pand Elandstraat 77a ook de functieaanduiding gemengd opgenomen. Zodoende hebben de panden Piet Heinstraat 100, 102, 102a en Elandstraat 77a dezelfde gebruiksmogelijkheden.

6c. waarvan akte

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot de tekst van paragraaf 1.2 van de toelichting en de kiosk op het Prins Hendrikplein gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 41/2011 Mevrouw H. Pieters
Mevrouw H. Pieters heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Middels deze brief maak ik bezwaar tegen de aanduiding V-1 voor het smalle deel van de Laan van Meerdervoort, vermeld in de Toelichting van het onderdeel Verkeersbestemming.

5.2.5 Verkeer en parkeersituatie

De huidige verkeersstructuur blijft gehandhaafd. De verschillende straten worden in overeenstemming met hun huidige verkeersfunctie bestemd:

- hoofdverkeersweg (Verkeer - hoofdverkeersweg (V-1)) voor de Laan van Meerdervoort, voor zover opgenomen in het bestemmingsplan;

Op de kaart wordt dit deel van de Laan echter aangeduid met V-2 (straat). We mogen er dan ook vanuit gaan dat de aanduiding op de kaart de juiste is.

V-1 zou haaks staan op eerder genomen besluiten en uitspraken van de Raad:

- Het Verkeersplan 2001-2010 waarin uitvoerig het stadswegenet wordt beschreven. “...Ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke assen in noord westelijk deel van de binnenstad versterken. Het Zeeheldenkwartier...lopen enkele parallelle routes die sterk door doorgaand verkeer worden belast... Javastraat/Laan van Meerdervoort. Deze wegen houden de functie van bestemmingsverkeer maar doorgaand verkeer wordt teruggedrongen..” RV 14(2002)
- Haagse Nota Mobiliteit, hoofdstuk 10 daarin wordt beschreven dat de Laan van Meerdervoort een Stadslaan wordt met een ontlasting voor doorgaand verkeer.
- Verderop in de Haagse Nota Mobiliteit:

Aan de zeezijde van de binnenstad is er sprake van verschillende parallelle routes. Denk aan de Johan de Wittlaan/Prof. B.M. Teldersweg, de Laan Copes van Cattenburgh/Carnegielaan, de Laan van Meerdervoort/Javastraat en de Dr. Kuiperstraat/Mauritskade. Hier is ontvlechting gewenst van het verkeer met bestemming centrum en het doorgaande verkeer. De Johan de Wittlaan en de Prof. M. Teldersweg krijgen daarbij een functie voor het doorgaande verkeer ten opzichte van het centrum.

De Laan Copes van Cattenburgh/Carnegielaan behoudt een functie als Centrumring voor het verkeer met bestemming aan de noordzijde van het centrum. De Laan van Meerdervoort/Javastraat en de Mauritskade behouden een aanvullende functie voor verkeer met een bestemming in het centrum. Deze wegen hebben dan niet langer een functie voor het doorgaande verkeer. Onderzoek naar de verkeersstructuur aan de noordzijde van het centrum.

Hoe kan de Laan van Meerdervoort een bestemmingsverkeer aanduiding krijgen terwijl door herinrichtingen van alle wegen er omheen het alleen maar mogelijk is deze Laan als doorgaande route of zelfs als hoofdroute te nemen? De Carnegielaan is opnieuw ingericht met twee banen, terwijl daar nauwelijks mensen wonen. De Groot Hertoginnenlaan wordt opnieuw ingericht en gaat van 4 naar 2 banen. Deze laan is twee keer zo breed als de Laan van Meerdervoort. Het is onbegrijpelijk dat het brede 4-baans Telderstracé zonder aanzienlijke bewoning minder verkeer te verwerken krijgt, dan de reeds vervuilde smalle en 2-baans Laan van Meerdervoort en Javastraat. Vanuit de Elandstraat kun je alleen nog maar richting Laan van Meerdervoort. De LvM krijgt in het bestemmingsplan de functieaanduiding GD-3. Ik wil benadrukken dat ondanks de gemengde mogelijkheid het toch om het merendeel woonhuizen (met kinderen) gaat. In januari 2007 is in mijn huis LvM 3, door de Gemeente een geluidsbelastingmeting gedaan. De belasting op de voorgevel was 73dB(A).

Wij hadden zelf voorzieningen getroffen. Het hele huis is van extra dik dubbel glas voorzien. Echter de invoering van het VCP, maar in het bijzonder het omdraaien van de rijrichting Elandstraat heeft zeker tot een verdubbeling van het autoverkeer geleid. Mijn werkkamer op de parterre trilt nu van het verkeer. Het is onaangenaam om er te werken omdat het lawaai enorm is. Zelfs in de tuin aan de achterkant is een onplezierig verblijfsklimaat ontstaan. Nog niet te spreken over de vervuiling aan en in mijn huis. De gordijnen en rolgordijnen zijn grijs. In de voorgevel boven de voordeur ontstaat een dikke scheur. Op de foto's die genomen zijn tijdens het geluidsonderzoek was die er nog niet. Eind vorig jaar is er een grote Albert Heijn gekomen in het smalle deel. Heel handig maar die wordt niet bevoorradat door kleine auto's. In tegendeel, 40 ton vrachtauto's rijden elke dag door de straat. De Gemeente heeft tot nu toe onze verzoeken voor een nieuwe geluidmeting en telling geweigerd! Het smalle deel van de Laan van Meerdervoort is de nieuwe Amsterdamse Veerkade geworden. En waarschijnlijk nog erger omdat de Laan maar 13.50 mtr breed is.

- Op 20 november 2008 een artikel in het AD:

Leven met verkeerslawaai

Bijna 3500 Hagenaars krijgen dagelijks meer dan 68dB aan lawaai te verwerken. Dat is hoger dan het maximale niveau. De grootste groep woont aan de Laan van Meerdervoort tussen Conradkade en Zeestraat. 308 bewoners leven in de gevarezone. Jan Rabben van het RIVM: 'geluid boven de 65 dB wordt als echt hinderlijk ervaren. Dan is de leefomgeving ronduit slecht te noemen. Dan zijn er ook in de huizen serieuze problemen. En rustig in de tuin zitten is er ook niet meer bij. Het buitenklimaat is er behoorlijk verziekt'.

- Bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan: Onderzoek en beoordeling dateert van 2007 en is verouderd, voor wat betreft de Laan van Meerdervoort, na invoering VCP en rijrichtingverandering van de Elandstraat is het verkeer aanzienlijk toegenomen. Uit de RIVM metingen blijkt dat ook. Vanaf 1992 zijn de bewoner van het smalle deel van de Laan van Meerdervoort al bezig met protesteren tegen de almaar toenemende verkeersbelasting en tegen het dag en nacht fietsverkeer op het trottoir tegen de richting in. Steeds worden door bewoners weer voorstellen gedaan om toch van de Laan een fietsroute te maken in beide richtingen. Het fietsverkeer zou daardoor een enorme impuls krijgen!

Al bijna 20 jaar wordt er op geen enkele wijze geluisterd naar de bewoners. Wel op papier maar niet in daden. In tegendeel. Alle nota's van de afgelopen 20 jaar ten spijt waarin in superlatieven over leef- en verblijfsklimaat wordt geschreven, is in den Haag bijna alles ondergeschikt geworden aan de auto. En van al die autobewegingen wordt het economisch klimaat er ook niet beter op. We wonen in de stad en daar moeten we zeker rekening mee houden. Verkeer is niet weg te denken. Maar steeds tegemoet komen aan hoofdroutes, meer doorgaande wegen etc. neemt het verkeer almaar toe omdat doorstroming zorgt dat je eerder de auto pakt. Den Haag is geen grote stad. Je fiets makkelijk van A naar B. Maar zelfs de jeugd gaat nu met de auto naar school en kantoor. Wij hopen toch dat wij na 20 jaar op de agenda mogen komen van de Raad."

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

De Laan van Meerdervoort heeft de bestemming "Verkeer – 2" (V-2). De wegen met een bestemming V-2 zijn wegen met een ontsluitingsfunctie voor de wijk en de buurt. Toegestaan zijn railverkeer, toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, parkeerplaatsen, en voet- en fietspaden. Voor het autoverkeer is in 2009 het Verkeerscirculatieplan (VCP) voor het centrumgebied in werking getreden. Door dit plan heeft een verschuiving binnen de hoofdverkeersroutes plaatsgevonden. Op de kaart van hoofdverkeerswegen in en rond Den Haag in paragraaf 3.6 van de toelichting is te zien dat de Laan van Meerdervoort daartoe niet meer wordt gerekend. De tekst van paragraaf 5.2.5 van de toelichting zal dan ook gedeeltelijk worden gecorrigeerd, en luidt nu:

"De huidige verkeersstructuur blijft gehandhaafd. De verschillende straten worden in overeenstemming met hun huidige verkeersfunctie bestemd:

hoofdverkeersweg (Verkeer - Hoofdverkeersweg (V-1) voor de Waldeck Pyramontkade, voor zover opgenomen in het bestemmingsplan;

straat (Verkeer - Straat (V-2)) voor de Vondelstraat, Zoutmanstraat, Bilderdijkstraat (tussen Vondelstraat en Veenkade), Elandstraat, Prins Hendrikstraat, Prins Hendrikplein, Anna Paulownastraat (inclusief de rijbaan over het Anna Paulownaplein), en Laan van Meerdervoort"

De overige grieven van appellant betreffen verkeersbesluiten, beleid ten aanzien van mobiliteit, en daarmee samenhangende zaken zoals geluidsoverlast en schade veroorzaakt door het wegverkeer. Deze vallen buiten de kaders van een bestemmingsplan. Bij een bestemmingsplan wordt uitsluitend een procedure hogere grenswaarde gevolgd als er sprake is van sloop/nieuwbouw, m.a.w. bij het toestaan van geheel nieuwe ontwikkelingen. Bij conserverende plannen wordt voor bestaande woningen geen geluidsonderzoek uitgevoerd.

Indien de verkeerssituatie ingrijpend gewijzigd wordt, kan er op grond van een Verkeersbesluit sprake zijn van een reconstructie en de mogelijkheid dat er in verband daarmee een geluidsonderzoek plaatsvindt. Dit onderzoek is dan gerelateerd aan het betreffende verkeersbesluit en staat los van het bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot de tekst van paragraaf 5.2.5 van de toelichting gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 42/2011 Vastcon BV en Stichting Pensioen Vastcon

Vastcon BV en Stichting Pensioen Vastcon hebben de volgende zienswijze (geciteerd).

“Ondergetekenden: Vastcon Vastgoed BV, Stichting Pensioen Vastcon, Beiden eigenaren van een tiental overdekte parkeerplaatsen Bazarlaan 20 maken hierbij gezamenlijk hun zienswijzen kenbaar met betrekking tot het ontwerp Bestemmingsplan “Zeeheldenkwartier” 2010. In de jaren negentig van de vorige eeuw werd door de gemeente een ondergrondse parkeergarage ontwikkeld ten behoeve van voornamelijk Nuffic en ISS. Het betreft een garage onder de huidige studentenflats en onder het Dorus Rijkersplein. Hierin is plaats voor een tachtigtal auto’s. Om de garage rendabel te maken werden een 25 parkeerplaatsen verkocht aan de bewoners van de particuliere woningen aan het Dorus Rijkersplein en aan onze bedrijven. Op de plankaart is deze garage niet als bestemming vermeld. Vreemd is deze omissie van de opstellers van het ontwerp, immers de garage is door de gemeente zelf ontwikkeld. Overigens wijzen wij erop dat het Dorus Rijkersplein zelf geen gemeente eigendom is maar toebehoort aan de VVE van de studenten woningen en de parkeergarage. Dit geeft ons inziens beperkingen voor het gebruik van het plein. ”

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

De parkeergarage onder het Dorus Rijkersplein en de aldaar gelegen woningen, maakt deel uit van het wooncomplex. Het Wooncomplex heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen” gekregen. Deze inrichting van deze bestemming laat, gezien artikel Wonen 1.1 onder a, ten behoeve daarvan tevens binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe. De tekst van artikel “Wonen” dekt de aanleg van een beneden peil gelegen parkeervoorziening niet. Dit zelfde geldt voor de tekst van artikel Verkeer-Verblijfsgebied.

De tekst van artikel Wonen sublid 1.1 Bestemming wordt gewijzigd en luidt als volgt:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen. Ten behoeve van deze bestemming mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe;
- b. beneden peil gelegen gebouwde parkeervoorzieningen in niet meer dan één laag;
- c. de gronden in deze bestemming aangeduid met 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn tevens bestemd voor de bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in de besluiten met de daarbij behorende toelichtingen, genoemd in Artikel Waarde - Cultuurhistorie.

De tekst van Artikel Verkeer - Verblijfsgebied lid 1 Bestemmingsomschrijving wordt gewijzigd en luidt als volgt:

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied (V-4)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. recreatief gebruik;
- c. terrassen ten behoeve van de aangrenzende bestemming horeca;
- d. beneden peil gelegen gebouwde parkeervoorzieningen in niet meer dan één laag, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.
- e. De gronden in deze bestemming aangeduid met 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn tevens bestemd voor de bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in de besluiten met de daarbij behorende toelichtingen, genoemd in Artikel Waarde - Cultuurhistorie.

Overigens staat het feit dat het Dorus Rijkersplein zelf geen gemeente eigendom is maar toebehoort aan de VVE van de studentenwoningen en de parkeergarage niet in de weg aan de gegeven bestemming ‘Verblijfsgebied’.

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

Mr. P. Garretsen heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“De bestuurder van Royal Castle BV alhier verzoekt mij namens haar de navolgende zienswijze ter kennis van uw Raad te brengen. Cliënte exploiteert de localiteit, staande en gelegen aan de Elandstraat nr.26 hoek Bilderdijkstraat nr. 106, kort gezegd respectievelijk de (nacht-)club Mayfair en het privé-huis “Stout”. Cliënte heeft kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010. Cliënte meent dat zij onvoldoende herkenbaar is gemarkeerd in de Staat van Horeca-inrichtingen, terwijl zij als zodanig onbekend is met de classificaties welke in het ontwerp aan haar inrichtingen zijn toegekend. De sub-categorie 1.40 omvat mede de dienstverlening van deze beide inrichtingen, terwijl de sub-categorieën 1.84 en 1.85 planologisch dan geen directe functie meer hebben. Zowel de algemene bestemmingsregels (met inbegrip van de regels “Gemengd 1 tot en met 4”) als de specifieke horeca-paragraaf artikel 9 lijken onvoldoende rekening te houden met een bedrijf of locatie als dat van cliënte. In ieder geval ervaart cliënte de in alle bouwregels voorkomende zinsnede dat een eerbiediging geldt zij het gebaseerd op de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan geldende actuele percentage als een niet toegelaten beperking van hetgeen krachtens eerder (overgangs)recht werd verkregen of gebouwd. Cliënte meent dat die eerbiediging zich aldus verder uitstrekt dan thans in dit ontwerp is bepaald. Cliënte meent ook dat het materiaal dat is vergaard in het onderzoek, geduid in de brief van de wethouder van CBI van 7 december 2010 aan de Voorzitter van de Commissie Ruimte, blz. 2, 4^e tekstbolletje aldaar, ter inzage moet worden gelegd, opdat (bijvoorbeeld) mijn cliënte kan controleren of haar beide inrichtingen op de juiste wijze zijn beschreven. Cliënte wil nadrukkelijk voorkomen dat zij als gevolg van dit (ontwerp) bestemmingsplan gebruiks- en/of bebouwingsrechten verliest, dan wel dat door functiewijzigingen binnen dit ontwerp-bestemmingsplan zij anderszins in de exploitatie mogelijkheden wordt beperkt.”

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

De panden Bilderdijkstraat 104, 106, 108, 110, 112, hoek Elandstraat 26 hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen” gekregen met de aanduiding ‘horeca’ [h] en ‘seksinrichting’ [si]. Volgens het vigerende paraplubestemmingsplan Seksinrichtingen van de gemeente Den Haag (2003) is ter plaatse een seksinrichting / escortbedrijf gevestigd. Tevens is ter plaatse een horeca-inrichting gevestigd. In artikel 16.1.2 (oud) is bepaald ter plaatse van de functieaanduiding “h” horeca is toegestaan. De aanduiding bevestigt slechts dat op het pand de bestemming “Horeca” rust. De aanduiding bepaalt niet welke categorie horeca is toegestaan. Gelijk als bij de gemengde bestemmingen zal in sublid 17.1.2 onder b. worden opgenomen dat ter plaatse van de functieaanduiding “h” een horeca-inrichting categorie III is toegestaan. De zienswijze is in zoverre ongegrond. De gemeente is echter van oordeel dat appellant door de aanduiding ‘horeca’ niet in zijn rechten wordt beperkt.

Ten onrechte wordt in de regels niet verwezen naar de aanduiding ‘seksinrichting’ [si]. Ter reparatie van deze ommissie zal aan artikel “Wonen” 17.1.2 de volgende regel worden toegevoegd:

“ter plaatse van de functieaanduiding “si” is de exploitatie van een prostitutie-inrichting of een seksclub toegestaan”. Hiermee is in de planregels naast de exploitatie van een horeca-inrichting, tevens de uitoefening van het bedrijf van appellant, een seksinrichting/escortbedrijf, bij recht toegestaan. De zienswijze is in zoverre gegrond.

Artikel “Wonen” 17.1.2 Afwijkende bestemmingen komt te luiden:

Daar waar op de kaart door middel van een functieaanduiding is aangegeven dat een afwijkende bestemming is toegestaan, zijn op deze gronden tevens gebouwen ten behoeve van deze bestemming, aan- en bijgebouwen en in deze bestemming passende andere bouwwerken toegestaan:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding “gd” (gemengd) zijn detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven zoals omschreven in Artikel 6, lid 1, sublid 1, onder e, met uitzondering van garagebedrijven, en maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van welzijn, onderwijs en onderwijsgerelateerde activiteiten, peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en buitenschoolse opvang, toegestaan;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding “h” is horeca categorie III toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding “ga” is een garagebedrijf toegestaan;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding “pg” is een parkeergarage toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding “si” is de exploitatie van een prostitutie-inrichting of een seksclub toegestaan.
- f. detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijven zijn uitsluitend op de beganegrondlaag toegestaan.

in afwijking van het bepaalde onder e. zijn de op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezige niet-woonfuncties in alle bouwlagen toegestaan. Een verdere uitbreiding is niet toegestaan.

Voor wat betreft de bronnen waaruit is geput bij het opstellen van dit ontwerpbestem-mingsplan kan worden opgemerkt dat alle bij wet verplichte bijlagen bij het bestemmingsplan zijn gevoegd en ter inzage hebben gelegen. Overige gegevens zijn, voor zover niet vertrouwelijk, in de openbare registers terug te vinden. Wat betreft het ter inzage leggen van de bronnen waaruit bij het opstellen van dit plan is geput, is de zienswijze dan ook ongegrond.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ten aanzien van de categorie van de aanduiding 'horeca' en ten aanzien van de aanduiding 'seksinrichting' gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 44/2011 R.P. Lochmans
R.P. Lochmans heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Ik maak bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte van perceel Elandstraat 49a en 51 (8 m goot-hoogte, 11 meter nok). Ik ben eigenaar van beide percelen en heb tijdens een vorige schriftelijke zienswijze verzocht de bouwhoogten aan te passen aan de bestaande omliggende panden. Mijn verzoek werd gehonoreerd (Nota van beantwoording, punt 12). Toen mij bleek dat in het voorontwerp weer een onjuiste goothoogte werd gemeld heb ik contact gezocht met betreffende ambtenaar; deze meldde mij andermaal dat e.e.a. zou worden aangepast en dat het bezonningsonderzoek dit niet in de weg zou staan. En weer werd geen aanpassing verricht. Nadat ik wederom reclameerde heb ik 2 ambtenaren bezocht; dezen deelden mij mede dat verhoging niet mogelijk was in verband met de bezonningsstudie. Ik heb deze studie ter plekke gelezen en medegedeeld dat er sprake was van incorrecte maatvoering. Mij is verteld dat de maten per vliegtuig zijn genomen. Met mijn meetlat en het tellen van stenen kwam ik er achter dat de referentie-goothoogte ter hoogte van mijn percelen veel te hoog is. Het aangelegen bebouwde perceel kent een goot hoogte van 1050cm en geen 1200 cm! Dit betekent dat de bezonningsstudie verkeerde maten gebruikt: de studie toont meer schaduw dan de werkelijkheid! Het belang van een verbeterde gevelaanzicht is evident; ik verzoek u de toegestane bouwhoogten voor Elandstraat 49A en 51 aan te passen aan het bestaande gevels van Elandstraat 47/49. Gevels kunnen dan in de toekomst een gelijke hoogte en gelijke uitstraling krijgen."

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

De percelen ter weerszijde van het pand Elandstraat 47/49 kennen een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. Het bestaande pand Elandstraat 47/49 kent een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale nokhoogte van 14 meter. De op de plankaart aangegeven maximale hoogten zijn bepaald op grond van een bezonningsonderzoek. naar aanleiding van de zienswijze is aan de afdeling Stedenbouw verzocht te bepalen binnen welke grenzen het bouwvolume gewijzigd kan worden terwijl enerzijds kan worden voldaan aan de bezonningsnorm en anderzijds tegemoet kan worden gekomen aan de wens van appellant aan de straatzijde Elandstraat een grotere bouwhoogte toe te staan. Zonder afbreuk te doen aan de bezonningsnorm zullen op de plankaart de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

Ter weerszijde van het pand Elandstraat 47/49 wordt aan de straatzijde (voorgevel) een maximale goothoogte van 9 meter toegestaan. Tot 5 meter uit de voorgevel wordt een maximale bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Het achterste deel van het bouwvlak krijgt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze aanpassingen maken het mogelijk ter weerszijde van het pand Elandstraat 47/49 een soortgelijk gebouw op te trekken.

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

Ra 45/2011 E. Nikkels
E. Nikkels heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Door middel van deze brief wil ik mijn zienswijze en bezwaar kenbaar maken omtrent het Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 van december 2010. Het gebied tussen de Toussaintkade, Elandstraat, Bilderdijkstraat en Veenkade valt onder Rijksbeschermd Stadsgezicht Centrum bij besluit van 28 juni 1994. In dit gebied zijn in het deel Bilderdijkstraat — Toussaintkade veel binnentuinen. Het is altijd zo geweest dat hier niet gebouwd mocht worden en de binnentuinen zo tot grote tevredenheid van de omwonenden groen zijn gebleven. Ook buiten dit gebied zijn er gelukkig nog veel groene binnentuinen. Het is van groot belang dat de beperkte hoeveelheid groen in dit vol gebouwde centrum/Zeeheldenkwartier zo veel mogelijk behouden blijft. Het komt het woongenot zeker ten goede, in deze erg volle/drukke wijk. Met het bestemmingsplan zoals dat nu wordt gepresenteerd, lijkt het erop dat de nu nog groene binnentuinen wel gedeeltelijk bebouwd mogen worden. "Om een balans te vinden tussen het vergroten van het woongenot door uitbreiding van de eerste bouwlaag enerzijds en het behouden van het relatief groene en open karakter van het binnenterrein anderzijds, is het in dit bestemmingsplan mogelijk de eerste bouwlaag uit te breiden tot een maximum van 50% van het achter

het bouwvlak gelegen perceel.” Volgens mij gaat deze regel niet op bij de tuinen die wij in 1994 er bij hebben gekocht. De 50% zal in mijn situatie een uitbouw zijn van 15 meter lang en 8 meter breed, dit is een extra woning. Dit is in tegenspraak met de belofte aan de Gemeente, en de afspraken die er gemaakt zijn met de Bewonersorganisatie De Groene Eland, dat de binnentuinen niet verder bebouwd mogen worden. Wij hebben de tuinen in 1994 van de gemeente gekocht met de voorwaarden dat ze als tuin behouden zouden blijven. Dit staat ook zo bij de notaris bij de bedingen, koper zal de verkochte gebruiken als tuin. Waarom is dit stukje tuin niet aangemerkt als groen strook, want dit is toen wel zo vastgelegd. Als er gebouwd mag worden in de binnentuinen, zullen er helaas meer volgen. Waaronder ik er ook een van ben, dan wil ik een achter huis in mijn tuin zetten voor mijn zoon, ruimte zat. Dit moeten we echt voorkomen, tuin is tuin geen gebied om te bouwen. Ik maak bij deze dan ook bezwaar tegen de mogelijkheid van bebouwing op/in de binnentuinen, zoals nu voorgesteld in het bovengenoemde bestemmingsplan. Niet alleen vanwege het verlies aan groen in de stad, maar ook omdat hier sprake is van een afspraak met de gemeenten van 1994.”

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

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op Ra 35/2011 en Ra 34/2011, waarin een soortgelijke zienswijze wordt behandeld. Het betreft hier een Rijksbeschermd stadsgezicht. Overigens mag een hoofdgebouw slecht daar gebouwd worden waar een bouwvlak is aangegeven. In de binnentuinen zijn geen nieuwe bouwvlakken aangegeven: er mogen derhalve geen woongebouwen opgericht worden. Overigens mogen er ook onder het regime van de vigerende bestemmingsplannen onder voorwaarden op de binnenterreinen bijgebouwen e.d. opgericht worden. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is een artikel “Tuin” aan de regels toegevoegd, en is aan enkele bijzondere binnentuinen de bestemming “Tuin” gegeven.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot de bestemming “Tuin” gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 46/2011 M. Beije

M. Beije heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Door middel van deze brief wil ik mijn zienswijze en bezwaar kenbaar maken omtrent het Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 van december 2010. Het gebied tussen de Toussaintkade, Elandstraat, Bilderdijkstraat en Veenkade valt onder Rijksbeschermd Stadsgezicht Centrum bij besluit van 28 juni 1994. In dit gebied zijn in het deel Bilderdijkstraat — Toussaintkade veel binnentuinen. Het is altijd zo geweest dat hier niet gebouwd mocht worden en de binnentuinen zo tot grote tevredenheid van de omwonenden groen zijn gebleven. Ook buiten dit gebied zijn er gelukkig nog veel groene binnentuinen. Het is van groot belang dat de beperkte hoeveelheid groen in dit vol gebouwde centrum/Zeeheldenkwartier zo veel mogelijk behouden blijft. Het komt het woongenot zeker ten goede, in deze erg volle/drukke wijk. Met het bestemmingsplan zoals dat nu wordt gepresenteerd, lijkt het erop dat de nu nog groene binnentuinen wel gedeeltelijk bebouwd mogen worden.

“Om een balans te vinden tussen het vergroten van het woongenot door uitbreiding van de eerste bouwlaag enerzijds en het behouden van het relatief groene en open karakter van het binnenterrein anderzijds, is het in dit bestemmingsplan mogelijk de eerste bouwlaag uit te breiden tot een maximum van 50% van het achter het bouwvlak gelegen perceel.” Dit is in tegenspraak met de belofte aan de Gemeente, en de afspraken die er gemaakt zijn met de Bewonersorganisatie De Groene Eland, dat de binnentuinen niet verder bebouwd mogen worden.

Wij hebben de tuinen in 1994 van de gemeente gekocht met de voorwaarden dat ze als tuin behouden zouden blijven. Dit staat ook zo bij de notaris bij de bedingen, koper zal de verkochte gebruiken als tuin. Waarom is dit stukje tuin niet aangemerkt als groen strook, want dit is toen wel zo vastgelegd. Als je mag (uit)bouwen op de binnentuinen, zullen er helaas meer volgen en is snel het beeld van de mooie binnentuinen, zoals bijvoorbeeld tussen de Bilderdijkstraat en de Toussaintkade, verdwenen. Ik maak bij deze dan ook ten stelligste bezwaar tegen de mogelijkheid van bebouwing op de binnentuinen, zoals nu voorgesteld in het bovengenoemde bestemmingsplan. Niet alleen vanwege het verlies aan groen in de stad, maar ook omdat hier sprake is van een afspraak met de gemeenten van 1994.

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

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op Ra 45/2011, Ra 35/2011 en Ra34/2011, waarin soortgelijke zienswijzen worden behandeld. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is een artikel “Tuin” aan de regels toegevoegd, en is aan enkele bijzondere binnentuinen de bestemming “Tuin” gegeven.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze met betrekking tot de bestemming “Tuin” gegrond, en voor het overige ongegrond.

Ra 47/2011 A.D. Ganga

A.D. Ganga heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Hierbij teken ik bezwaar tegen de beoogd nieuwbouw aan de Elandstraat 123-125 te Den Haag. Gezien de ligging en de geplande hoogte van het te bouwen object, ben ik van mening dat mijn woongenot aanzienlijk erop achteruit zal. Met name zal mijn privacy in het geding komen. Door de geplande hoogte van het te bouwen object, zal de lichtinval in mijn woning en tuin naar schatting 30% bedragen. Tevens zal hierdoor mijn woning in waarde dalen. Ik verzoek u de huidige situatie (bouwhoogte) te handhaven.”

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

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar Ra 21, waarin een op dezelfde percelen betrekking hebbende zienswijze wordt behandeld.

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

Ra 48/2011 Mevrouw mr. W.S. Sardar

Mevrouw mr. W.S. Sardar heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Naar aanleiding van het ontwerp Bestemmingsplan met betrekking tot het Zeeheldenkwartier in Den Haag deel ik u het volgende mede.

Uit het ontwerpbestemmingsplan maak ik op dat er op het gebied ter hoogte van de Westerbaenstraat 260 te Den Haag (en omgeving) een woonbestemming komt te rusten. Wij hebben echter net een bedrijfshal gebouwd aan de Westerbaenstraat 260 te Den Haag. Ik zou u daarom vriendelijk willen verzoeken om het bestemmingsplan zodanig aan te passen zodat er met betrekking tot ons terrein gelegen aan de Westerbaenstraat 260 (inclusief de nieuw gebouwde bedrijfshal) een gemengde bestemming kan worden gerealiseerd. Op deze manier kunnen wij later alsnog over gaan met het realiseren van woningen.”

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

Op het terrein gelegen achter Westerbaenstraat 260 is onlangs met vergunning een bedrijfshal opgericht. Het bouwvlak van deze hal zal met hoogteaanduiding en met de aanduiding ‘gemengd’ [gd] op de plankaart worden opgenomen.

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

Ra 49/2011 E. Klingens, A.A.M. Donker en ir. J. Keuning

De zienswijze is op 2 februari door de gemeente ontvangen. Blijkens de twee posttempels is de zienswijze op 31 januari 2011, dan wel op 1 februari 2011 ter post aangeboden.

De termijn waarbinnen zienswijzen ingediend konden worden, eindigde op 27 januari 2011.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze niet ontvankelijk.

DSO/2011.167 Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de volgende zienswijze (geciteerd)

“In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland het ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010 in gemeente Den Haag toegezonden. U verzoekt Delfland om formeel advies.

Wel instemmen

In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt het vermelden en bestemmen van de rioolpersleiding welke is gelegen in de Koningin Emmakade. Hierover is contact geweest waarin de gemeente heeft aangegeven deze rioolpersleiding, inclusief de daarbij aan weerszijde van de leiding behorende beheerszone van 5 meter, op te nemen in het bestemmingsplan en zodanig te bestemmen. In het plan is na opname van de rioolpersleiding met bijhorende beheerszone voldoende invulling gegeven aan het beleid van Delfland. Delfland kan dan ook met het bestemmingsplan instemmen.”

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

De rioolpersleiding met belemmeringenstrook gelegen langs de Koningin Emmakade/Waldeck Pyrmontkade zal, voor zover gelegen binnen het bestemmingsplan, ambtshalve op de plankaart worden opgenomen. Aan de regels wordt een artikel ‘Leiding’ met betrekking tot de rioolleiding toegevoegd:

De instemming van Hoogheemraadschap van Delfland wordt ter kennisgeving aangenomen.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plangebied is grotendeels ingevuld. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt waarvoor op grond van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatie dient te worden opgesteld. Er zijn daarom geen financiële consequenties voor de gemeente. De binnen het plan gerealiseerde ontwikkelingsmogelijkheid in de Tasmanstraat is gebaseerd op particulier initiatief van "Kristal" projectontwikkeling, en heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting:

- Paragraaf 5.3.1 van de toelichting krijgt als titel: *Aangepaste Bouwhoogten*.

Plankaart:

- Langs de Waldeck Pyrmontkade wordt de belemmeringenstrook van de rioolpersleiding, voor zover gelegen binnen het bestemmingsplan, op de plankaart ingetekend; om de belemmeringenstrook niet binnen twee plangebieden te laten vallen, wordt de bestemmingsplangrens enigszins verschoven;
- Het pand Quartair (de voormalige broodfabriek) gelegen achter Toussaintkade 65 krijgt in zijn geheel de bestemming GD-1;

Regels:

- Artikel 1.55, Horeca-inrichtingen, wordt gewijzigd: de openingstijden zijn aan het nieuwe horecabeleid aangepast;
- Artikel Leiding, wordt nieuw ingevoegd, de opvolgende artikelen worden vernummerd.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Toelichting:

- Paragraaf 1.2:

De zinsnede "Op 12 juli 1990 is het Uitwerkingsplan Zeeheldenkwartier-Midden (bestemmingsplan Rond het Veentje)" wordt geschrapt. De keuze van plangrenzen is nader gemotiveerd.

Paragraaf 1.3 na de eerste alinea:

De zin luidt: "Op 12 juli 1990 is het Uitwerkingsplan Zeeheldenkwartier-Midden (bestemmingsplan Rond het Veentje) (Rv 236) door de Raad behandeld."

- Paragraaf 5.2.5 luidt:

"De huidige verkeersstructuur blijft gehandhaafd. De verschillende straten worden in overeenstemming met hun huidige verkeersfunctie bestemd:

hoofdverkeersweg (Verkeer - Hoofdverkeersweg (V-1)) voor de Waldeck Pyrmontkade, voor zover opgenomen in het bestemmingsplan;

straat (Verkeer - Straat (V-2)) voor de Vondelstraat, Zoutmanstraat, Bilderdijkstraat (tussen Vondelstraat en Veenkade), Elandstraat, Prins Hendrikstraat, Prins Hendrikplein, Anna Paulownastraat (inclusief de rijbaan over het Anna Paulownaplein), en Laan van Meerdervoort"

- Paragraaf 5.3.1 van de toelichting krijgt als titel: *Aangepaste Bouwhoogten*.

Plankaart:

- Langs de Waldeck Pyrmontkade wordt de belemmeringenstrook van de rioolpersleiding, voor zover gelegen binnen het bestemmingsplan, op de plankaart ingetekend; om de belemmeringenstrook niet binnen twee plangebieden te laten vallen, wordt de bestemmingsplangrens enigszins verschoven;
- Het pand Quartair (de voormalige broodfabriek) gelegen achter Toussaintkade 65 krijgt in zijn geheel de bestemming GD-1;
- Het perceel Zoutmanstraat 57 krijgt de aanduiding 'munitiedepot' [md];
- Aan het pand Vondelstraat 12a wordt de aanduiding gemengd [gd] gegeven;
- Ter hoogte van Trompstraat ongenummerd naast 59 wordt een bouwvlak, een onderdoorgang en een bouwhoogte van maximaal 13 meter ingetekend;
- Het pand Zeestraat 38 krijgt daarom de aanduiding 'gemengd' [gd];
- De bouwhoogte ter plaatste van Elandstraat 123 en 125 wordt aan de straatzijde tot 5 meter uit de rooilijn gehandhaafd op 9 meter, de bouwhoogte aan de achterzijde wordt teruggebracht tot 6 meter;
- De aanduiding 'garage' [ga] wordt van het perceel Hugo de Grootstraat 98 verwijderd;
- Het bouwvlak en de bouwhoogte van het pand Toussaintkade 32-33 worden gewijzigd en aan het ingediende ontwerp aangepast;
- Het pand Zoutmanstraat 75a, krijgt – als gebouw behorend bij het perceel Laan van Meerdervoort 86 - de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'gemengd' [gd];
- de bestemming van de panden Tasmanstraat 188 a/b, hoek van de Laan van Meerdervoort 114 wordt gewijzigd in "Wonen" met de aanduiding 'gemengd' [gd].

- De maximale goot- en nokhoogte (11m, 14m) van het pand Van galenstraat 1c, gelegen achter het pand Piet Heinstraat 103 wordt teruggebracht tot een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- Het bouwvlak van de bedrijfsruimte, gelegen aan de 1e De Riemerstraat 46, wordt vergroot, de bijbehorende maximale bouwhoogte wordt 4 meter;
- Het pand Zeestraat 40 krijgt de aanduiding 'gemengd' [gd];
- De goot/nokhoogte van Zeestraat 56 t/m 60, en 70 t/m 72, wordt gewijzigd in 14 respectievelijk 16 meter.
- De panden Zeestraat 38 t/m 54 krijgen de aanduiding 'gemengd' [gd];
- Op het perceel Tasmanstraat 135-137 worden bouwvlakken met een bebouwingspercentage en bouwhoogten ingetekend.
- Ter weerszijde van het pand Elandstraat 47/49 wordt aan de straatzijde (voorgevel) de maximale goothoogte 9 meter. Tot 5 meter uit de voorgevel wordt de maximale bouwhoogte 12 meter. Voor het achterste deel van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte 8 meter;
- Op het terrein gelegen achter Westerbaenstraat 260 wordt een bouwvlak ingetekend. De maximale hoogte wordt 5 meter. Het pand krijgt de aanduiding 'gemengd' [gd].
- Langs de Waldeck Pyrmontkade wordt de belemmeringstrook van een rioolpersleiding, voor zover gelegen binnen het bestemmingsplan, op de plankaart ingetekend; om de belemmeringstrook niet binnen twee plangebieden te laten vallen, wordt de bestemmingsplangrens enigszins verschoven.
- **Ten aanzien van de in het plangebied voorkomende bijzondere binnentuinen wordt de bestemming "Tuin" toegekend.**

Regels:

- Artikel 1.55, Horeca-inrichtingen onder categorie I komt als volgt te luiden:
horeca-inrichtingen, waaraan blijkt de bij deze regels behorende Staat van Horeca-inrichtingen minder dan 30 punten zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelvoorzieningen en voornamelijk, althans voor een substantieel gedeelte, gericht zijn op het winkelen publiek en waarvan de bedrijfsvoering gericht is op de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren, al dan niet in combinatie met overwegend alcoholvrije dranken. De openingstijden liggen maximaal tussen 07.00 uur en 23.00 uur. Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen in het algemeen ijssalons, broodjeszaken, croissanteries, lunchrooms, patisserieën en konditoreien;

- Artikel 1.38 detailhandel komt als volgt te luiden:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt niet begrepen belwinkels, internetcafés, coffeeshops, paddoshops en het verkopen en/of leveren van goederen voor het gebruik ter plaatse; eveneens is daaronder niet begrepen het verkopen van (consumenten)vuurwerk, inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk, en het verkopen van munitie inclusief de daarbij behorende opslag van munitie en kruit, behoudens voor zover hiervan wordt afgeweken in de regels van dit plan.

- Artikel 1.55 horeca-inrichtingen onder categorie I komt te luiden:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkt de bij deze regels behorende Staat van Horeca-inrichtingen minder dan 30 punten zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelvoorzieningen en voornamelijk, althans voor een substantieel gedeelte, gericht zijn op het winkelen publiek en waarvan de bedrijfsvoering gericht is op de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren, al dan niet in combinatie met overwegend alcoholvrije dranken. De openingstijden liggen maximaal tussen 07.00 uur en 23.00 uur. Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen in het algemeen ijssalons, broodjeszaken, croissanteries, lunchrooms, patisserieën en konditoreien;

- Artikel 4.1.2, Afwijkende bestemming, (GD-1) komt te luiden:

Daar waar op de kaart door middel van een functieaanduiding is aangegeven dat een afwijkende bestemming is toegestaan, zijn op deze gronden tevens gebouwen ten behoeve van deze bestemming, aan- en bijgebouwen en in deze bestemming passende andere bouwwerken toegestaan:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding "gd" (gemengd) zijn kantoren en bedrijven zoals omschreven in Artikel 6, lid 1, sublid 1, onder e, met uitzondering van garagebedrijven, toegestaan;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "h" is een horeca-inrichting t/m categorie III toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "ga" is een garagebedrijf toegestaan;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "pg" is een parkeergarage toegestaan;

- e. ter plaatse van de functieaanduiding "si" is de exploitatie van een prostitutie-inrichting of een seksclub toegestaan;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "md" is een munitiedepot voor de opslag en verkoop van munitie en kruit toegestaan mits de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour niet raakt aan het bebouwde deel van de in de omgeving gelegen (beperkt) kwetsbare objecten.

- Artikel 4.4, Specifieke gebruiksregels, (GD-1) komt te luiden:

- a. Wonen is uitsluitend op de verdieping(en) toegestaan; dit geldt niet voor situaties waar, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, op de begane grond reeds een woonfunctie aanwezig was: daar is wonen op de begane grondlaag toegestaan;
- b. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en horeca zijn uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan;
- c. In het winkelpand Piet Heinstraat 91 is de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk toegestaan, met dien verstande dat de opslag niet meer dan 1000 kilo mag bedragen;
- d. het is toegestaan aan bewoners om hoofdgebouwen mede te gebruiken voor een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf, alsmede ten behoeve van kamerverhuur;
- e. het gebruik als bedoeld onder d. is voor wat betreft het gebruik voor beroep of bedrijf, uitsluitend toegestaan indien dat door zijn omvang in het hoofdgebouw met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, dat niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw inneemt, de ruimtelijke uitstraling als woning gehandhaafd blijft, en de parkeer- en verkeerssituatie door dit gebruik niet onevenredig wordt belast;
- f. in afwijking van het bepaalde onder b. is de op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezige niet-woonfunctie 'maatschappelijk' in alle bouwlagen toegestaan.

Artikel 8 (Groen), lid 3 (Afwijken van de bouwregels), vervalt.

Een nieuw artikel 12 (Tuin) wordt ingevoegd en komt te luiden:

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'tuin'

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, voetpaden, groen, water en overige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; gebouwen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds legaal waren opgericht, mogen gehandhaafd blijven;
- b. de hoogte mag, tenzij anders op de plankaart vermeld, niet meer bedragen dan 3 m.

12.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde, dienen qua aard en maat bij de bestemming te passen.

De opvolgende artikelen worden vernummerd!

- Artikel 16.1, Bestemmingsomschrijving, (Verkeer-Verblijfsgebied) komt te luiden:

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied (V-4)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. recreatief gebruik;
- c. terrassen ten behoeve van de aangrenzende bestemming horeca;
- d. beneden peil gelegen gebouwde parkeervoorzieningen in niet meer dan één laag, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

De gronden in deze bestemming aangeduid met 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn tevens bestemd voor de bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in de besluiten met de daarbij behorende toelichtingen, genoemd in Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie.

- Artikel 17.1.1, Bestemming, (Wonen) komt te luiden:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen. Ten behoeve van deze bestemming mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd. De inrichting ten behoeve van deze bestemming laat tevens tuinen, groenvoorzieningen en binnen het bouwvlak gebouwde parkeervoorzieningen toe;
- b. beneden peil gelegen gebouwde parkeervoorzieningen in niet meer dan één laag;
- c. de gronden in deze bestemming aangeduid met 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn tevens bestemd voor de bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in de besluiten met de daarbij behorende toelichtingen, genoemd in Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie.

- Artikel 17.1.2, Afwijkende bestemmingen, (Wonen) komt te luiden:

Daar waar op de kaart door middel van een functieaanduiding is aangegeven dat een afwijkende bestemming is toegestaan, zijn op deze gronden tevens gebouwen ten behoeve van deze bestemming, aan- en bijgebouwen en in deze bestemming passende andere bouwwerken toegestaan:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding "gd" (gemengd) zijn detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven zoals omschreven in Artikel 6, lid 1, sublid 1, onder e, met uitzondering van garagebedrijven, en maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van welzijn, onderwijs en onderwijsgerelateerde activiteiten, peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en buitenschoolse opvang, toegestaan;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "h" is horeca t/m categorie III toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "ga" is een garagebedrijf toegestaan;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "pg" is een parkeergarage toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "si" is de exploitatie van een prostitutie-inrichting of een seksclub toegestaan.
- f. detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijven zijn uitsluitend op de beganegrondlaag toegestaan.
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. zijn de op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezige niet-woonfuncties in alle bouwlagen toegestaan. Een verdere uitbreiding is niet toegestaan.

Artikel 17.2.1, Gebouwen, komt te luiden:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. een bouwvlak mag volledig, dan wel tot het aangegeven percentage worden bebouwd;
- d. de hoogte, respectievelijk goothoogte en/of nokhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte die op de plankaart is aangegeven;
- e. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,3 m
- m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- g. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50% van het gedeelte van het bouwperceel dat achter het bouwvlak gelegen is, bedragen. Dit percentage geldt niet voor situaties waar, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen meer dan het aangegeven percentage was: alsdan geldt het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan actuele percentage;
- i. vrijstaande bijgebouwen mogen op een afstand van minimaal 1 m tot het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen worden gebouwd.

- Artikel 20 "Leiding" wordt nieuw ingevoegd; de opvolgende artikelen worden vernummerd. Het artikel 20 "Leiding" komt te luiden:

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden (de belemmeringenstrook) zijn (is), behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolleiding, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, en overige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de op de plankaart voor 'Leiding' aangegeven gronden gelden de volgende regels:

- a. ten dienste van de in het eerste lid bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder b. onder de voorwaarde dat:

- a. het bouwen van bouwwerken geen afbreuk doet aan het doelmatig en veilig functioneren van de in lid 1 omschreven leiding;
- b. hieromtrent vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding;
- c. de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de voor 'Leiding' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, de hieronder te noemen werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

1. het roeren, ontginnen, verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren of diepploegen van de grond, of het scheuren van grasland;
2. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het aanleggen van drainage;
5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van wateren;
6. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
7. het aanleggen van dijken of andere taluds, dan wel het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds;
8. het aanleggen van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behalve indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
9. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
10. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
11. het permanent opslaan van goederen;
- b. De onder a. genoemde verboden gelden niet voor werken en werkzaamheden indien:
 1. deze noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van de leiding en de belemmeringenstrook;
 2. deze verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het bestemmingsplan is bestemd;
 3. deze op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen;
- c. De onder a. genoemde bouwwerken of werken zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. deze geen afbreuk doen aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding;
 3. deze geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren.

BESLUITVORMING

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 17 mei 2011,

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, met uitzondering van de zienswijze van E. Klingens, A.A.M. Donker en J. Keuning, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijze van E. Klingens, A.A.M. Donker en J. Keuning niet-ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland voor kennisgeving aan te nemen;
- IV. de zienswijzen van de VROM-inspectie, Zeestraat Holding NV, Th.J.A.W.M. Dreesmann, B.V. Exploitatie Maatschappij Zoma, E.C. van Ham, E. Verheij, J.C. van Beek, J. Miggels, ~~L.~~ Schepens en A. Westerhof, G.A.C.M. van Ballegooij en C. Fernández Sáez, La Voliere Vastgoed B.V., J.G. Meelis, Haag Wonen, Vastcon BV en Stichting Pensioen Vastcon (Ra 42/2011), R.P. Lochmans, A.D. Ganga, en W.S. Sardar, gegrond te verklaren;
- V. de zienswijzen van M.H.A. van Nes en P.J. Reinders met betrekking tot de kiosk op het Prins Hendrikplein, Kriga Real Estate B.V. met betrekking tot het perceel Zoutmanstraat 75a, Vastcon Vastgoed BV, Stichting Vastcon Pensioen, Stichting Historisch Erfgoed Zeestraat, M.A. Broos-Geubels en C.G.A.M. Broos met betrekking tot de bouwhoogten, de bestemming detailhandel en de bestemming “Tuin”, Bewonersorganisatie De Groene Eland met betrekking tot de kiosk op het Prins Hendrikplein en de bestemming “Tuin”, J.J. Duns met betrekking tot de bestemming “Tuin”, H.G. Boenders met betrekking tot de tekst van paragraaf 1.1 van de toelichting en de kiosk op het Prins Hendrikplein, H. Pieters met betrekking tot de tekst van paragraaf 5.2.5 van de toelichting, Royal Castle BV met betrekking tot de categorie van de aanduiding ‘horeca’ en met betrekking tot de aanduiding ‘seksinrichting’, E. Nikkels met betrekking tot de bestemming “Tuin”, en M. Beijer met betrekking tot de bestemming “Tuin”, gegrond te verklaren, en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VI. de overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren;
- VII. tot herziening van de op het plangebied Zeeheldenkwartier 2010 betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Bestemmingsplan Rond ’t Veentje, vastgesteld bij raadsbesluit 325 d.d. 30 juni 1980;
 - Bestemmingsplan Willemspark I, vastgesteld bij raadsbesluit 249 d.d. 21 juni 1982;
 - Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier, vastgesteld bij raadsbesluit 285 d.d. 6 juli 1982;
 - Bestemmingsplan Sint Jacobskerk e.o., vastgesteld bij raadsbesluit 104 d.d. 9 maart 1987;
 - Uitwerkingsplan Zeeheldenkwartier-Midden, vastgesteld d.d. 24 juli 1990;
 - Uitwerkingsplan Elandstraat 123/125, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2004.1363 d.d. 4 mei 2004;
 - Uitwerkingsplan Elandstraat 127, vastgesteld bij collegebesluit DSO/2004.3680 d.d. 15 februari 2005;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
- VIII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010, bestaande uit de plankaart NL.IMRO.0518.BP0227EZeeheldenkw-44ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0227EZeeheldenkw-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- IX. dat bij het bestemmingsplan voor Zeeheldenkwartier 2010 geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Zeeheldenkwartier 2010, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.17. (map no. 28).